



Arrestnummer
C 1 1011 / 2022
Repertoriumnummer
2022 / 2420
Datum van uitspraak
30 juni 2022
Notitienummer griffie
2022/NT/46

PROJUSTITIA
Beroep in cassatie
door
~~de~~ en
dd 11.07.2022

- door

dd. 14.07.2022

Bij arrest van het Hof van Cassatie
dd. 25 oktober 2022 (m.P. 22. 1089.N)
werden alle cassatieberoepen
verwijzen

Notitienummer parket-generaal
2021/PGG/1734
2022/VJ11/46

**Hof van beroep
Gent**

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

7. nr. (RRN
geboren te op
wonende te
- burgerlijke partij -
8. nr. RRN
geboren te op
wonende te
- burgerlijke partij -
9. nr. RRN
geboren te op
wonende te
met als bewinvoerder meester
met kantoor te
- burgerlijke partij -
10. nr. RRN Belgische nationaliteit,
geboren te op
wonende te
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -
2. nr. (ON)
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -
3. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)
4. nr. (RRN
geboren te
wonende te

- beklaagde -

verdacht van:

A.

huisjesmelkerij - feiten vanaf 2 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden

*Bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt*

1. te en elders in het Rijk, in de periode van 29.10.2015 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te
te hebben verhuurd:

- | | | |
|---|------------|----------|
| 1. ten nadele van | geboren te | op |
| in de periode van 10.02.2017 tot 03.09.2019 | | |
| 2. ten nadele van | geboren te | op in de |
| periode van 29.10.2015 tot 25.08.2017 | | |
| 3. ten nadele van | geboren te | op |
| in de periode van 20.11.2015 tot 10.01.2018 | | |
| 4. ten nadele van | | op in |
| de periode van 07.11.2015 tot 05.08.2020 | | |
| 5. ten nadele van | geboren te | op |
| in de periode van 15.05.2019 tot 02.12.2019 | | |
| 6. ten nadele van | geboren te | op in de |
| periode van 08.01.2018 tot 18.03.2019 | | |
| 7. ten nadele van | | op in de |
| periode van 09.01.2018 tot 27.03.2019 | | |
| 8. ten nadele van | geboren te | op |
| in de periode van 03.11.2015 tot 17.01.2017 | | |

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te
te hebben verhuurd:

1. ten nadele van geboren te op in de periode van
27.04.2020 tot 23.11.2020
2. ten nadele van geboren te op in de
periode van 01.01.2016 tot 04.06.2020
3. ten nadele van geboren te op in de periode
van 24.10.2017 tot op 14.10.2020
4. ten nadele van geboren te op
in de periode van 08.02.2018 tot 01.05.2020
5. ten nadele van geboren te op
in de periode van 30.11.2018 tot 09.12.2019
6. ten nadele van geboren te op in de
periode van 08.09.2016 tot 19.04.2017

(K055.L1.014326/2020)

4. te en elders in het Rijk, in de periode van 14.11.2014 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te
te hebben verhuurd:

1. ten nadele van geboren te op 10.05.1989, in de
periode van 28.08.2019 tot en met 24.06.2021
2. ten nadele van geboren te op 29.10.1974, in de periode van
24.06.2017 tot en met 24.06.2021
3. ten nadele van geboren te op in
de periode van 18.02.2019 tot 31.07.2020
4. ten nadele van geboren te op in de periode
van 09.08.2018 tot en met 24.06.2021
5. ten nadele van geboren te op in de
periode van 09.08.2018 tot en met 24.06.2021
6. ten nadele van geboren te op in de periode van
12.04.2016 tot en met 24.06.2021
7. ten nadele van geboren te op
in de periode van 14.02.2017 tot 29.11.2017
8. ten nadele van geboren te op
in de periode van 11.12.2017 tot 21.12.2018
9. ten nadele van geboren te op in de
periode van 01.10.2016 tot 01.05.2017
10. ten nadele van geboren te op
in de periode van 16.07.2018 tot 17.08.2018

11. ten nadele van geboren te op
in de periode van 14.11.2014 tot 03.07.2016

(KO55.L1.014326/2020)

5. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.04.2019 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde,

met name door een woning gelegen te te hebben
verhuurd,

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100600/2020)

6. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.01.2020 tot 20.04.2021

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te te hebben verhuurd,
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100300/2020)

7. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.01.2020 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te te hebben
verhuurd,

ten nadele van geboren te op
geboren te op en geboren te op

(BG66.WI.101500/2020)

8. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.05.2019 tot 27 april 2021

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te te hebben
verhuurd,

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(IE66.WI.100900/2020)

16. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.06.2020 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te te hebben
verhuurd,

ten nadele van geboren t op en
geboren te op

(VU66.WI.100500/2021)

B.

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

*bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt*

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen.

1. te in de periode van 29.10.2015 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te
en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van 65ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris te op 27
december 2005

minstens ten nadele van

(K055.L1.014326/2020)

2. te in de periode van 21.11.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te
en bekend op het met een
oppervlakte van 05 a, 00ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens de bij akte verleden voor notaris te op 01
juli 2009

minstens ten nadele van

(KO55.L1.014326/2020)

3. te in de periode van 01.01.2016 tot en met 23.11.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te
en bekend op het kadaster onder
een oppervlakte van 01 a, 50ca,

met

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens en bij akte verleden voor notaris
e op 16 september 2010

minstens ten nadele van

(KO55.L1.014326/2020)

4. te in de periode van 14.11.2014 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te
bekend op het kadaster onder
oppervlakte van 72ca,

en
met een

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens en bij akte verleden voor notaris
te op

minstens ten nadele van

(KO55.L1.014326/2020)

5. te in de periode van 01.04.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 5a 37ca,
toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aanaekocht jegens
en bij akte verleden voor notaris te op 6
december 2012
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100600/2020)

6. te in de periode van 01.01.2020 tot en met 31.12.2020

door de derde

namelijk een hoeve aeleaen te en bekend op het kadaster onder
van 39a 20ca, met een oppervlakte
toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
verkregen ingevolge het overlijden van op en het overlijden van
op

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100300/2020)

7. te in de periode van 01.01.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een handelshuis gelegen te
kadaster onder
een oppervlakte van 2a 97ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en
voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens
en bij akte verleden voor notaris te op 16 juli
2002

ten nadele van geboren te op
geboren te op en geboren te op

(BG66.WI.101500/2020)

8. te in de periode van 01.05.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de derde

namelijk een handelshuis gelegen te
kadaster onder
oppervlakte van 6a 48ca,

toebehorende aan om het te hebben verkregen, deels (zijnde de blote
eigendom) ingevolge akte aankoop jegens bij akte verleden voor
notaris op 12 juni 1974 en deels (zijnde het vruchtgebruik) ingevolge het
overlijden van op
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(IE66.WI.100900/2020)

9. te in de periode van 15.06.2019 tot 15.06.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een huis aeleaen te en bekend op het kadaster onder
toebehorende aan met een oppervlakte van 9a 31ca,
ingevolge akte aankoop jegens voor de geheelheid in vruchtgebruik
verleden voor notaris op 28 september 2012, en aan voor de
geheelheid in blote eigendom ingevolge akte schenking door en
verleden voor notaris op 7 november 2012.
ten nadele van geboren te op

(BG66.WI.100500/2020)

10. te in de periode van 01.07.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder
toebehorende aan met een oppervlakte van 4a 8ca,
voor 1/4^e blote eiaendom en voor 1/2^e volle eigendom en 1/2^e vruchtgebruik,
ingevolge aankoop jegens en voor 1/4^e blote eigendom
bij akte verleden voor notaris door de huwgemeenschap
september 2008 en het overlijden van op op 26
ten nadele van geboren te op

(BG66.WI.100400/2020)

11. te in de periode van 03.03.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder
toebehorende aan met een oppervlakte van 1a 36ca,
voor 1/4^e blote eigendom en voor 1/2^e volle eigendom en 1/2^e vruchtgebruik,
ingevolge aankoop jegens en voor 1/4^e blote eigendom
bij akte verleden voor notaris door de huwgemeenschap
september 2008 en het overlijden van op op 26
minstens ten nadele van geboren te op
geboren te op en geboren te
op

(BG66.WI.100600/2020)

12. te in de periode van 01.08.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en hekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 14a 28ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor ¼ in blote eigendom en aan voor ¼ in
blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 24 december 1979 en

het overlijden van on
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101500/2020)

13. te in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis aeleaen te en hekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 50ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor ¼ in blote eigendom en aan voor ¼ in
blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 10 oktober

2009 en het overlijden van op
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101700/2020)

14. te in de periode van 01.08.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis aeleaen te en bekend op het kadaster
onder met een oppervlakte
van 16a 93ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor ¼ in blote eigendom en aan voor ¼ in
blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 29 april 1980 en het
overlijden van op
ten nadele van geboren te op

(KO66.WI.101600/2020)

15. te in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster
onder met een
oppervlakte van 03a 94ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop jegens
en verleden voor notaris te op 05.09.2003
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101900/2020)

16. te in de periode van 01.06.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te en bekend op het
kadaster onder met
een oppervlakte van 01a 40ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte
aankoop jegens verleden voor notaris te op
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(VU66.WI.100500/2021)

17. te in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

met name een woning gelegen te en bekend op het kadaster
onder met een oppervlakte
van 03a 28ca,
toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eiaendom ingevolge akte aankoop voor de geheelheid in
volle eigendom door tegens en voor notaris
te op 09.11.2007 en ingevolge schenking van de blote eigendom aan
voor notaris te op 10.12.2014.

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(VU66.WI.100400/2021)

C.

Woonkwaliteitsnormen - feiten vanaf 1 januari 2021

bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

1. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen aeleaen te
en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van 65ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris te op 27
december 2005

minstens ten nadele van geboren te op

(KO55.L1.014326/2020)

2. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te
en bekend op het kadaster onder met een
oppervlakte van 05 a, 00ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens de bij akte verleden voor notaris te op 01
juli 2009

minstens ten nadele van geboren te behoren op
en geboren te op

(KO55.L1.014326/2020)

3. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te en
bekend op het kadaster onder met een
oppervlakte van 72ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
aangekocht jegens en bij akte verleden voor notaris
te op 25 april 2006

minstens ten nadele van

(KO55.L1.014326/2020)

4. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 5a 37ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aangekocht jegens
en bij akte verleden voor notaris te op 6
december 2012

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100600/2020)

5. te in de periode van 01.01.2021 tot 20.04.2021

door de derde

namelijk een gelegen te en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte
van 39a 20ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
verkregen ingevolge het overlijden van en het overlijden

ten nadele van geboren te op en
geboren te op
(BG66.WI.100300/2020)

6. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

namelijk een handelshuis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met
een oppervlakte van 2a 97ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en
voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens
en bij akte verleden voor notaris te op 16 juli
2002

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis aeleaen te en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van 1a 36ca,
toebehorende aan voor 1/2^e volle eiaendom en 1/2^e vruchtgebruik,
voor 1/4^e blote eiaendom en voor 1/4^e blote eigendom
ingevolge aankoop jegens en door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 26
september 2008 en het overlijden van

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(BG66.WI.100600/2020)

10. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 14a 28ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor ¼ in blote eigendom en aan voor ¼ in
blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 24 december 1979 en

het overlijden van
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101500/2020)

11. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een
oppervlakte van 50ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor ¼ in blote eigendom en aan voor ¼ in

blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 10 oktober
2009 en het overlijden van

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101700/2020)

12. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster
onder met een oppervlakte
van 16a 93ca,

toebehorend aan voor de helft in volle eigendom en voor de helft in
vruchtgebruik, aan voor $\frac{1}{4}$ in blote eigendom en aan voor $\frac{1}{4}$ in
blote eigendom ingevolge aankoop jegens door de huwgemeenschap
bij akte verleden voor notaris op 29 april 1980 en het
overlijden van

ten nadele van geboren te op

(KO66.WI.101600/2020)

13. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster
onder met een
oppervlakte van 03a 94ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop jegens
verleden voor notaris te op 05.09.2003.

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(KO66.WI.101900/2020)

14. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te en bekend op het
kadaster onder met
een oppervlakte van 01a 40ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom in volgde akte
aankoop jegens verleden voor notaris op
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(VU66.WI.100500/2021)

15. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

met name een woning gelegen te en bekend op het kadaster
onder met een oppervlakte
van 03a 28ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan
voor de geheelheid in blote eigendom in volgde akte aankoop voor de geheelheid in
volle eigendom door jegens en voor notaris
te op 09.11.2007 en in volgde schenking van de blote eigendom aan
voor notaris te op 10.12.2014.
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

(VUG6.WI.100400/2021)

Met de omstandigheid dat de eerste in verdenking gestelde in staat van **wettelijke herhaling** verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd door het Hof van Beroep te Gent bij arrest van 24.04.2019 tot een gevangenisstraf van 1 jaar en door de correctionele rechtbank te West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, bij vonnis van 01.03.2021 tot een gevangenisstraf van 1 jaar, arrest en vonnis dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.

Aangezien de feiten lastens de eerste, de tweede, de derde en de vierde beklaagden bewezen zijn;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring zoals bedoeld in artikel 42, 1°, wordt toegepast op de schuldigen aan het misdrijf bedoeld in artikel 433decies, zelfs ingeval de zaken waarop zij betrekking heeft niet het eigendom van de veroordeelde zijn, zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van de derden op de goederen die verbeurd zouden kunnen worden verklaard. Zij moet in dezelfde omstandigheden ook worden toegepast op het roerend goed, het deel ervan, het onroerend goed, de kamer of enige andere ruimte bedoeld in dat artikel;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring krachtens artikel 42 Sw. wordt toegepast op de zaken die het voorwerp van het misdrijf uitmaken, en op die welke gediend hebben of bestemd waren tot het plegen van het misdrijf, wanneer zij eigendom van de veroordeelde zijn;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring krachtens artikel 42 Sw. eveneens wordt toegepast op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen.

1. De **eerste beklaagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna geïdentificeerde onroerende goederen:

- een huis aeleaen te en bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van
65ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te
hebben aangekocht jegens bij akte verleden voor notaris e
op 27 december 2005

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer
onderzoeksrechter te op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag
werd gelegd

- een huis gelegen te :n bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van 05 a,
00ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te
hebben aangekocht jegens de bij akte verleden voor notaris te
op 01 juli 2009

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer
onderzoeksrechter te op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag
werd gelegd

- een huis aeleaen te en bekend op het kadaster
onder met een oppervlakte van 01
a, 50ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eiaendom om het te
hebben aangekocht jegens en bij akte
verleden voor notaris te op 16 september 2010

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer
onderzoeksrechter te op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag
werd gelegd

- een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte van 72ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te
hebben aangekocht ieaens en bij akte verleden voor
notaris te op 25 april 2006

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer
onderzoeksrechter te op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag
werd gelegd

- een handelshuis gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een oppervlakte van 2a 97ca.
toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik
en voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht
jegens en bij akte verleden voor notaris te
op 16 juli 2002

- een woning gelegen te en bekend op het
kadaster onder met een oppervlakte van 01a 40ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolqe akte
aankoop jegens verleden voor notaris te op
27.12.2005.

2. De **tweede beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het hierna geïdentificeerde onroerende goed:

- een handelshuis gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van 2a 97ca,

toebehorende aan _____ voor de geheelheid in vruchtgebruik en _____ voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens _____ en _____ bij akte verleden voor notaris te _____ op 16 juli 2002

3. De **derde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna geïdentificeerde onroerende goederen:

- een _____ gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van 39a 20ca,

toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben verkregen ingevolge het overlijden van _____ en het overlijden van _____

- een handelshuis gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van 6a 48ca,

toebehorende aan _____ om het te hebben verkregen, deels (zijnde de blote eigendom) ingevolge akte aankoop jegens _____ bij akte verleden voor notaris _____ op 12 juni 1974 en deels (zijnde het vruchtgebruik) ingevolge het overlijden _____

4. De **vierde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het hierna geïdentificeerde onroerende goed:

- een huis gelegen te _____ en bekend op het kadaster onder _____ met een oppervlakte van 5a 37ca,

toebehorende aan _____ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan _____ voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aangekocht jegens _____ en _____ bij akte verleden voor notaris _____ te _____ op 6 december 2012

5. De **eerste beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A1.1; A1.2; A1.3; A1.4; A1.5; A1.6; A1.7; A1.8; A1.9;

A2.1; A2.2, A2.3; A2.4; A2.5; A2.6; A2.7; A2.8; A2.9; A2.10; A2.11; A3.1; A3.2, A3.3; A3.4; A3.5; A3.6; A4.1; A4.2, A4.3; A4.4; A4.5; A4.6; A4.7; A4.8; A4.9; A4.10; A4.11, A5, A6, A7, A8, A16, B1, B2, B3, B4, B5, B7; B8; B9; B10; B11; B12; B13; B14; B15; B16, B17, C1; C2; C3; C4; C6; C7; C8; C9; C10; C11; C12; C13; C14 en C15 weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, 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), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

6. De **tweede beklaagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A1.1; A1.2, A1.3; A1.4; A1.5; A1.6; A1.7; A1.8; A1.9; A2.1; A2.2, A2.3; A2.4; A2.5; A2.6; A2.7; A2.8; A2.9; A2.10; A2.11; A3.1; A3.2, A3.3; A3.4; A3.5; A3.6; A4.1; A4.2, A4.3; A4.4; A4.5; A4.6; A4.7; A4.8; A4.9; A4.10; A4.11, A5, A6, A7, A8, A16, B1, B2, B3, B4, B5, B7; B8; B9; B10; B11; B12; B13; B14; B15; B16, B17, C1; C2; C3; C4; C6; C7; C8; C9; C10; C11; C12; C13; C14 en C15 weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, 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), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

7. De **derde beklaagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A6; A8; B6; B8; C5 en C7, weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, 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), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

8. De **vierde beklaagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A5, B5, B10; B11; B12; B13; B14, B17, C4, C8, C9, C10, C11, C12 en C15, weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, 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), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

II. 21KO001419

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. 'RRN

*geboren te op
wonende te
- burgerlijke partij -*

2. nr. (RRN

*met Belgische nationaliteit,
geboren te op
zonder gekende woon- of verblijfplaats in het Rijk,
- burgerlijke partij -*

tegen

1. nr. 'RRN

*geboren te op
wonende te
- beklaagde -*

2. nr. (ON

*met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -*

3. nr. (...) (niet in de zaak voor het hof)

verdacht van:

A.

huisjesmelkerij - feiten vanaf 2 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden

Bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een

onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt

1. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.12.2018 tot 18.01.2019

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te te hebben
verhuurd,

ten nadele van	geboren te	op	en
	geboren te	op	

2. te en elders in het Rijk, in de periode van 19.01.2019 tot 31.05.2019

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te te hebben verhuurd,

ten nadele van	geboren te	op	en
	geboren te	op	

B.

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

bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar aesteld door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen.

1. te in de periode van 01.12.2018 tot 18.01.2019

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te en bekend op het
kadaster onder met
een oppervlakte van 01a 40ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte
aankoop jegens verleden voor notaris te op 27.12.2005.
ten nadele van geboren te op en
geboren te op

2. te in de periode van 19.01.2019 tot 31.05.2019

door de eerste, de tweede en de derde

namelijk een gelegen te en bekend op het kadaster onder
met een oppervlakte
van 39a 20ca,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben
verkregen ingevolge het overlijden van en het overlijden van

ten nadele van geboren te op en
geboren te op

C.

oplichting

bij inbreuk op artikel 496, lid 1, Sw., met het oogmerk om zich een zaak toe te eigenen die aan een ander toebehoorde, zich gelden, roerende goederen, verbintenissen, kwijtingen, schuldbevrijdingen te hebben doen afgeven of leveren, hetzij door het gebruik maken van valse namen of valse hoedanigheden, hetzij door het aanwenden van listige kunstgrepen om te doen geloven aan het bestaan van valse ondernemingen, van een denkbeeldige macht of van een denkbeeldig krediet, om een goede afloop, een ongeval of enige andere hersenschimmige gebeurtenis te doen verwachten of te doen vrezen of om op andere wijze misbruik te maken van het vertrouwen of van de lichtgelovigheid,

Te en elders in het Rijk, in de periode van 01.10.2018 tot 31.05.2019

door de eerste en de tweede,

namelijk door huurgelden te hebben ontvangen door zich te hebben uitgegeven als makelaar en op grond van die hoedanigheid vertrouwen te hebben doen ontstaan in het verwerven van een correct vergund en conform nand. ten nadele van geboren te
op en geboren te op

D.

titel vastgoedmakelaar

Bij inbreuk op artikel 5 § 1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, strafbaar gesteld in artikel 22 van deze Wet, het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep te hebben uitgeoefend, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd en zich deze beroepstitel te hebben toegeëigend of gevoerd of aan de beroepstitel die hij voert een vermelding te hebben toegevoegd dewelke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar.

Te en elders in het Rijk, in de periode van 09.06.2016 tot 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

namelijk door de activiteiten van vastgoedmakelaar-bemiddelaar te hebben uitgeoefend en door zich voor vastgoedmakelaar te hebben uitgegeven niettegenstaande zijn schrapping als makelaar door de Uitvoerende kamer van de BIV, definitief geworden na uitputting van het laatste rechtsmiddel voor het Hof van Cassatie op 09.06.2016

*Met de omstandigheid dat de eerste inverdenkinggestelde in staat van **wettelijke herhaling** verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd door het Hof van Beroep te Gent bij arrest van 24.04.2019 tot een gevangenisstraf van 1 jaar en door de correctionele rechtbank te West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, bij vonnis van 01.03.2021 tot een gevangenisstraf van 1 jaar, arrest en vonnis dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.*

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17, besliste bij vonnis van 22 november 2021 op tegenspraak als volgt:

“Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.17 in het dossier 21K001083 als volgt:

"in in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020."

Heromschrijft, enkel wat betreft, de feiten van tenlastelegging D in het dossier 21K001419 als volgt:

"(...) in de periode van 27 februari 2018 tot 8 juni 2021 (...)"

Verklaart wat betreft de strafvordering niet ontvankelijk voor wat betreft tenlastelegging D (dossier 21K001419), maar enkel voor de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9; A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.14, C.15 (dossier 21K001083), B.1, B.2, C en D (dossier 21K001419) bewezen in hoofde van

Spreekt rij voor de feiten van tenlasteleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8 (dossier 21K001419), A.1 en A.2 (dossier 21K001419).

Stelt wat betreft vast dat de feiten van de voormelde tenlasteleggingen (gedeeltelijk) onder eenzelfde eenheid van opzet werden gepleegd als de feiten waarvoor de beklaagde veroordeeld werd bij een arrest van het hof van beroep van Gent van 20 februari 2015, bij een arrest van het hof van beroep van Gent van 26 februari 2020 en bij vonnis van deze rechtbank van 1 maart 2021, maar dat een bijkomende bestraffing noodzakelijk is.

Veroordeelt tot:

- een hoofdgevangenisstraf van VIERENDERTIG MAANDEN

- een geldboete van 480.000 EURO (=60.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 150.113,74 euro, waarvan 2840 euro al in beslag genomen bij het COIV.

Beveelt lastens de bijzondere verbeurdverklaring van de volgende onroerende goederen (art. 43bis jo. art. 433terdecies Sw.):

- *De woning gelegen te kadastraal gekend*

- De woning gelegen te kadastraal gekend
- De woning gelegen te kadastraal gekend
- De woning gelegen te kadastraal gekend Kortrijk,
- De woning gelegen te kadastraal gekend

Ontzet van de rechten bepaald in art. 31, lid 1 van het strafwetboek, om gedurende een termijn van **10 jaar**:

- 1° openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- 2° verkozen te worden;
- 3° enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- 4° gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- 5° geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk raadsman, gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder uit te oefenen;
- 6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9; A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.12, B.14, B.15, B.16, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.10, C.12, C.13, C.14 (dossier 21K001083), D (dossier 21K001419) bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlasteleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8, B.8, B.10, B.11, B.13, B.17, C.7, C.8, C.9, C.11, C.15 (dossier 21K001419), A.1, A.2, B.1 B.2 en C (dossier 21K001419).

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 320.000 EURO (=40.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)

Spreekt in hoofde van
141.461,24 euro.

de bijzondere verbeurdverklaring uit voor

Beveelt lastens de bijzondere verbeurdverklaring van de volgende
onroerende goederen (art. 43bis jo. art. 433terdecies Sw.):

- De woning gelegen te kadastraal gekend

(...)

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.5, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.17, C.4, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 en C.15 (dossier 21K001083) bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging A.5 (dossier 21K001083).

Veroordeelt

tot:

- een geldboete van 48.000 EURO (=6.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van
13.087,71 euro.

de bijzondere verbeurdverklaring uit voor

Verplicht elk
tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht elk
tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedeliinshiistand.

Verplicht elk
tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,45 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **632,50 euro**

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **293,60 euro**

tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **295,28 euro**

tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **293,6 euro**

Met betrekking tot de overtuigingsstukken,

Stelt de volgende overtuigingsstukken ter beschikking van het Openbaar Ministerie: SIN BABR7569, KO.4689/2020, KO.4551/2020, SIN BAIL1976, SIN BABR9143, SIN BABR9144.

Beveelt de doorhaling van het bewarend beslag op de volgende onroerende goederen:

- De woning gelegen te kadastraal gekend
- De woning gelegen te kadastraal gekend
- De woning gelegen te kadastraal gekend
- De woning gelegen te kadastraal gekend

Op burgerlijk gebied

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en
hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te

- kadastraal gekend
- kadastraal gekend
- kadastraal gekend
- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zeat dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ en _____ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ en _____ hoofdelijk **het herstel** op de woning aeleaen te _____ kadastraal gekend _____ door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
de eventuele kosten van herhuisvesting hoofdelijk op en
kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en
hoofdelijk **het herstel** op de woningen gelegen te:

- kadastraal gekend
- kadastraal gekend
-
- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
(naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien
het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zeet dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele
kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op en
kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en
hoofdelijk **het herstel** op de woningen gelegen te:

- kadastraal gekend

- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op er. kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en hoofdelijk **het herstel** op de woningen gelegen te:

- kadastraal gekend
- kadastraal gekend

Door, voor zover de stedenbouwkundige inbreuken geregulariseerd worden, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, in het geval de stedenbouwkundige inbreuken niet geregulariseerd worden, het pand

te herbestemmen dan wel te slopen (tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen) overeenkomstig de bepalingen van de VCRO

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn,
ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op en
kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt ambtshalve aan en hoofdelijk **het herstel** op
de woningen gelegen te:

- kadastraal gekend
- kadastraal gekend
- kadastraal gekend Kortrijk,
- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op _____ en _____ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is wat betreft het pand gelegen te _____

Verklaart de vordering van _____ en _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ en _____ één euro provisioneel te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 september 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de kosten van _____ en _____ begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ om aan _____ 3.925 euro te betalen, meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ tot de kosten van _____ begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Verklaart de vordering van Mr. _____ in zijn hoedanigheid als bewindvoerder van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt om aan Mr. in zijn hoedanigheid als
bewindvoerder van één euro provisioneel te betalen.

Veroordeelt tot de kosten van Mr. in zijn hoedanigheid als
bewindvoerder van begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering ongegrond wat betreft.

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan
1.900 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 januari 2017 tot en met de
dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden
tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan één
euro provisioneel te betalen.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt om aan 14.600 euro te betalen, meer de
gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag
van de volledige betaling.

Verleent voorbehoud voor wat betreft de schade die ten gevolge de brand
geleden werd.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro.

Verklaart de vordering van _____ en _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ en _____ 10.350 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 januari 2020 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk tot de kosten van aan _____ en _____ begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro.

Verklaart de vordering van _____ en _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt _____ om aan _____ 1.500 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ en _____ hoofdelijk om aan _____ 3.000 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt _____ om aan _____ 850 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan 1.500 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 euro.

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.”

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 6 december 2021 door de beklaagde
- 14 december 2021 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde
- 14 december 2021 door de beklaagde
- 14 december 2021 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde

- 15 december 2021 door de beklaagde
- 20 december 2021 door het openbaar ministerie tegen de beklaagde

1.3 Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, op:

- 6 december 2021 door de raadsman van de beklaagde
- 14 december 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde

- 14 december 2021 door de raadsman van de beklaagde
- 14 december 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde

- 15 december 2021 door de raadsman van de beklaagde
- 20 december 2021 door het openbaar ministerie ten aanzien van de beklaagde

1.4 Op de rechtszitting van 18 maart 2022 (inleidingszitting) legde het hof bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op vrijdag 3 juni 2022.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 3 juni 2022 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ in zijn middelen van verdediging, bijgestaan door meester advocaat met kantoor te _____
- de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____ voor meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de beklaagde _____ in haar middelen van verdediging, bijgestaan door meester _____ advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van _____ advocaat-generaal, _____
- de burgerlijke partijen _____ en _____ in hun middelen vertegenwoordigd door meester _____ voor meester _____ beiden advocaat met kantoor te _____
- de burgerlijke partij _____ in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de burgerlijke partijen _____ en _____ in hun middelen vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____ voor meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de burgerlijke partij _____ in haar middelen vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de burgerlijke partijen _____ en _____ in hun middelen vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____ voor meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de eiser tot herstel in zijn middelen vertegenwoordigd door meester _____ voor meester _____ beiden advocaat met kantoor te _____
- De burgerlijke partijen _____ en _____ waren niet aanwezig en werden niet vertegenwoordigd.

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 22 november 2021 werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De grievenformulieren werden eveneens tijdig ingediend.

2.2 De advocaat van de beklaagde _____ bepaalde als nauwkeurig grieven tegen het vonnis de volgende beslissingen: de procedure (niet-ontvankelijkheid strafvordering wegens schending recht van verdediging), de schuld, de straf en de burgerlijke rechtsvorderingen (ten aanzien van de hiervoor vermelde burgerlijke partijen), met inbegrip van de vordering van de wooninspecteur.

Het openbaar ministerie bepaalde ten aanzien van de beklaagde _____ de beslissing over de straf als nauwkeurige grief.

De advocaat van de beklaagde _____ bepaalde als nauwkeurige grieven tegen het vonnis de volgende beslissingen: de schuld (B5, B10, B11, B12, B13, B14, B17, C4, C8, C9, C10, C11, C12 en C15), de straf, met inbegrip van de bijzondere verbeurdverklaring van 13.087,71 euro en de herstellvordering.

Het openbaar ministerie bepaalde ten aanzien van de beklaagde _____ de beslissing over de straf als nauwkeurige grief.

De advocaat van de lasthebber *ad hoc* van de beklaagde _____ bepaalde als nauwkeurig grieven de volgende beslissingen: de schuld, de straf, met inbegrip van de bijzondere verbeurdverklaring van 141.461,24 euro en die van het onroerend goed en de burgerlijke rechtsvorderingen.

Het openbaar ministerie bepaalde ook ten aanzien van de beklaagde _____ de beslissing over de straf als nauwkeurige grief.

2.3 De hoger beroepen van respectief _____ en van het openbaar ministerie zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

De beslissing van de eerste rechter om voor de telastlegging D in het dossier 21K001419 wat betreft de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018 vast te stellen dat ten aanzien van de beklaagde _____ de strafvordering niet-ontvankelijk is, werd door geen beroep bestreden en behoort niet tot de saisine van het hof.

Hetzelfde geldt voor de beslissing van de eerste rechter om de beklaagde vrij te spreken voor de feiten van de telastleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8 (dossier 21K001419), A.1 en A.2 (dossier 21K001419).

Dit is ook het geval voor de beslissing om de beklaagde vrij te spreken voor de telastleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8, B.10, B.11, B.13, B.17, C.7, C.8, C.9, C.11, C.15 (dossier 21K001419), A.1, A.2, B.1, B.2 en C (dossier 21K001419) en de beslissing om de beklaagde vrij te spreken voor de feiten van de telastlegging A.5 (dossier 21K001083).

3. De eerste rechter voegde met het oog op een goede rechtsbedeling terecht de dossiers met nummers 21K001083 en 21K001419. Met het oog op een goede rechtsbedeling beslecht het hof deze dossier ook in hetzelfde arrest.

4. De telastleggingen B, in de beide refertes, hebben telkens betrekking op het, voor 1 januari 2021, 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 Besluit van de Vlaamse Regering van 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, 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."

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 een van die straffen alleen (art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De door de wooninspectie in deze zaak vastgestelde gebreken waren ernstige gebreken, namelijk gebreken van nu minstens categorie II en III, zoals hierna verder besproken.

De te last gelegde feiten zijn dus sinds 1 januari 2021 ononderbroken strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

5. De aanhangig makende dagvaarding werd overgeschreven in het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (of Kantoor Rechtszekerheid) van het gebied waar de goederen gelegen zijn (art. 3.49, § 1, Vlaamse Codex Wonen 2021), zoals ook de eerste rechter terecht vaststelde. Aan deze ontvankelijkheidsvoorwaarde van de strafvordering is voldaan.

6. Het hof verwijst naar het feitenoverzicht onder randnummer 3 op de pagina's 27 tot en met 44 van het beroepen vonnis en maakt dit als volgt tot het zijne:

"3. FEITEN

3.1 Dossier 21K001419

Op 3 oktober 2019 legden _____ en _____ klacht met burgerlijke partijstelling neer tegen _____ omwille van onder meer huismelkerij, oplichting en inbreuken op de Vlaamse Wooncode en de reglementering inzake vastgoedmakelaars. De klacht had betrekking op een pand aan _____ en _____

Op 4 februari 2020 werd _____ verhoord (stuk 17). Hij verklaarde dat _____ op zoek was naar een woning. Ze kwam in contact met _____ Die zei dat de woning niet geschikt was voor een _____ Hij stuurde foto's van een ander pand in _____ Ze gingen daar op plaatsbezoek, en _____ betaalde 850 euro cash als borg. _____ beloofde de nutsvoorzieningen in orde te brengen en op te ruimen. De benodigde vergunningen voor de _____ ouden in orde komen. Uiteindelijk ruimde _____ niet op. _____ voerde verbouwingswerken uit. Ze gingen er wonen op 12 januari 2019. Op 17 januari 2019 kwam de politie langs en zei dat het niet mogelijk was om honden te houden. Er was daarvoor geen vergunning. _____ nam contact op met _____ en die verwees hen door naar een woning in _____ Ze verhuisden naar de _____

woning op 19 januari 2019. Ter plaatse hebben ze opgeruimd en werkzaamheden uitgevoerd. Hijzelf vertrok er op 3 februari 2019, bleef er wonen met een vriendin. verhuisde in mei. Er werden geen plaatsbeschrijvingen gemaakt. De woonomstandigheden waren verschrikkelijk in beide woningen. had misbruik gemaakt van het feit dat ze dringend op zoek waren naar een plaats voor hun kon niet verhoord worden.

De politie onderzocht of actief was als vastgoedmakelaar (stuk 19). Op de website en op Facebook stelde de politie vast dat panden in West-Vlaanderen aanbood. had een adres in Nederland. Er werden Belgische telefoonnummers vermeld.

Het BIV deelde aan de politie mee dat op 10 juni 2016 geschrapt was als vastgoedmakelaar. Bij arrest van 26 februari 2018 stelde het hof van beroep van Gent vast dat nog steeds als vastgoedmakelaar in België actief was. Op 28 januari 2019 stelde de beslagrechter vast dat actief gebleven was als vastgoedmakelaar, zodat er dwangsommen verschuldigd waren.

De politie en de wooninspectie voerden op 3 maart 2020 een controle uit in het pand gelegen aan de 'stuk 21-22). De eigenaar van de woning was

In het pand waren en ingeschreven. Ter plaatse waren en aanwezig. De bewoners waren aan het verbouwen.

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 119 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit de huurovereenkomst bleek dat met de huurders een huurovereenkomst voor één jaar had afgesloten. De huurprijs bedroeg 800 euro per maand. De huurwaarborg bedroeg 1.600 euro.

verklaarde dat ze de woning huurde nadat ze haar vorige woning dringend had moeten verlaten. Ze hadden eerst een maand werken uitgevoerd. De eigenaar wilde eerst niet verhuren omwille van problemen met de vorige huurder. Het huis stonk toen ze er binnen kwam. Ze betaalden de eerste drie maanden geen huur als compensatie voor de werken. Ze hadden geen klachten over de eigenaar. Er was geen verwarming.

De politie en de wooninspectie voerden ook een controle uit in het pand gelegen aan de 'stuk 21). Er was niemand ingeschreven. De woning werd gerenoveerd. Uit de vaststellingen van de wooninspectie bleek dat de borstwering en de trappen in de woning niet veilig waren. Er was valgevaar.

Dezelfde dag voerden de politie en de wooninspectie ook controles uit in woningen gelegen in de en (stuk 24). In de eerste woning woonde in de andere

Op 18 augustus 2020 voerde de politie een huiszoeking uit in de woning van (stuk 27). Er werden een computer en een externe harde schijf in beslag genomen.

verd gearresteerd. Een van de twee gsm's die hij in zijn bezit had werd uitgelezen (stuk 28-30). Uit de locatiegegevens van de gsm bleek dat de gsm in West-Vlaanderen gebruikt werd, maar zich op een enkel moment in bevond. Er werden facebookgesprekken gevonden tussen en

Dezelfde dag werd verhoord (stuk 31). Hij verklaarde dat hij sinds tien jaar zaakvoerder van was. Sinds het overlijden van zette hij het kantoor zelf verder. Hij had aan gemeld dat ze een woning in kon huren. Hij deed dat in eigen naam. De woning was eigendom van zijn ouders. moest de woning verlaten door klachten van de bureu. Ze had geen vergunning. Ze vroeg of hij geen andere woning ter beschikking had. Hij had een bevriende relatie die een leegstaande hoeve had. Die was akkoord om te verhuren indien financieel borg stond. Zo was er een tijdelijke oplossing. In de woning in had hij de nutsvoorzieningen in orde gebracht en verschillende werken uitgevoerd. Nadat de huurders vertrokken moest hij opnieuw werken laten uitvoeren, onder meer een nieuwe badkamer.

Met betrekking tot de woning in de verklaarde hij dat de woning eigendom was van De woning werd verhuurd aan De woning had tijdens een eerdere controle van Wonen Vlaanderen nul strafpunten. De schade was veroorzaakt door de huurders.

Met betrekking tot de woning in de verklaarde hij dat de woning eigendom was van zijn moeder. De woning werd verhuurd aan Ze verbleef er eerst op grond van een mondelinge overeenkomst, later op basis van een schriftelijke overeenkomst. De schade aan de kachel was door de huurster veroorzaakt. De andere punten zouden worden hersteld. Er waren al mensen aangesteld.

Met betrekking tot de woning in de verklaarde dat de woning eigendom van zijn moeder was. Hij trad op als tussenpersoon. De woning werd verhuurd aan Hij twijfelde niet aan de vaststellingen van de wooninspectie, maar had nooit een antwoord gekregen over de wetmatigheid ervan. De punten werden hersteld. De woning was wettig onverdeeld.

Tot slot verklaarde hij dat hij toestemming van de minister had om occasioneel panden in België aan te bieden. Hij begreep dat het verwarrend kon zijn dat hij zijn e-mails ondertekende en verstuurde via Hij zei dat hij door het BIV onwettig geschorst was.

Op 5 oktober 2020 werd verhoord (stuk 33). Hij verklaarde dat hij eigenaar van de woning in de was. Hij verklaarde dat de voorlaatste huurder was. Ze had geen andere optie voor haar tachtig honden. Ze kwam via een makelaar bij hem. Dat was Aanvankelijk wilde niet verhuren, maar hij liet zich overhalen. Hij dacht dat de honden in de stallen zouden zitten, maar ze zaten in de woning. Er was een contract tussen hem en en tussen en de

huurders. De huur bedroeg 1.250 euro, maar betaalde maar drie maanden. verliet de woning op 1 juni 2019. In oktober-november 2019 werd hij gecontacteerd door In december 2019 liet ze hem weten dat ze geen andere optie meer hadden. Hij besliste toch aan haar te verhuren. De huur bedroeg 800 euro, maar ze moesten een aantal maanden niet betalen omdat ze werken uitvoerden. Hij betaalde hen ook nog 5000 euro voor de kosten van de werken. De huurders hadden niet geklaagd. Hij was niet van slechte wil. Hij probeerde alles in orde te zetten. De kamers boven waren afgewerkt door de huurders. Hij was niet verantwoordelijke voor de kachels en had gevraagd om rookmelders te plaatsen. De elektriciteitskast was afgeschermd.

Hij verklaarde dat hij de eigenaar van de woning in de was. Begin jaren 90 had hij werken uitgevoerd in de woning. Hij wist niet meer veel van de huurders. Uiteindelijk kwam er een lesbisch koppel wonen. Hij betaalde isolatie, maar de woning werd maar gedeeltelijk geïsoleerd. Sinds 2009-2010 werd de woning verhuurd via kwam bij hem terecht via kwam in die periode vaak langs. liet een nieuw slot plaatsen. Eerst betaalde hij 645 euro, later, toen hij er alleen woonde, nog 550 euro. Er waren behalve één vrouw nooit klachten over de woning. regelde de huurwaarborg. Hij ging nooit langs in de woning. Hij betwistte de vaststellingen niet en zou de woning in orde zetten.

maakte aan de politie verschillende documenten over (stuk 34). Die hadden betrekking op zijn geschil met het BIV en een geschil met de Vlaamse overheid over zijn enkelband. Hij overhandigde ook de brief van de FOD Economie waarnaar hij tijdens zijn verhoor had verwezen.

De computer van werd uitgelezen (stuk 35 en 38). Volgens de politie waren er e-mailberichten die erop wezen dat als makelaar optrad bij de verhuring van de woningen in de Er werden ook e-mailberichten gevonden die volgens de politie erop wezen dat als makelaar optrad bij de verhuur van de woning in de De politie identificeerde 51 panden waarbij als makelaar zou opgetreden zijn. Er werden geen sporen van activiteiten in Nederland teruggevonden.

3.2 Dossier 21K001083

Woningen gelegen te
en

Op 4 juli 2019 werd de politie opgeroepen omwille van beschadigingen aan de toegangsdeur van het pand aan de 'kaft 1, submap 1, stuk 61-63). De politie nam contact op met de eigenaar. Hij deelde mee dat hij niet ter plaatse zou komen en dat de feiten het probleem van de politie waren.

Op 11 juli 2019 werd de politie opgeroepen omwille van een poging tot diefstal met braak in het pand aan de (kaft 1, submap 1, stuk 64-66). De bewoner meldde naar aanleiding daarvan dat de eigenaar de schade niet wilde herstellen.

Op 15 juli 2020 gaf de politie bijstand bij een woonstcontrole in een aantal panden in die eigendom van waren (kaft 1, submap 1, stuk 1-12, 67-117 en 517-623). Het ging om de woningen aan de en de Het ging om kamerwoningen.

In de waren twee personen ingeschreven. Er werden drie personen aangetroffen:

- (kaft 1, submap 1, stuk 13-14) verklaarde dat hij er sinds een jaar woonde en 430 euro per maand betaalde. De verwarming werkte niet en er waren kakkerlakken in het gebouw, omdat niemand kuiste. Hij werkte op dit ogenblik niet.
- (kaft 1, submap 1, stuk 15-16) verklaarde dat ze sinds oktober 2019 in de woning verbleef. Ze betaalde 430 euro per maand. Er waren kakkerlakken in haar kamer en de muren waren vochtig. Ze was werkloos.
- (kaft 1, submap 1, stuk 17-18) verklaarde dat hij sinds zeven maanden in de woning gelegen aan de verbleef. Hij betaalde 425 euro maand. Hij verbleef één nacht in De kakkerlakken liepen er over de muren. Hij was invalide en zat in budgetbeheer. De brandweer wees erop dat er CO-gevaar was door een niet-aangesloten gaskachel. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

In de waren vijf personen ingeschreven. Er werden twee personen aangetroffen:

- (kaft 1, submap 1, stuk 19-20) verklaarde dat hij sinds veertien dagen in de woning woonde. Daarvoor woonde hij in de Hij betaalde toen 473 euro , en nu 520 euro. Er was geen warm water of licht meer in de gemeenschappelijke douche. Er lagen maden toen hij toekwam. In de was er geen koud water meer. De chauffage werkte niet zoals het moest. De rookmelder had hij moeten afplakken. Hij kreeg een uitkering van 1.400 euro en zat in schuldbemiddeling.
- (kaft 1, submap 1, stuk 23-24) verklaarde dat hij sinds januari op dit adres woonde. Hij betaalde 440 euro huur. Hij werkte sinds drie weken halftijds. Hij had sinds zes maanden geen elektriciteit of warm water. De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring. Er werd vastgesteld dat de trap naar de tweede verdieping niet veilig was. Er was ook geen elektriciteit op de tweede verdieping, hoewel daar de slaapkamers waren.

In de waren vier personen ingeschreven. Er werden drie personen aangetroffen:

- (kaft 1, submap 1, stuk 21-22) verklaarde dat hij sinds vijf jaar in de woning verbleef. Hij betaalde 420 euro huur per maand. Hij zei dat er geen tv en internet was, hoewel hij daarvoor wel betaalde, dat er ongedierte was en lekken in de waterleiding. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering van 1.334 euro.
- (kaft 1, submap 1, stuk 26) verklaarde 430 euro huur te betalen.

- *verklaarde 430 euro huur te betalen (kaft 1, submap 1, stuk 9).
werd niet aangetroffen. Hij had een verblijfskaart.*

De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

In de varen zeven personen ingeschreven. Er werd één persoon aangetroffen, Hij had geen verblijfsrecht. Hij betaalde 350 euro huur per maand. Er leek nog een tweede persoon te wonen.

De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was en dat het verwarmingstoestel niet correct was aangesloten. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

Uit de gegevens van het registratiekantoor bleek dat er in de periode van 3 juli 2019 tot 15 juli 2020 47 geregistreeerde huurcontracten waren (kaft 1, submap 1, stuk 127-516). De politie berekende het vermogensvoordeel op 119.599 euro.

Op 16 juli 2020 liet aan de brandweer weten dat er een vakman zou langskomen om de gebreken aan te pakken. (kaft 1, submap 1, stuk 118-126).

Op 12 augustus 2020 voerde een tweede controle uit in de woningen aan de en 'kaft 1, submap 1, stuk 633-653). Er bleven nog gebreken over die niet hersteld waren.

Op 7 oktober 2020 voerde een derde controle uit in de woningen aan en 'kaft 3, stuk 91-115). Er bleven nog gebreken over die niet hersteld waren.

Op 4 december 2020 vroeg de politie de rijksregister-historiek op van de woningen gelegen aan 'kaft 2, stuk 11-38).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de in Kortrijk uit voor een verhoor:

- *kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 41-45).*
- *verklaarde op 8 januari 2021 dat hij eerst in een vluchtelingenkamp verbleef. Hij vertelde aan die hij leerde kennen via een vriend) dat hij een adres nodig had. zei dat hij een kamer voor hem had, maar dat er werken moesten worden uitgevoerd aan de elektriciteit aan de verwarming. Tot dan moest hij niets betalen. Daarna betaalde hij 425 euro all-in. Hij betaalde dat met zijn OCMW-uitkering. Hij verklaarde dat er problemen waren met de elektriciteit en de verwarming. Er was geen internet en geen kuisploeg. werd op de hoogte gebracht maar deed niets. De gemeenschappelijke delen waren vuil. Hij had de woning verlaten maar de huurwaarborg nog niet teruggekregen (kaft 2, stuk 46-53).*
- *verklaarde op 7 januari 2021 dat ze vluchteling was. Ze zocht een adres in België. Via het OCMW kwam ze bij terecht, die haar voorstelde om een woning te*

huren aan 450 euro per maand. Ze woonde er van 6 november 2015 tot augustus 2016. Er waren te veel mensen waardoor het vuil was, en in de traphal was geen licht. Voor de rest was de woning ok (kaft 2, stuk 54-61).

- [redacted] verklaarde op 6 januari 2021 dat hij vluchteling was. Via een vriend kende hij het telefoonnummer van [redacted]. Hij moest weg uit zijn vorige woning. [redacted] bood hem voor 425 euro all-in een kamer aan. Hij woonde er van oktober 2015 tot december 2017. Hij had moeite om zijn waarborg terug te krijgen. Er was geen internet in de woning en de verlichting was vaak kapot. De gemeenschappelijke delen waren zeer vuil. [redacted] wist dat er problemen waren, maar deed niets (kaft 2, stuk 62-69).
- [redacted] kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 70-74).
- [redacted] verklaarde op 24 december 2020 dat hij [redacted] had leren kennen via een vriend. Hij woonde tot dan bij zijn moeder en wilde alleen gaan wonen. Het contract werd getekend op 25 oktober 2015. Er moest 425 euro huur betaald worden. Hij woonde er tot maart 2020. Er waren in de periode maart 2017-maart 2018 verschillende problemen die [redacted] niet oploste. Hij betaalde daarom een tijdlang geen huur. [redacted] kwam daarop midden in de nacht lawaai maken. Hij werkte via “artikel 60”. Hij viel later zonder werk. De huur werd dan betaald via het OCMW. Hij betaalde de achterstallige huur terug. Er waren problemen met het warm water en de verwarming, die traag werden opgelost. In de gang was geen verlichting en in de periode 2018-2019 waren er kakkerlakken (kaft 2, stuk 75-82).
- [redacted] verklaarde op 24 december 2020 dat hij [redacted] rond toen hij via internet een kamer zocht. Hij moest 430 euro betalen voor de kamer. Toen hij verhuisde kreeg hij maar de helft van de waarborg terug. De verlichting in de douche was niet in orde, de verwarming werkte niet en er waren kakkerlakken. De woning was zeer vuil. Daarom vertrok hij uiteindelijk. [redacted] reageerde niet als je belde. [redacted] deed interimjobs en kreeg een werkloosheidsuitkering. (kaft 2, stuk 83-90).
- [redacted] verklaarde op 13 januari 2021 dat hij een verblijfskaart (subsidiare bescherming) kreeg en een kamer zocht. Via zijn OCMW-assistent kwam hij in contact met [redacted]. De huur bedroeg 430 euro. Hij woonde er van januari 2018 tot 8 februari 2019. De verlichting was kapot en er was een tijd lang geen warm water. [redacted] kwam de problemen niet of pas laat oplossen. De gemeenschappelijke delen waren niet netjes en vanaf de zomer 2018 waren er kakkerlakken. Hij kreeg steun van het OCMW. Hij vertrok omdat de kamer niet ok was. (kaft 2, stuk 91-98).
- [redacted] verklaarde op 8 januari 2021 dat hij een verblijfsrecht in België kreeg en op zoek moest gaan naar een kamer. Hij kwam via het OCMW terecht bij [redacted]. Die stelde een kamer voor aan 430 euro per maand. [redacted] verbleef er van januari 2018 tot eind maart 2019. De woning was vuil en er liepen kakkerlakken. De verlichting en het warm water deden het vaak niet. Ze moesten lang wachten tot die dingen hersteld werden. (kaft 2, stuk 99-106).
- [redacted] kon niet worden verhoord (stuk 107-111).
- [redacted] verklaarde op 18 december 2020 dat hij moest vertrekken uit een woning van het OCMW en daarop op zoek was naar een kamer. Via een vriend werd hij gebeld door [redacted] die een kamer aanbood voor in totaal 425 euro. Hij woonde er van november 2015 tot december 2016. Er was geen verlichting op de gang en de trap was gevaarlijk. Er was geen internet, hoewel dat beloofd was. Als er iets kapot was, belde hij naar [redacted] maar [redacted] kwam niet.

die kwam niet herstellen. De douche was niet proper en het toilet was kapot. Hij kreeg tot juni 2016 een uitkering van het OCMW. Hij had een verblijfsrecht in België. wilde de waarborg niet terugbetalen omdat er allerlei zaken kapot zouden zijn (kaft 2, stuk 112-119).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de in
uit voor een verhoor:

- verklaarde op 2 december 2020 dat hij via een vriend kende. Hij was op zoek naar een adres, want anders dreigde hij zijn verblijfsdocumenten te verliezen. De kamer was een ramp. De deur was kapot en werd pas laat hersteld. Er was geen kraan op de lavabo. Er was geen verwarming. Hij betaalde 420 euro huur. De trap was gevaarlijk en er was lange tijd geen elektriciteit (kaft 2, stuk 124-134).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 135-139).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 140-144).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 145-149).
- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 150-154).
- verklaarde op 7 december 2020 dat hij via het internet gevonden had. Hij was dakloos en had een adres nodig om zijn uitkering terug te krijgen. Hij woonde er van ongeveer 23 november 2016 tot 26 maart 2020. Hij moest 420 euro huur betalen. Er waren kakkerlakken in de keuken en de wc was verstopt, maar dat werd niet opgelost. Er liep water van het verstopte toilet naar zijn kamer. Er was al snel geen verlichting in de gangen en de keuken. Er was één gemeenschappelijke brievenbus. Hij kreeg de borg niet terug (kaft 2, stuk 155-162).
- liet telefonisch weten dat hij drie maanden in de woning verbleef en daarna naar ging. Hij had geen problemen (kaft 2, stuk 163-167).
- verklaarde op 14 januari 2021 dat ze vond omdat ze een kamer zocht. Ze zocht een woonst voor zichzelf en haar jongste kind, maar de kamer was te klein. Ze dacht dat ze ongeveer 500 euro betaalde. Ze woonde er van september 2017 tot juni 2018. Ze kreeg een leefloon en zat in collectieve schuldenregeling. Ze had eigenlijk geen problemen gehad (kaft 2, stuk 168-176).
- verklaarde op 21 januari 2021 dat hij de woning vond via de website van Hij betaalde 430 euro huur, inclusief meubels. Hij betaalde voor een plaatsbeschrijving maar ontving die niet. Hij woonde er van november 2016 tot oktober 2019. In de gang was er vaak geen verlichting en de gemeenschappelijke delen waren vuil en onveilig. Als er een probleem was belde hij naar en kwam er een klusjesman. De keuken beneden stonk, was onhygiënisch en had kakkerlakken. Het toilet was vervuild. Hij was invalide en kreeg ongeveer 1.100 euro per maand. Hij kreeg de waarborg terug. (kaft 2, stuk 177-188).
- verklaarde op 20 januari 2021 dat hij naar de woning verhuisde toen hij dringend weg moest uit zijn vorige woning, die hij ook van huurde. Hij betaalde 475 euro huur, inclusief water. Zijn kamer was ok, maar de gemeenschappelijke keuken en het toilet waren zeer vuil. De trap in de gang was vuil en gevaarlijk. Er was geen verlichting. Er waren kakkerlakken en er lagen overal vuilniszakken. Hij werkte in een restaurant (kaft 2, stuk 189-196).

- *verklaarde op 18 januari 2021 dat hij een verblijfsrecht gekregen had en daarom een adres zocht. Hij moest 478 euro betalen. De keuken en het toilet waren niet goed, zijn kamer was wel ok. Hij had enkel een elektrisch vuurtje. Hij kreeg een leefloon van ongeveer 800 euro per maand. Hij vertrok omdat hij veel betaalde voor een kleine kamer. Hij kreeg maar een klein stukje van de waarborg terug (kaft 2, stuk 197-204).*
- *verklaarde op 19 januari 2021 dat hij in 2016 op zoek was naar een studio. Hij zat zonder werk en woonde tijdelijk bij zijn ouders. Hij ontving 1.100 euro. Hij betaalde 430 euro huur, maar dat werd een paar keer verhoogd. Er waren kakkerlakken in het gebouw en de zekeringen hadden waterschade na een gat in de boiler. Die werd pas na een jaar vervangen. De toegangsdeur beneden was kapot. Er lagen overal vuilniszakken, want er waren geen containers. Er was nooit licht op de gang. *deed niets als er een probleem gemeld werd. Hij kreeg de waarborg niet terug (kaft 2, stuk 205-213).**
- *verklaarde dat hij één week in de woning verbleef. Hij had de eigenaar niet ontmoet. Hij betaalde 200 euro aan een vriend die er al woonde (kaft 2, stuk 214-223).*

*De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de *uit voor een verhoor:**

- *kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 227-231).*
- *verklaarde op 22 januari 2021 dat hij de kamer via internet vond. Het OCMW legde contact met *Hij moest weg bij zijn vrouw. Hij betaalde 430 euro alles inbegrepen. Er was maar één week internet. Hij woonde er van februari 2018 tot mei 2020. Hij kreeg veel stank van de keuken die onder zijn kamer lag. De schakelaar van de verlichting was soms kapot. De keuken en het toilet waren zeer vuil. De douche was verstopt. Hij had muizen gezien. Hij was vluchteling en kreeg steun van het OCMW. Hij betaalde voor een plaatsbeschrijving maar had niemand gezien en kreeg geen kopie. *zei vaak dat hij mensen zou sturen, maar die kwamen dan niet. Hij ging weg omwille van de slechte toestand in de woning (kaft 2, stuk 232-239).***
- *verklaarde op 27 januari 2021 dat hij met *via het internet in contact kwam. Hij had een adres nodig omwille van zijn verblijfskaart. Hij betaalde 430 euro huur. Er was niet altijd warm water en de douche en de lavabo waren verstopt. *vist dat maar kwam niet. Er waren overal kakkerlakken, ook op zijn kamer. De deur beneden was kapot. De keuken was zeer vuil en er was geen papier in het toilet. Hij kreeg geld van het OCMW. Hij vertrok omwille van de slechte situatie. De verwarming werkte een paar maanden niet (kaft 2, stuk 240-247).***
- *meldde op 18 december 2021 telefonisch dat hij een drietal weken in de woning verbleef. Hij betaalde aan *De douche was vuil en de afvoer werkte niet. De keuken was ook vuil. (kaft 2, stuk 248-252).**
- *kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 253-257).*
- *verklaarde dat hij in het vluchtelingenkamp vernomen had dat er in de woning een kamer vrij was. Hij moest weg uit het kamp. Hij betaalde 450 euro huur, alles inbegrepen. Hij betaalde aan *aan wie hij ook de problemen meldde. Hij woonde er 4-5 maanden. De kamer en de gemeenschappelijke delen waren in orde. Hij werkte bij *Hij verhuisde toen zijn familie naar België kwam. Hij kreeg de helft van de waarborg terug (kaft 2, stuk 258-265).***

- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 266-270).
- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 273-277).
- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 278-282 en 287-288).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de
uit voor een verhoor:

- verklaarde op 9 december 2020 dat hij al twaalf jaar kende en dat hij al eerder in de woning verbleef. Hij betaalde 400 euro huur. In 2017 zat hij diep in de financiële problemen. Hij ontving een invaliditeitsuitkering. Hij moest minder betalen omdat het apprecieerde dat hij zich inzette voor het gebouw. Zelf was moeilijk aanspreekbaar voor problemen in het gebouw. De hygiëne was het grote minpunt door de bewoners die er een boel van maakten. Hij kreeg geld voor poetsmateriaal en vuilniszakken. De situatie in de gemeenschappelijke delen was redelijk normaal. (kaft 2, stuk 292-299).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 302-306).
- verklaarde op 11 december 2020 dat hij via het internet leerde kennen. Hij had in de streek werk gevonden en zocht een huis. Hij kreeg een kamer toegewezen. Hij voerde allerlei werken uit want de toestand in de kamer was dramatisch. Alles wat kapot, het was niet proper en er was geen warm water. Hij betaalde 340 euro alles inbegrepen. Hij woonde er van 18 december 2019 tot juni 2020. De gemeenschappelijke deur was kapot. Als er een probleem was belde hij maar die deed niets. Er waren muizen en kakkerlakken in de keuken en in zijn kamer. Er liep water van het plafond in de keuken. laatste doosjes voor de muizen. Voor de kakkerlakken deed hij niets. Op het ogenblik dat hij huurde was hij ziek en kreeg hij een uitkering. vroeg om de kamer te repareren. Hij kreeg niet al zijn kosten terug. Hij vertrok omwille van de slechte situatie. wilde zijn waarborg niet teruggeven. overhandigde filmpjes van de toestand van de woning toen hij toekwam (kaft 2, stuk 308-331).
- verklaarde op 6 januari 2021 dat het in de woning niet slecht was. Alle problemen werden opgelost. Hij vond via internet. Hij kreeg geen uitkering, zijn vrouw wel. Ze betaalde 250 euro alles inbegrepen. Er waren geen problemen. Hij huurde ook een chalet als weekendverblijf in van (kaft 2, stuk 332-341).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 342-346).
- meldde op 15 december 2020 telefonisch dat hij geen problemen met zijn huisbaas had. Er waren moeilijkheden met andere bewoners, die een boel achterlieten (kaft 2, stuk 347-351).
- verklaarde op 11 januari 2021 dat hij via een kennis met in contact kwam. Hij moest van het CAW op zoek naar een zelfstandige woning. Hij stond niet op straat. Hij had een werkloosheidsuitkering. Hij betaalde 250 euro all-in en later tijdelijk 150 à 200 euro toen hij het financieel moeilijk had. Ondertussen was hij aan het werk. Het gebouw beneden was vuil maar en hielden de boel netjes. bracht de problemen onmiddellijk in orde. De douche en het toilet waren proper. Hij vond een goeie huisbaas (kaft 2, stuk 352-359).
- verklaarde op 12 februari 2021 dat hij de woning vond via het OCMW. Hij vond geen kamer en moest het sociaal huis in verlaten. Hij ging er wonen vanaf

februari 2017. Hij betaalde 430 euro alles inbegrepen. Hij woonde er tot november 2017. Zijn kamer maakte deel uit van een andere grotere kamer die met een grote kast opgesplitst was. Er was geen warm water. wist dat, maar herstelde het niet. Het raam van zijn kamer kon niet open. De keuken was zeer vuil en er waren kakkerlakken in het hele gebouw. De douche was bijna de hele tijd kapot. Het stonk omdat de vuilniszakken blijven staan. De gemeenschappelijke delen waren zeer vuil. Hij had een verblijfsrecht als vluchteling. wilde de huurwaarborg niet terugbetalen. Hij vertrok omwille van de slechte toestand. (kaft 2, stuk 360-368).

- verklaarde op 22 februari 2021 dat hij via internet vond. Hij betaalde 250 euro. Hij huurde voor een jaar maar was er niet altijd. Er was geen warm water of verwarming. Het gebouw was vuil en er waren kakkerlakken. De keuken en de douche was vuil. Het toilet werkte niet altijd. Hij had een verblijfsrecht. stelde voor hem een opzegbrief op. Hij moest nog zes maanden huur betalen. (kaft 2, stuk 369-379).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 380-384).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 385-389).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 390-394).
- verklaarde op 27 februari 2021 dat hij leerde kennen via vrienden. Hij had een kamer nodig. Hij moest 450 euro huur betalen, wat hij veel vond. Hij moest een aantal keren verhuizen. Hij kwam uiteindelijk terecht in de Om er te wonen moest hij 450 euro betalen, om er enkel zijn adres te plaatsen 250 euro. Hij moest geen huur betalen omdat hij klusjes deed in het gebouw. Hij wilde ook niet betalen zolang er kakkerlakken waren. Hij woonde er van oktober 2016 tot mei 2017. Hij woonde in twee verschillende kamers. De tweede kamer was opgesplitst met een kast. Er was niet overal verluchting en er was daar een stort. Het stonk enorm en de vuilniszakken bleven liggen. De keuken en de douche waren vuil. Toen hij leerde kennen had hij geen geld. Hij had recht op een uitkering doordat hij een adres had (kaft 2, stuk 395-405).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 406-410).
- verklaarde op 17 februari 2021 dat hij leerde kennen via iemand die hij aan de woning ontmoette. Hij sliep op dat moment in zijn auto en moest een adres vinden. vroeg 250 euro huur, alles inbegrepen. De kamer was ok maar het gebouw was vuil. Er waren kakkerlakken. Hij vertrok toen hij via het CAW een kamer vond (kaft 2, stuk 411-418).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 419-423).
- verklaarde op 19 februari 2021 dat hij bij het Rode Kruis papieren had gekregen en een woning zocht. Dat was niet eenvoudig omdat hij waarborg moest betalen en geen geld had. Hij kwam via een vriendin bij terecht. Hij betaalde 425 euro. Hij kreeg 825 euro leefloon. Hij woonde er anderhalf jaar. Hij werd uiteindelijk door zonder verwittiging uit de kamer gezet en kreeg daarna zijn waarborg niet terug. De kamer was ok, maar het gebouw niet. Er waren kakkerlakken (kaft 2, stuk 424-434). Er werd een bankonderzoek uitgevoerd naar de bankrekeningen van (kaft 2, stuk 435-512) en (kaft 2, stuk 532-640). Verschillende huurders stortten er hun huur op. Ze vermeldten of of een combinatie van de beiden.

Op 12 januari 2021 werd de politie opgeroepen naar de woning aan de

Er was een discussie tussen _____ en _____. Beiden stelden dat ze in dezelfde studio woonden. _____ had een sleutel en een document dat ondertekend was door _____. _____ telde dat hij tijdelijk niet in de woning verbleef door verbouwingswerken (kaft 2, stuk 513-518).

Woning gelegen te

Op 4 juni 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te _____ (kaft 1, submap 2, stuk 1-4 en 17-32). Er was door de gemeente een melding gedaan na eerdere contacten met _____ en _____.

De woning was naakte eigendom van _____ was de vruchtgebruiker.

Het gebouw had 45 strafpunten. De woning had 89 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden _____ en _____ samen met _____. Ze verklaarden (kaft 1, submap 2, stuk 48-51) dat ze er woonden sinds 1 april 2019. De huurovereenkomst sloten ze af met _____ en _____. Ze betaalden 800 euro huur en hadden drie maanden waarborg betaald. Voorafgaand werd een huurbelofte opgemaakt door _____ en moest er 3.550 euro op een rekening van _____ gestort worden (een maand huur, de waarborg en 350 euro kosten). Ze hadden de woning gevonden via de website van _____ en werden door _____ rondgeleid. Na een tijdje werden verschillende problemen duidelijk. _____ zat in collectieve schuldenregeling. Het gezinsinkomen bedroeg 3.500 euro. Ze hadden op het ogenblik van de huur geen alternatief.

Uit voorgelegde stukken (kaft 1, submap 2, stuk 10-15) bleek dat _____ op 23 november 2019 op de hoogte werd gebracht door de Woondienst regio _____ van een aantal gebreken. Daarop werd de Woondienst gecontacteerd door _____.

Woning gelegen te

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de _____ (kaft 1, submap 3, stuk 1-21). Aanleiding was het gerechtelijk onderzoek in het dossier 21K001419.

In het pand waren _____ en _____ inschreven. Ter plaatse waren _____ en _____. De bewoners waren aan het verbouwen.

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 119 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit de huurovereenkomst bleek dat _____ met de huurders een huurovereenkomst voor één jaar had afgesloten. De huurprijs bedroeg 800 euro per maand. De huurwaarborg bedroeg 1.600 euro.

verklaarde dat ze de woning huurde nadat ze haar vorige woning dringend had moeten verlaten. Ze hadden eerst een maand werken uitgevoerd. De eigenaar wilde eerst niet verhuren omwille van problemen met de vorige huurder. Het huis stonk toen ze er binnen kwam. Ze betaalden de eerste drie maanden geen huur als compensatie voor de werken. Ze hadden geen klachten over de eigenaar. Er was geen verwarming. Haar maandelijks inkomen bedroeg 2.700 euro.

Op de computer van [naam] werden gesprekken teruggevonden over de woning gelegen aan de [adres] (kaft 1, submap 3, stuk 35-46), maar niet met betrekking tot [naam].

Op 9 maart 2021 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit (kaft 1, submap 3, stuk 48-69). [naam] woonden er nog. De woning was nog niet conform gemaakt.

Tijdens een hercontrole op 20 april 2021 bleek dat de woning ondertussen wel conform was.

Woning gelegen te [adres]

Op 5 augustus 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de [adres] (kaft 1, submap 4, stuk 1-17). Aanleiding was de melding van [naam]

[naam] was de naakte eigenaar [naam] was de vruchtgebruiker.

Het gebouw had 24 strafpunten. De woning had 74 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden [naam] en [naam]. Ze hadden een contract afgesloten met [naam]. Ze betaalden 825 euro, met een korting van 75 euro als tijdig betaald werd. Het contract ging in op 30 mei 2017. Ze verklaarden dat ze in collectieve schuldbemiddeling zaten. [naam] had hen het pand getoond. Hun vorige woning hadden ze gehuurd via [naam]. Toen ze daar moesten vertrekken kregen ze een ander pand aangeboden. De bewoners hadden zelf werken uitgevoerd, maar werden daarvoor niet vergoed. Er was geen plaatsbeschrijving. Er waren problemen met schimmel, stank, vocht en met het plafond en de betonplaten buiten. Er zou een aannemer langskomen, die nooit gekomen is. Ze werkten en hadden een goed inkomen, maar vonden het door hun situatie moeilijk om bij andere immokantoren terecht te kunnen. [naam] legde berichten voor tussen haar en [naam].

Woning gelegen te [adres]

Op 26 augustus 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de [adres] (kaft 1, submap 5, stuk 1-23). Aanleiding was de verklaring van [naam] dat ze via [naam] eerst deze woning had bezichtigd.

Eigenaar van de woning was [naam]

Het gebouw had 54 strafpunten. De woning had 97 strafpunten en was dus ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden _____ en _____ met _____
_____ verklaarde dat ze daar woonden sinds 1 mei 2019. Ze hadden de woning gevonden via _____
Ze hadden een redelijk goed contact met zowel _____ en met het _____
Ze betaalden 645 euro per maand. Ze hadden niet echt klachten en de huurprijs
was redelijk. Ze hadden zelf werken uitgevoerd en de eigenaar had ook werken uitgevoerd. Ze
wist niet wat het gezinsinkomen was, want er waren veranderingen door een ontslag en door
ziekte. _____ verklaarde dat ze de huur niet konden betalen. _____ wilde dat
ze de gevel en de schoorsteen zouden aanpakken.

Woning gelegen te _____

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de
_____ (kaft 1, submap 6, stuk 1-27). Aanleiding was de controles die
dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar _____ bij betrokken was.

_____ was de naakte eigenaar van de woning. De vruchtgebruiker was _____

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 25 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Volgens de politie woonde _____ in deze woning. Dat zou ook blijken uit een e-mail.

Woning gelegen te _____

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan
_____ (kaft 1, submap 7, stuk 1-27). Aanleiding was de controles die
dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar _____ bij betrokken was.

_____ was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 52 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonde _____ Ze woonde er sinds juli 2019. Ze betaalde 825 euro huur
per maand. Ze verklaarde dat ze een goed contact met de eigenares en haar zoon had. Ze had
de woning gevonden via _____ Ze was tevreden over de woning.

De wooninspectie stelde vast dat de oorspronkelijke woning zonder stedenbouwkundige
vergunning werd opgesplitst in twee woningen -

Woning gelegen te _____

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan
_____ (kaft 1, submap 8, stuk 1-22). Aanleiding was de controles die
dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar _____ bij betrokken was.

_____ was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 18 strafpunten. De woning had 57 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er waren volgens de wooninspectie duidelijke tekenen van bewoning, maar er was niemand ingeschreven en er werd niemand aangetroffen.

De wooninspectie stelde vast dat de oorspronkelijke woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgesplitst in twee woningen -

Op 27 april 2020 vernam de wooninspectie dat _____ zich in de woning wilde laten inschrijven (kaft 1, submap 8, stuk 23-25). Een e-mail verstuurd vanop het adres _____ meldde dat ze er al enige tijd woonde.

Op 6 augustus 2020 stelde de wooninspectie vast dat de woning werd aangeboden op de website van _____ (kaft 1, submap 8, stuk 26 en 27). Uit informatie van de gemeente bleek dat er tussen 9 juli 2020 en 27 augustus 2020 iemand in de woning had gewoond. Op 8 september 2020 meldde zich een nieuwe bewoner, _____. De woning was op 8 juli 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Woning gelegen te _____

Op 12 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de _____ (kat 2, stuk 654). Er was besloten om het patrimonium van _____ na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

_____ was vruchtgebruiker voor 1/2^e en volle eigenaar voor 1/2.
en _____ waren elk naakte eigenaar voor 1/4^e.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 29 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonde een koppel. Ze woonden er vanaf 1 augustus 2020. Ze betaalden 1.000 euro er maand. Ze verklaarden dat ze woning gevonden hadden via _____. Ze hadden contact met _____ hadden ze maar tweemaal gezien. Er was nog niet veel ten gronde aangepakt, ook al waren er klusjesmannen geweest. In het begin was er geen warm water. De schakelaar van een lamp in de gang werkte niet. De elektriciteit was op een aantal plaatsen niet veilig. De badkamer was niet orde.

Woning gelegen te _____

Op 20 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de _____ (kaft 2, stuk 655). Er was besloten om het patrimonium van _____ na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

_____ was vruchtgebruiker voor 1/2^e en volle eigenaar voor 1/2.
en _____ waren elk naakte eigenaar voor 1/4^e.

Het gebouw had 30 strafpunten. De woning had 84 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een koppel met drie kinderen. Hij verklaarde dat hij er sinds 2013 woonde, eerst alleen en daarna met zijn vriendin. De huur bedroeg 470 euro. Hij vond de woning via zijn contactpersoon maar hij nam weinig contact op. Het gezinsinkomen was 2.500 euro. Er waren problemen met vocht en verluchting.

Woning gelegen te

Op 12 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de 'kaft 2, stuk 656). Er was besloten om het patrimonium van ra te kijken omwille van eerdere inbreuken.

was vruchtgebruiker voor $1/2^e$ en volle eigenaar voor $1/2$.
en waren elk naakte eigenaar voor $1/4^e$.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 64 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een moeder met vier kinderen. Ze had een contract afgesloten met
Het ging in op 1 augustus 2020. De huurprijs bedroeg 1.250 euro. De huurster
verklaarde dat ze woning via aevonden hadden. De woning was niet vrij toen het
contract ingang. Ze contacteerde wekelijks maar van de herstellingen kwam
weinig in huis. De achterdeur was kapot, de elektriciteit was niet in orde, de trap zakt door en
de kachels werden niet correct afgevoerd. De kranen lekten en er waren problemen in de
keuken. Het gezin had een inkomen van 4000-4500 euro.

Woning gelegen te

Op 13 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning geleden aan de (kaft 2, stuk 657). Er was besloten om het patrimonium van na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

was de naakte eigenaar. *was de vruchtgebruiker.*

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 55 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een koppel. verklaarde dat ze sinds tien jaar woonden. Ze vonden de woning via internet. toonde de woning en maakte de papieren op. Ze betaalden 600 euro huur. Er waren problemen met de stopcontacten, met vocht in de kelder en met het feit dat ze veel moesten stoken.

Woning gelegen te

Op 27 mei 2021 voerde de politie een controle uit in de woning gelegen aan de (kaft 3, stuk 487). Er was vastgesteld dat er na een eerdere controle toch bewoning was.

was eigenaar van de woning.

Het gebouw had één gebrek van categorie II. De woning had vier gebreken van categorie I, vijf gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III.

In de woning woonden en net nog een koppel en een kind. Ze hadden de woning gevonden nadat ze de camping die ze uitbaatten hadden moeten verlaten in mei 2020. Het was niet eenvoudig om een woning te vinden door de coronapandemie. Ze kwam terecht bij via eer. De huur bedroeg 850 euro. De huurwaarborg werd aan betaald. Er waren veel problemen. De riolering werd niet aangesloten en het regende binnen in de veranda. Het water in de badkamer en de keuken liep niet weg. Bij warm weer was er veel stank. In de winter was het zeer koud. De woning verwarmen was zeer moeilijk. Beneden kon geen enkel raam open. Het inkomen van alle inwoners samen bedroeg ongeveer 3.000 euro.

Woning gelegen te

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te (kaft 3, stuk 488). De controle kaderde in een opvolging van het patrimonium van en

was voor de helft volle eigenaar en voor de helft vruchtgebruiker. en waren elk voor 1/4^e naakte eigenaar.

Het gebouw had twee gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III. De woning had vijf gebreken van categorie I, vijf gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III.

In de woning woonde een moeder met drie kinderen. Het contract ging in op 1 oktober 2020 en de huur bedroeg 705 euro. Ze hadden het pand gevonden via Facebook. Ze hadden daarvoor al contact met en waren beiden aanwezig bij het tekenen van het contract en de bezichtiging van de woning. Er waren problemen met de woning. Het regende binnen, er was houtrot, de ramen konden niet openen, de vloer zakte weg, de gipsplaatsen hingen door van het vocht, de dampkap was niet aangesloten en verwarming werkte soms niet. Van de vorige huurder hadden ze vernomen dat er ook toen al problemen waren was niet meer langsgekomen. kwam eenmaal langs maar het probleem werd niet aangepakt.

Verder onderzoek

De politie vroeg de historiek van de inschrijvingen op van de woningen waar de wooninspectie een controle had uitgevoerd (kaft 3, stuk 1-50).

Op 5 maart 2021 werd verhoord. Hij werkte bij het van Hij verklaarde dat ze weinig rechtstreeks contact met hadden. De cliënten stonden zelf in voor het afsluiten van de contracten. Het OCMW verleende geen waarborgen meer. De cliënten hadden opmerkingen over de hygiëne, de algemene toestand van het gebouw en de kamers. Verschillende cliënten meldden dat de afrekening niet vlot verliep en dat zij de waarborg niet terugkregen.

Op 11 maart 2021 deelde het (kaft 3, stuk 275-276). nee dat bij hen niet bekend was

Op 16 maart 2021 werd verhoord. Hij werkte bij het Hij verklaarde dat zij geen contacten hadden met 'kaft 3, stuk 60-67).

Op 17 maart 2021 werd verhoord, de verantwoordelijke van de Huurdersbond. Hij verklaarde dat gekend was omwille van 35 klachten inzake woonkwaliteit. Het was onduidelijk of de waarborgen op een geblokkeerde rekening terecht kwamen (kaft 3, stuk 77-89).

Op 17 maart 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat een goeie vriend was. Hij had geen klachten over de woning aan Het was goed onderhouden. Het waren vooral de mensen die er woonden die voor problemen zorgden.

Op 30 maart 2021 werd verhoord. Zij werkte bij het Ze verklaarde dat twee asielzoekers onder hun begeleiding een huurcontract hadden voor Ze konden daar echter niet ingeschreven worden. Ze konden de eerste maand huur, brandverzekering en de kosten voor de plaatsbeschrijving echter niet recupereren. Ze hadden zelf nooit ontmoet (kaft 3, stuk 69-75).

De politie ging na of op de computer en de harde schijf van relevante documenten voor het dossier 21K001083 te vinden waren (kaft 3, stuk 126-195). Er werden onder andere mails gevonden waaruit volgens de politie bleek dat heel actief was met de site Er werden e-mails teruggevonden met betrekking tot de gecontroleerde woningen. Uit een e-mail van een aannemer bleek dat een vakman had geweigerd om in de verken uit te voeren omdat het gebouw onmenselijk vuil was (kaft 3, stuk 182)

Op 18 maart 2021 werd verhoord (kaft 3, stuk 198-260):

- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat optrad als tussenpersoon. Ze hadden alles in orde gesteld en daarna was ze niet meer in de woning geweest. schreef mails in haar naam.
- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat de communicatie met de huurders deed. Ze wist dat er opstijgend vocht was. ontving het geld.
- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat de communicatie met de huurders deed. De woning was volgens haar niet onbewoonbaar. deed de financiën.
- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat ze toen de oude man de woning verliet, ze het huis gerenoveerd hadden. was de tussenpersoon. Er waren geen gebreken. De huurders klaagden niet. ontving de gelden.
- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat optrad als tussenpersoon. Ze hadden het pand in orde gesteld. Tot er een tweede huurder bijkwam waren er geen problemen. Ze gingen niet ter plaatse kijken. Toen de huurder erin kwam was de woning in orde. ontving de gelden.

- Met betrekking tot de woning gelegen te verklaarde ze dat
ze gas gelegd hadden en een pelletkachel plaatsten. was de tussenpersoon. Er
waren geen problemen en de huurders hadden geen klachten.
Op 15 april 2021 werd verhoord (kaft 3, stuk 262-273). Ze verklaarde dat ze
sinds 2018 gebroken had met Ze was slechts naakte eigenaar en
niet betrokken bij de verhuur. verhuurde verder als makelaar, onder meer via
websites als

De politie berekende het vermogensvoordeel voor de verschillende panden die onderzocht waren:

- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 63.860,02
euro (kaft 3, stuk 284-290).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 51.654,60
euro (kaft 3, stuk 294-298).
- Voor het pand gelegen ging het volgens de politie om
46.496,21 euro (kaft 3, stuk 300-305).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 50.302,10
euro (kaft 3, stuk 307-313).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie
om 3.550 euro (kaft 3, stuk 315-318).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 1.500 euro (kaft
3, stuk 320-323).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om
7.274,11 euro (kaft 3, stuk 325-328).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 2.285
euro (kaft 3, stuk 330-333).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 10.250 euro
(kaft 3, stuk 335-338).
- Voor het pand gelegen te kon de politie geen vermogensvoordeel
berekenen (kaft 3, stuk 340-343).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 3.500 euro
(kaft 3, stuk 345-348).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om
5.083,13 euro (kaft 3, stuk 350-353).
- Voor het pand gelegen te kon de politie geen
vermogensvoordeel berekenen (kaft 3, stuk 355-358).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om
10.350 euro (kaft 3, stuk 360-363).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 34.200
euro (kaft 3, stuk 365-369).
- Voor het pand gelegen te ging het volgens de politie om 10.020 euro
(kaft 3, stuk 371-374).

- Voor het pand gelegen te _____ ging het volgens de politie om 6.230 euro (kaft 3, stuk 375-378).
Op 8 juni 2021 werd _____ gearresteerd (kaft 3, stuk 526-529). Er werd een huiszoeking uitgevoerd in de woning van _____ waar _____ op dat moment verbleef (kaft 3, 504-525). Er werd cash geld in beslag genomen (2840 euro).

Dezelfde dag werd _____ verhoord (kaft 3, stuk 530-563). Hij verklaarde dat hij enkel nog panden verhuurde in het kader van familiaal beheer, ook al kenden zijn huurders hem nog als vastgoedmakelaar omwille van het verleden. Hij deed dat via een Nederlands rechtspersoon. Hij had daarvoor toelating van de minister. Hij beschikte over conformiteitsattesten voor de panden waarbij hij betrokken was. De gebreken waren te wijten aan de huurders. De woningen waren conform toen de huur aanving. De onhygiënische toestand in de woningen in _____ was volgens hem te wijten aan de huurders, die niet wilden poetsen en het vuilnis niet buiten zetten. Hij had de kakkerlakken laten bestrijden.

Bij de onderzoeksrechter (kaft 3, stuk 546) bevestigde _____ zijn verklaring.

De gsm's van _____ werden uitgelezen (kaft 3, stukken na mededeling). Een aantal berichten hadden betrekking op gebreken. In andere berichten werd gecontacteerd door kandidaat-huurders. Hij vroeg meestal of ze werkten.

7. Het hof is zoals de eerste rechter van oordeel dat de waarheidsvinding in deze zaak helemaal niet vereist dat het dossier KO.22.98.480/14 zou gevoegd worden. Het zou volgens de beklaagde _____ slaan op een klacht wegens valsheid in geschriften die de beklaagde neerlegde tegen _____ toen deze als privédetective voor het BIV zou werkzaam zijn geweest. Zoals ook de eerste rechter terecht vaststelde, kan het hof het openbaar ministerie bovendien niet bevelen bepaalde stukken te voegen. Doordat dit dossier niet gevoegd is, wordt het recht van verdediging van de beklaagden niet onherstelbaar aangetast. De beklaagden konden tegenspraak voeren over alle stukken waarop het hof acht kan slaan.

Evenmin moeten _____ en _____ opgeroepen worden als getuigen om hen te ondervragen over het feit dat zij de beklaagde smeergeld vroegen om hem in de toekomst niet meer aan controles te onderwerpen. Dit heeft geen relevantie voor de vaststellingen met betrekking tot de nu beoordeelde feiten. Deze vaststellingen, die bijzondere bewijswaarde hebben, staan vast. Zelfs als de beweringen van _____ over eventuele corruptie enige grond van waarheid zouden bezitten, dan nog verandert dat niets aan de vaststellingen die wel gebeurden.

Evenmin moet privédetective _____ reeds vermeld, opgeroepen worden als getuige over haar opdracht lastens de beklaagde, gezien haar eventuele vaststellingen evenmin verband houden met de feiten van de telastleggingen.

De beklaagde maakt niet enigszins aannemelijk waarom het horen van deze getuigen *à décharge* noodzakelijk zou zijn voor de waarheidsvinding en steunt zijn vraag niet op concrete omstandigheden die hij aanwijst.

Het niet horen van deze niet relevante getuigen, heeft geen enkele aantoonbare invloed op de eerlijkheid van het verloop van het strafproces.

8. Volstrekt ten onrechte voert de beklaagde aan dat hij niet beschikte over voldoende tijd en faciliteiten om zijn verdediging voor te bereiden.

Met betrekking tot de inleidingszitting op 18 maart 2022 voor het hof, liet de raadsman van de beklaagde weten dat de beklaagde niet aandrang op een behandeling van de zaak en het vaststellen van conclusietermijnen zou verzocht worden (stuk 16, bundel procedure voor het hof). Zoals hiervoor vermeld, stelde het hof op de inleidingszitting conclusietermijnen vast en bepaalde na tegenspraak de zaak voor behandeling op de rechtszitting van 3 juni 2022. De beklaagde gaf niet te kennen dat hij met de hem verleende conclusietermijnen, tot 22 april 2022 en tot 29 mei 2022, niet over voldoende tijd beschikte om zijn verdediging voor te bereiden. Evenmin gaf de beklaagde te kennen dat niettegenstaande de verleende conclusietermijnen, hij gezien zijn hechtenis onvoldoende faciliteiten had om deze conclusietermijnen te benutten in functie van zijn verdediging. De beklaagde stelde omstandige conclusies en syntheseconclusies op, waarin zijn verdediging feitelijk en juridisch werd uiteengezet.

Dat het *“vanuit proceseconomisch standpunt gezien (toch veel gemakkelijker ware geweest) als (de beklaagde) zelf over internet en zijn computer kon beschikt hebben”* om de zaak voor te bereiden voor de correctionele rechtbank te Kortrijk, brengt niet mee dat zijn recht van verdediging onherstelbaar zou zijn geschonden. De beklaagde heeft over alle elementen van het dossier tegenspraak kunnen voeren. Dit geldt nog meer voor de behandeling voor het hof. De beklaagde duidt ook geen enkel stuk of middel of argument aan dat hij niet kon aanvoeren doordat hij niet zelf zijn computer kon hanteren of doordat hij geen toegang tot het internet had. Dat het voorbereiden van een verweer gemakkelijker verloopt als de beklaagde niet in hechtenis is, brengt niet mee dat deze beklaagde zijn verweer niet voldoende kan voorbereiden.

Uit niets volgt bovendien dat de wooninspecteur de beklaagde *“moest en zou hebben”*. Deze niet aangetoonde veronderstelling van de beklaagde, doet geen enkele afbreuk aan de concrete vaststellingen. De intentie van de wooninspecteur is volstrekt irrelevant.

9. De visitaties en bevelen voor
zijn niet nietig.

an

Bovendien volgt uit niets dat de betrouwbaarheid van het hieruit volgende bewijs is aangetast en dat het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces. De beklagde voert dat ook niet aan.

10. De eerste rechter besliste terecht en op goede gronden tot verbetering van de kwalificatie van de telastlegging B17 in het dossier 21K001083.

11. Het hof verwijst binnen de perken van zijn saisine, naar de overwegingen onder randnummer 5 van het beroepen vonnis en maakt zich deze overwegingen eigen als volgt:

“5.1 Tenlastelegging A.1 – dossier 21K001083

5.1.1 Algemeen

*Onder tenlastelegging A.1 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 (...) Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 29 oktober 2015 tot en met 24 juni 2021.*

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij beschikte reeds voor de aanvang van een incriminatieperiode over een conformiteitsattest. Hij had de problemen die de huurders veroorzaakten aangepakt.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het OCMW. De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Deze tenlastelegging heeft vier constitutieve bestanddelen:

- *de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid;*

- de intentie om misbruik te maken van die kwetsbare toestand;
- om een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte te verkopen of ter beschikking stellen in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid;
- met als bedoeling een abnormaal profijt te realiseren .

Huisjesmelkerij is het uitbuiten van een persoon omwille van zijn (bijzondere) kwetsbare positie, waarbij de huisjesmelker er in slaagt een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan. Een ongeschikte en, sterker nog, een onbewoonbare woning verhuren is verboden, zodat de ontvangst van een huurprijs voor dergelijke woning in beginsel niet kan en dit dus een abnormale huurprijs betreft. Het feit dat de beklaagden de bedoeling zouden hebben om hun huurders te helpen is daarbij niet relevant.

Met betrekking tot de vereiste dat er is van omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid, merkt de rechtbank op dat deze tenlastelegging niet alleen betrekking heeft op de allerergste gevallen van uitbuiting. In de parlementaire voorbereiding werd immers verduidelijkt dat het kan volstaan dat er sprake is onder meer van het kennelijk ontbreken van, het kennelijk tekort aan of het kennelijk gevaar verbonden aan elektrische of sanitaire voorzieningen dan wel kennelijk te kleine ruimten in verhouding tot het aantal gehuisveste huurders.

Dat er conformiteitsattest voorhanden was, betekent niet dat de feiten niet strafbaar zouden zijn. De toestand van de woning op het ogenblik van de verschillende tenlasteleggingen was manifest in strijd met de menselijke waardigheid, zodat het voor duidelijk moet geweest zijn dat de woning niet verhuurd mocht worden.

De rechter kan de verzwarende omstandigheid van de gewoonte als bewezen beoordelen wanneer de beklaagde zich gedurende lange tijd schuldig maakt aan het misdrijf of gedurende een korte tijd, maar met betrekking tot meerdere panden. Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

5.1.2 Tenlastelegging A.1.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan in de periode van 10 februari 2017 tot 3
september 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was, en herhaalt dat het gebouw nul
strafpunten had toen de huur aanving.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen en de verwarming waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige

maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire administratieve en sociale situatie. Hij was erkend vluchteling, had een leefloon en moest dringend op zoek naar een woning. Hij had een uitkering.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van een rechtspersoon zal vaststaan indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij volgt uit een wetens en willens genomen beslissing binnen de rechtspersoon, hetzij het gevolg is van een binnen deze rechtspersoon gepleegde nalatigheid; voor het vaststellen van dit morele element kan de rechter steunen op de gedragingen van de bestuursorganen van de rechtspersoon of haar gezagdragers, die onder meer een natuurlijke persoon kunnen zijn. Bij het bepalen van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de mag de rechtbank dus rekening houden met de gedragingen van , die de zaakvoerder van was. Uit de verschillende verklaringen in het dossier blijkt ook dat hij er ook de feitelijke leiding had.

Uit het dossier blijkt dat:

- Verschillende huurders gedwongen werden een brandverzekering af te sluiten bij zie bv. kapt 1, submap 1, stuk 243 e.v. stuk 2 van 9 juli 2021, whatsappberichten, pagina 8). haalde dus een financieel voordeel uit deze tenlastelegging.
- Herstellingswerken gefactureerd werden op naam van zie bv. kapt 1, submap 1, stuk 125-126, stuk 33-35 . Daarnaast blijkt dat zich ten aanzien van de aannemers voorstelde als (stukken na mededeling, van 9 juli 2021, whatsappberichten, pagina 2).
- Op de website van uitdrukkelijk wordt verwezen naar en de expertise van inzake vastgoed (stuk 4 Het is dus voldoende bewezen dat betrokken was bij de verhuring van de panden gelegen aan de en had als zaakvoerder van kennis van de gepleegde feiten en heeft er uitdrukkelijk mee ingestemd.

5.1.3 Tenlastelegging A.1.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan _____ in de periode van 29 oktober 2015 tot 25 augustus
2017.

_____ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was, en herhaalt dat het gebouw nul
strafpunten had toen de huur aanving.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De
elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning
waren onhygiënisch. Die toestand is weldegelijk aan _____ te wijten. Verhuurders
hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook
effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij
kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.
Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook
ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij _____ op de hoogte brachten
van problemen, maar dat die weinig deed.

_____ bevond zich duidelijk in een precaire administratieve en sociale situatie. Zij
was erkend vluchteling, had een leefloon en moest dringend op zoek naar een woning.

Een huurprijs van 450 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt
een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat _____ de bedoeling had om misbruik te maken van de
kwetsbare toestand van _____. De toestand van de woning was
bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. _____ moet
geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten
hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst naar de
motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.4 Tenlastelegging A.1.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan _____ in de periode van 20 november 2015 tot 10
januari 2018.

_____ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De
elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning
waren onhygiënisch. Die toestand is weldegelijk aan _____ te wijten. Verhuurders
hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook
effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij
kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.
Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook

ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in preciaire en administratieve sociale toestand, omdat hij zijn vorige woning moest verlaten.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Achteraf had moeite om zijn waarborg terug te krijgen.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.5 Tenlastelegging A.1.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 7 november 2015 tot 5 augustus 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en verwarming en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongelooftwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij ontving een leefloon, werkte een tijd via het OCMW en was daarna weer werkloos.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet

geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.6 Tenlastelegging A.1.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 15 mei 2019 tot 2 december 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij had geen vaste tewerkstelling en ontving een werkloosheidsuitkering.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg uiteindelijk een deel van de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.7 Tenlastelegging A.1.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 8 januari 2018 tot 18 maart 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed. Tot slot is het niet relevant dat de woning bij aanvang van de huur nul straffpunten zou gehad hebben.

bevond zich in een precare administratieve en sociale toestand. Hij had een verblijfskaart, ontving een leefloon en moest op zoek naar een kamer.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft de rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.8 Tenlastelegging A.1.7

*Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan _____ in de periode van 9 januari 2018 tot 27 maart 2019.*

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

Didar Naseri bevond duidelijk zich in een precare administratieve en sociale toestand. Hij had een verblijfskaart, ontving een leefloon en moest op zoek naar een kamer.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.1.9 Tenlastelegging A.1.8

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 3 november 2015 tot 17 januari 2017.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met de douche en het toilet en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij moest vertrekken uit een woning van het OCMW. Hij was een vluchteling en kreeg een leefloon.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat
motivering van tenlastelegging A.1.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

5.1.10 Tenlastelegging A.1.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan in de periode van 15 augustus 2019 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat verklaarde dat de kakkerlakken te wijten
waren aan het feit dat niemand poetst.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals ook blijkt uit de vaststellingen van de brandweer, de politie en de stad Kortrijk. De verwarming werkte niet en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij verklaarde dat hij geen werk had.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat
motivering van tenlastelegging A.1.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

5.1.11 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van
de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen
waarvoor veroordeeld wordt, en naar de duur van de
incriminatieperiodes.

5.2 Tenlastelegging A.2 - dossier 21K001083

5.2.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.2 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 (...) Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 21 november 2016 tot en met 24 juni 2021.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het OCMW. De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder beschikte hij over een conformiteitsattest. Hij was constant bezig om de huurschade weg te werken.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het OCMW. De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

5.2.2 Tenlastelegging A.2.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 8 oktober 2019 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte slecht en de trap was gevaarlijk. De gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn,

is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een kamer om zijn verblijfsdocumenten niet te verliezen.

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.3 Tenlastelegging A.2.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 23 november 2016 tot 29 april 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte slecht. Het toilet was verstopt en er liep water naar zijn kamer. De gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een kamer om zijn uitkering niet te verliezen.

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat
motivering van tenlastelegging A.1.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

5.2.4 Tenlastelegging A.2.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan in de periode van 15 september 2017 tot 7 juni 2018.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de verklaringen van de andere huurders en uit de vaststellinaen van de politie, de brandweer en de Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Ze ontving een leefloon en zat in collectieve schuldenregeling. Ze had voor wie ze onderdak moest vinden.

Een huurprijs van ongeveer 500 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat
motivering van tenlastelegging A.1.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

5.2.5 Tenlastelegging A.2.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan in de periode van 23 november 2016 tot 29 september 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn duidelijk bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed en de gemeenschappelijke delen en het toilet waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben

de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij was invalide en kreeg een uitkering.

Een huurprijs van ongeveer 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.6 Tenlastelegging A.2.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 6 juli 2018 tot 31 oktober 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed, de trap was gevaarlijk en de gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij moest dringend op zoek naar een andere woning nadat hij zijn vorige woning (die hij ook van huurde) moest verlaten.

Een huurprijs van ongeveer 475 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.7 Tenlastelegging A.2.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 7 april 2017 tot 2 juni 2018. merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed, de trap was gevaarlijk en de gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij moest dringend op zoek naar een andere woning nadat hij zijn vorige woning (die hij ook van huurde) moest verlaten.

Een huurprijs van ongeveer 475 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.8 Tenlastelegging A.2.7

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 21 november 2016 tot 22 november 2019. merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren vochtproblemen en de gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Ze was werkloos en ontving een uitkering. Dat ze tijdelijk naar het buitenland zou verhuizen doet daar geen afbreuk aan.

Een huurprijs van ongeveer 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.10 Tenlastelegging A.2.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 1 december 2019 tot 30 juni 2020.

merkt specifiek op dat maar 425 euro all-in betaalde.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij was invalide en zat in budgetbeheer.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.11 Tenlastelegging A.2.10

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan _____ in de periode van 24 november 2020 tot 24 juni 2021.

_____ merkt specifiek op dat hij een correcte ingesteldheid had en de huurder korting gaf als die tijdig betaalde.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen warm water en de elektriciteit en de verwarming werkte niet goed. Die toestand is weldegelijk aan _____ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij _____ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

_____ bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij kreeg een uitkering en zat in collectieve schuldenregeling.

Een huurprijs van 520 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat _____ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van _____ De toestand van de woning was _____ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. _____ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.12 Tenlastelegging A.2.11

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan _____ in de periode van 1 januari 2020 tot 16 juni 2021.

_____ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De woning bevond zich duidelijk in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen water of elektriciteit. Die toestand is weldegelijk aan _____ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest

zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich in een precaire sociale toestand. Hij was pas recent aan het werk gegaan.

Een huurprijs van 440 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.2.13 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.3 Tenlastelegging A.3 - dossier 21K001083

5.3.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.3 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 (...) Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 1 januari 2016 tot en met 23 november 2020.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren

niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij merkt op dat naar aanleiding van de herstelcontroles al bleek dat er herstellingen waren gebeurd.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

5.3.2 Tenlastelegging A.3.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 27 april 2020 tot 23 november 2020.

verwijst in het bijzonder naar de verklaring van

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen warm water en de elektriciteit en de verwarming werkte niet goed. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een uitkering en zat in collectieve schuldenregeling.

Een huurprijs van 473 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.3.3 Tenlastelegging A.3.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
van in de periode van 1 januari 2016 tot 4 juni 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was. was
conciërge en klusjesman en kreeg een kosteloze lening van

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en De waterleiding lekte en er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering.

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.3.4 Tenlastelegging A.3.3

(...)

5.3.5 Tenlastelegging A.3.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
van in de periode van 8 februari 2018 tot 1 mei 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit was niet in orde en de gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de

plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij was vluchteling, moest zijn eerdere woning verlaten en ontving een leefloon.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.3.6 Tenlastelegging A.3.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 30 november 2018 tot 9 december 2019.

merkt op dat uit een brief van de bleek dat de woning een echte vuilnisbelt was en dat er kakkerlakken rondliepen.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was vaak geen warm water en de douche en de lavabo waren vaak verstopt. De gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Er was een tijd geen verwarming. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij was op zoek naar een woning omwille van zijn verblijfskaart.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.3.7 Tenlastelegging A.3.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 8 september 2016 tot 19 april 2017.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en en uit de verklaringen van de andere huurders. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precarie administratieve toestand. Hij was op zoek naar een woning omwille van zijn verblijfskaart. Hij moest weg uit het vluchtelingenkamp.

Een huurprijs van 450 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien maar de helft van de waarborg terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.3.8 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

van de andere huurders. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij had geen verblijfsrecht in ons land, en dus ook geen regulier inkomen.

Een huurprijs van 350 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.3 Tenlastelegging A.4.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen in de periode van 24 juni 2017 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat hij een goed contact met de huurder had. De huurder verklaarde bovendien dat hij betaald werd om verbeteringen in het gebouw te kunnen uitvoeren.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en uit de verklaringen van de andere huurders. verklaarde dat de hygiëne in de woning slecht was. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering.

Een huurprijs van 400 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. verklaarde in dat verband dat moeilijk aanspreekbaar was). moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.4 Tenlastelegging A.4.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 18 februari 2019 tot 31 juli 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de foto's die voorlegde. Er was geen warm water. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering.

Een huurprijs van 340 euro per maand (met de verplichting om werken uit te voeren) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien een deel van de kosten en de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.5.5 Tenlastelegging A.4.4

(...)

5.4.6 Tenlastelegging A.4.5

(...)

5.4.7 Tenlastelegging A.4.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan [adres] in de periode van 12 april 2016 tot 24 juni 2021.

[naam] merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat [naam] betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Die toestand is weldegelijk aan [naam] te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

[naam] bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een werkloosheidsuitkering en moest de woning die hij via het CAW huurde verlaten.

Een huurprijs van 350 euro per maand (met de verplichting om werken uit te voeren) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat [naam] de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van [naam]. De toestand van de woning was [naam] bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. [naam] moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat [naam] betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.8 Tenlastelegging A.4.7

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen
aan [adres] in de periode van 14 februari 2017 tot 29 november 2017.

[naam] merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat [naam] betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren problemen met de verluchting, de gemeenschappelijke delen waren vuil en stonken. De

douche werkte bijna de hele tijd niet. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve en sociale toestand. Hij kreeg een leefloon en moest zijn sociale woning verlaten. Hij was vluchteling.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.9 Tenlastelegging A.4.8

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 11 december 2017 tot 21 december 2018.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was geen warm water of verwarming. De gemeenschappelijke delen waren vuil en er waren kakkerlakken. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve toestand. Hij had een verblijfsrecht als vluchteling.

Een huurprijs van 250 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Bij het verlaten van de woning moest nog zes maanden huur betalen.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.10 Tenlastelegging A.4.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 1 oktober 2016 tot 1 mei 2017. merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren kakkerlakken, niet overal verluchting en de gemeenschappelijke delen waren erg vuil. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich in een preciaire sociale toestand. Hij kreeg een werkloosheidsuitkering. Toen hij leerde kennen had hij geen financiële middelen. Hij had een adres nodig voor zijn werkloosheidsuitkering.

Een huurprijs van 450 euro per maand (of klusjes uitvoeren in ruil) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.11 Tenlastelegging A.4.10

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 16 juli 2018 tot 17 augustus 2018.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De gemeenschappelijke delen waren vuil en er waren kakkerlakken. Die toestand is weldegelijk aan te wijzen. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een woning nadat hij verblijfspapieren gekregen had. Hij ontving een leefloon.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. werd zonder verwittiging uit zijn kamer gezet en kreeg de waarborg niet terug

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

5.4.13 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van le duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor l veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.5 Tenlastelegging A.5 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging A.5 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 1 april 2019 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen van ---

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het OCMW. De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder merkte hij op dat pand volledig

conform was. De huurder plaatste een niet-conforme houtkachel en liet de aannemer die het vochtprobleem zou aanpakken niet toe.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het OCMW. De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij het beheer van de woning overliet aan Zij was niet op de hoogte dat de huurders zich mogelijks in een kwetsbare positie bevonden. Er was volgens haar ook geen abnormaal profijt, en de woning was niet in een toestand die in strijd zou met de menselijke waardigheid. Verder is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie. Er waren ernstige problemen met vocht, verluchting en risico's inzake elektriciteit, gas en CO-vergiftiging. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevonden zich duidelijk in een precare sociale toestand. Ze hadden een beperkt inkomen en zaten in collectieve schuldenregeling.

Een huurprijs van 800 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Verder blijkt dat met de huurders en wooninspectie contact had als zaakvoerder van Uit de huurovereenkomst blijkt dat zich noesten laten verzekeren. De feiten werden dus voor rekening van gepleegd.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Het is niet aangetoond dat zij op de hoogte was van de kwetsbare toestand waarin zich bevonden.

5.6 Tenlastelegging A.6 – dossier 21K001083

(...)

5.7 Tenlastelegging A.7 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging A.7 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2020 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen van

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het OCMW. De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij heeft steeds het nodige gedaan om het pand in goede staat te behouden. Het pand had nul strafpunten bij aanvang van de huur.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het OCMW. De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de

die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren ernstige problemen met stank, schimmel en vocht. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig.

bevonden zich duidelijk in een precare sociale toestand. Ze zaten in collectieve schuldenregeling en hadden vier kinderen. Die situatie maakte het voor hen moeilijk om op de reguliere huurmarkt terecht te kunnen.

Een huurprijs van 825 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Er was geen plaatsbeschrijving en de bewoners werden niet vergoed voor de werken die ze hadden uitgevoerd.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat motivering onder punt A.1.1. Daarnaast blijkt dat aannemers voorstelde als van 9 juli 2021, whatsappberichten, pagina 2).

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.8 Tenlastelegging A.8 - dossier 21K001083

(...)

5.9 Tenlastelegging A.16 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging A.16 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 juni 2020 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het OCMW. De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Het pand was op 3 maart 2020 in perfecte staat. Hij heeft geen kennis van latere vaststellingen. Hij zal het verslag desgevallend protesteren. Hij merkt verder op dat de wooninspecteur op 3 maart 2020 was langs geweest zonder visitatiebevel.

merkt op de huurders zelf instaan voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De riolering werd niet aangesloten en het regende binnen in de veranda. Het water in de badkamer en de keuken liep niet weg. Bij warm weer was er veel stank. In de winter was het zeer koud. De woning verwarmen was zeer moeilijk. Beneden kon geen enkel raam open. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Het gaat duidelijk om structurele gebreken, zodat het niet geloofwaardig is dat de woning op 3 maart 2020 in perfecte staat was. De verhuurder dient de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant, maar bovendien ook ongeloofwaardig.

bevonden zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Ze moesten in volle coronapandemie op zoek naar een nieuwe woning. Het gezinsinkomen was beperkt voor vijf personen.

Een huurprijs van 850 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1. Uit het dossier blijkt verder dat huurders een verzekering bij moesten afsluiten (kaft 3, stuk 487, p. 19).

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd aemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.10 Tenlastelegging B.1

Onder tenlastelegging B.1 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 29 oktober 2015 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlasteleaaina heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en blijkt dat de woning niet
voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was
lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam
om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn
verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken
dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd
mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een
moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank
verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode
en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar
de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank
verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld
werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.11 Tenlastelegging B.2

Onder tenlastelegging B.2 worden en vervolgd voor het
bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de
Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een
gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 21 november 2016 tot en met 31
december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.12 Tenlastelegging B.3 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.3 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 1 januari 2016 tot en met 23 november 2020.

Deze tenlasteleaaina heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te _____

_____ stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

_____ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en _____ blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat _____ daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat _____ al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van _____ de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.13 Tenlastelegging B.4 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.4 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 14 november 2014 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlasteleaaina heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.14 Tenlastelegging B.5 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.5 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder titel A.1.1. Uit het dossier blijkt dat in naam van contact opnam met de wooninspectie (kaf 1, submap 2, stuk 1-2 dossier 21K001083). De huurders verklaarden dat zij bij een brandverzekering moesten afsluiten.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.15 Tenlastelegging B.6

(...)

5.16 Tenlastelegging B.7 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.7 worden _____ en _____ vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen _____

_____ stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

_____ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat _____ daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel, zoals onder meer blijkt uit de berichten die de huurders voorlegden. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van _____ de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Zij was vruchtgebruiker van de woning. De feiten werden dus voor haar rekening gepleegd. Bovendien blijkt dat de herstellingen aan de woning op naam van _____ gefactureerd werden (stuk 7 _____)

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor _____ veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.17 Tenlastelegging B.8 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.8 worden _____ en _____ vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ in de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen _____

stelt dat _____ eigenaar van de woning was.

_____ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

In zijn conclusie betwist _____ de feiten niet.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. Uit de verklaring van de huurders blijkt dat hij voor deze woning als makelaar is opgetreden. Een immobiliënmakelaar kan als mededader strafbaar zijn, als blijkt dat het misdrijf zonder zijn hulp niet had kunnen gepleegd worden. Dat is hier weldegelijk het geval, aangezien de huurovereenkomst zonder de tussenkomst van _____ niet gesloten had kunnen worden. Immobiliënmakelaars hebben de plicht om na te gaan of de woning waarvoor zij als tussenpersoon optreden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet. Het is bewezen dat _____ dat onvoldoende gedaan heeft.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van _____ de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

(...)

5.18 Tenlastelegging B.9 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.9 worden _____ en _____ vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in _____ n de periode van 15 juni 2019 tot en met 15 juni 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een _____ gelegen _____

_____ stelt dat hij sinds de aankoop van de woning het nodige gedaan heeft om de woning in orde te brengen. De buitenberging mag niet meegerekend worden.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit de vaststellingen van wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Het is voldoende aangetoond dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Bovendien was vruchtgebruiker van deze woning. De huur werd gestort op haar rekening (kaft 2, stuk 505-506). In e-mails die dateren van voor de incriminatieperiode bevestigde dat hij optrad voor bij de verhuur van de woning (stuk 12, 13). In het huuraanbod werd ook verwezen naar het feit dat optrad voor bijlage 1 aan stuk 23, dossier 21K001419).

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.19 Tenlastelegging B.10 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.10 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat de woning na aankoop volledig gerenoveerd werd.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van [redacted] Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van [redacted] geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat [redacted] daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van [redacted] de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat [redacted] betreft. Uit het dossier blijkt niet dat [redacted] bij deze verhuur is tussengekomen.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.20 Tenlastelegging B.11 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.11 in het dossier 21K001083 worden [redacted] vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in [redacted] in de periode van 3 maart 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht. Hij stelt dat uit de stukken blijkt dat hij nauw begaan was met de kwaliteit van de woning.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie. Zelfs nadat de woning onbewoonbaar verklaard werd, werd er nog een nieuwe huurder ingeschreven.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij deze verhuur is tussengekomen.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.21 Tenlastelegging B.12 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.12 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat hij de elektriciteit, de badkamer, de centrale verwarming en de pelletkachel liet vernieuwen.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren. Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering over punt A.1.1. Uit het dossier blijkt dat de huurders een brandverzekering bij moesten afsluiten. De feiten werden dus voor rekening van gepleegd.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.22 Tenlastelegging B.13 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.13 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in n de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat de elektriciteit, de keuken, de vloeren en de badkamer vernieuwd werden. Er werden schilderwerken uitgevoerd en het schrijnwerk werd vernieuwd.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschied is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij de verhuring van deze woning betrokken was.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat niet de mogelijkheid om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.23 Tenlastelegging B.14 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.14 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en

20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat het schrijnwerk, de elektriciteit, de keuken, de vloeren en de badkamer vernieuwd werden. Er werd een parket gelegd en dakisolatie geplaatst. Er werden schilderwerken uitgevoerd en kachels geplaatst.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt A.1.1. Verder blijkt uit het dossier dat de huurders een

brandverzekering via rekening van noesten afsluiten. De feiten werden dus voor gepleegd.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat niet de mogelijkheid had om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.24 Tenlastelegging B.15 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.15 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet
15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken
activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2016 tot en met
31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat de elektriciteit, de vloeren, het schrijnwerk, de badkamer en de keuken vernieuwd werden. Er werd dakisolatie geïnstalleerd.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de

huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt A.1.1. Verder blijkt dat de huur voor deze woning op de bankrekening van gestort werd (kaft 2, stuk 487 e.v.). De feiten werden dus voor rekening van gepleegd. Verder blijkt dat huurders via een brandverzekering moesten afsluiten.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.25 Tenlastelegging B.16 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.16 in het dossier 21K001083 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 juni 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

stelt dat hij geen kennis heeft van een proces-verbaal van de wooninspectie. De huurders wonen er nog steeds.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1. Uit het dossier blijkt verder dat huurders een verzekering bij moesten afsluiten (kaf 3, stuk 487, p. 19).

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

5.26 Tenlastelegging B.17 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging B.17 in het dossier 21K001083 worden
en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en
20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de
omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de
periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

merkt op dat hij werken uitvoerde in de woning, dat er een plaatsbeschrijving gebeurde en dat de huurders er pas in 2020 woonden.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschied is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

nerkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

Uit het dossier blijkt dat de huurovereenkomst inging op 1 oktober 2020. Of de woning daarvoor verhuurd werd blijkt niet uit het dossier.

De feiten moeten dus heromschreven worden als volgt:

‘ in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020.”

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

(...)

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat niet de mogelijkheid had om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

5.27 Tenlastelegging C.1 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.1 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via

tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.1.

5.28 Tenlastelegging C.2 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.2 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.2.

5.29 Tenlastelegging C.3 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.3 in het dossier 21K001083 worden en
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.4.

5.30 Tenlastelegging C.4 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.4 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst maar de motivering onder tenlastelegging B.5.

5.31 Tenlastelegging C.5 - dossier 21K001083

(...)

5.32 Tenlastelegging C.6 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.6 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen te

merkt op dat het pand nul strafpunten had bij aanvang van de huur. Dat de woning uitgeleefd was, was aan de huurders te wijten.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.7.

5.33 Tenlastelegging C.7 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.7 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot 27 april 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen te

merkt op dat eigenaar van deze woning was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(...)

De feiten zijn bewezen wat (...) betreft, (...). De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.8.

5.34 Tenlastelegging C.8 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.8 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in n de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te merkt op dat het pand onbewoond was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft, (...). De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.10. Dat de woning bewoond werd blijkt uit het rijksregister (kaft 3, stuk 7 dossier 21K001083).

5.35 Tenlastelegging C.9 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.9 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat de vaststellingen onwettig gebeurd zijn. Er werd ingebroken in een onbewoond pand.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft, (...). De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.11.

5.36 Tenlastelegging C.10 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.10 in het dossier 21K001083 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een

gewoonte wordt gemaakt, in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.12.

5.37 Tenlastelegging C.11 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.11 in het dossier 21K001083 worden

ervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft. (...) De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.13.

5.38 Tenlastelegging C.12 - dossier 21K001083

Onder tenlasteleaaina C.12 in het dossier 21K001083 worden

vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst maar de motivering onder tenlastelegging B.14.

5.39 Tenlastelegging C.13 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.13 in het dossier 21K001083 worden

vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in n de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat l verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.15.

betreft. De rechtbank

5.40 Tenlastelegging C.14 - dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.14 in het dossier 21K001083 worden

vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te _____

_____ merkt op dat de wooninspectie op 3 maart 2020 vaststelde dat het pand nul strafpunten had. Het navolgend verslag is nog niet bij hem toegekomen. Hij zal het protesteren.

_____ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.16.

5.41 Tenlastelegging C.15 – dossier 21K001083

Onder tenlastelegging C.15 in het dossier 21K001083 worden

vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te _____

_____ stelt dat hij het verslag nog niet ontvangen heeft en dat hij het zal protesteren.

_____ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

_____ merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van _____ Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van _____ geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat
verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.17.

betreft, (...). De rechtbank

5.42 Tenlastelegging A.1 – dossier 21K001419

(...)

5.43 Tenlastelegging A.2– dossier 21K001419

(...)

5.44 Tenlastelegging B.1– dossier 21K001419

Onder tenlastelegging B.1 in het dossier 21K001419 worden

vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 december 2018 tot 18 januari 2019.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het OCMW. Verder merkt hij op dat en een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven. Hij merkt op dat hij hen nochtans had proberen helpen met een andere woning. Hij voert tot slot aan dat hij niet kan veroordeeld worden omdat de woning via een renovatiecontract ter beschikking werd gesteld.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was. Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren. Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

(...)

5.45 Tenlastelegging B.2 – dossier 21K001419

Onder tenlastelegging B.2 in het dossier 21K001419 worden vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 19 januari 2019 tot 31 mei 2019.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

merkt op dat een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven. Hij merkt op dat hij hen nochtans had proberen helpen met een andere woning. Hij voert tot slot aan dat hij niet kan veroordeeld worden omdat de woning via een renovatiecontract ter beschikking werd gesteld.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

(...)

De feiten zijn bewezen wat betreft. Uit de verklaring van de huurders blijkt dat hij voor deze woning als makelaar is opgetreden. Een immobiliënmakelaar kan als mededader strafbaar zijn, als blijkt dat het misdrijf zonder zijn hulp niet had kunnen gepleegd worden. Dat is hier weldegelijk het geval, aangezien de huurovereenkomst zonder de tussenkomst van niet gesloten had kunnen worden. Immobiliënmakelaars hebben de plicht om na te gaan of de woning waarvoor zij als tussenpersoon optreden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet. Het is bewezen dat dat onvoldoende gedaan heeft.

Het klopt niet dat het om een renovatiehuurovereenkomst zou gaan. Dat moet vooreerst schriftelijk worden vastgelegd. Ook in dat geval mogen de huurders het gehuurde goed niet bewonen zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van _____ de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft. Uit het dossier blijkt niet dat _____ bij de verhuring van deze woning betrokken was.

De feiten zijn ook bewezen wat _____ betreft, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

5.46 Tenlastelegging C – dossier 21K001419

Onder tenlastelegging C in het dossier 21K001419 worden _____ vervolgd voor het bij inbreuk op artikel 496, lid 1, Sw., met het oogmerk om zich een zaak toe te eigenen die aan een ander toebehoorde, zich gelden, roerende goederen, verbintenissen, kwijtingen, schuldbevrijdingen te hebben doen afgeven of leveren, hetzij door het gebruik maken van valse namen of valse hoedanigheden, hetzij door het aanwenden van listige kunstgrepen om te doen geloven aan het bestaan van valse ondernemingen, van een denkbeeldige macht of van een denkbeeldig krediet, om een goede afloop, een ongeval of enige andere hersenschimmige gebeurtenis te doen verwachten of te doen vrezen of om op andere wijze misbruik te maken van het vertrouwen of van de lichtgelovigheid, in _____ en elders in het Rijk in de periode van 1 oktober 2018 tot 31 mei 2019.

_____ merkt op dat hij zich niet kon uitgeven als makelaar, omdat de woning nooit op enige website te huur heeft gestaan. Hij had verder de toelating van de bevoegde minister om daden als vastgoedmakelaar te stellen voor het pand. Tot slot is hij niet opgetreden als makelaar. Hij ontving geen commissie en moest integendeel zelf betalen.

_____ stelt dat er geen bewijs is dat zij bij deze tenlastelegging betrokken was. Als er al dergelijke feiten gepleegd zouden zijn, werd zij louter als dekmantel gebruikt.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. De verklaring van _____ dat _____ zich als makelaar voorstelde is geloofwaardig. Uit de stukken blijkt immers dat _____ communiceerde als _____. Ook _____ verwees in zijn verhoor naar _____ als “makelaar”. _____ heeft zich dus een valse hoedanigheid aangemeten met het doel zich gelden te doen afgeven.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft. Uit het dossier blijkt niet dat _____ bij de verhuring van deze woning betrokken was.

5.47 Tenlastelegging D – dossier 21K001419

Onder tenlastelegging D in het dossier 21K001419 worden _____ en _____ vervolgd voor het bij inbreuk op artikel 5 § 1 van de Wet van 11 februari 2013

houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, strafbaar gesteld in artikel 22 van deze Wet, het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep te hebben uitgeoefend, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd en zich deze beroepstitel te hebben toegeëigend of gevoerd of aan de beroepstitel die hij voert een vermelding te hebben toegevoegd dewelke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar, in _____ en elders in het Rijk, in de periode van 9 juni 2016 tot 24 juni 2021.

_____ merkt op dat hij over een toelating van de bevoegde minister beschikte om op te treden als vastgoedmakelaar.

_____ stelt dat er geen bewijs is dat zij bij deze tenlastelegging betrokken was. Als er al dergelijke feiten gepleegd zouden zijn, werd zij louter als dekmantel gebruikt. Zij verwijst naar de toelating die _____ van de minister verkregen had.

Zoals de rechtbank hierboven al heeft uiteengezet, is de strafvordering niet ontvankelijk voor wat de betreft de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018. Uit het arrest van 26 februari 2020 blijkt verder dat _____ was op 28 juni 2016 bij gerechtsbrief in kennis werd gesteld dat zijn cassatie-beroep tegen de schrapping als makelaar verworpen was, zodat de feiten in de periode van 9 juni 2016 tot 27 juni 2016 niet strafbaar waren.

De feiten moeten dus heromschreven worden als volgt:

“(…) in de periode van 27 februari 2018 tot 8 juni 2021 (…)”

De feiten zijn voor het overige bewezen wat _____ betreft. Uit het dossier blijkt dat hij na zijn schrapping als vastgoedmakelaar zijn activiteiten verder zette via _____. Dat blijkt uit de verklaring van verschillende huurders, uit de verschillende e-mails en huurovereenkomsten waarop _____ vermeld staat, uit het bankonderzoek en uit het feit dat op de website van _____ panden voornamelijk panden uit _____ werden aangeboden. Toen de politie de gsm van _____ op 18 augustus 2020 liet uitlezen bleek dat de gsm niet buiten _____ gegaan was.

Zoals het hof van beroep in zijn arrest van 26 februari 2020 ook al uiteenzette, kan de brief van minister Ducarme bezwaarlijk als een toelating worden gezien. In deze brief wordt enkel op algemene wijze het wettelijk kader uiteengezet. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de activiteit van _____ in België niet “tijdelijk en occasioneel” was.

De feiten zijn ook bewezen wat _____ betreft. _____ was niet ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars, en bovendien was haar zaakvoerder dat evenmin. Zoals hierboven al werd uiteengezet, was _____ betrokken bij de vastgoedactiviteiten van _____.

De telastleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.7, C.8,

C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.14, C.15 (dossier 21K001083), B.1, B.2, C en D (dossier 21K001419) zijn voor de beklaagde bewezen gebleven.

De telastleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.12, B.14, B.15, B.16, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.10, C.12, C.13, C.14 (dossier 21K001083), D (dossier 21K001419) zijn voor de beklaagde bewezen gebleven.

De telastleggingen B.5, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.17, C.4, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 en C.15 (dossier 21K001083) zijn voor de beklaagde bewezen gebleven.

De overwegingen van de eerste rechter om zoals hiervoor tot de schuld van de vermelde beklaagden te besluiten, zijn niet weerlegd door de middelen aangevoerd in de respectieve conclusies van de beklaagden.

stelt ten onrechte dat hij, als het ware, door gedwongen werd om panden beschikbaar te stellen voor mensen die een uitkering genieten, dat hij dit niet wou, maar dat hij niet mocht discrimineren op basis van welke inkomsten er huur zou betaald worden. Dat zelf een slachtoffer was, omdat misbruik werd gemaakt van de situatie, is weerlegd door de overwegingen van de eerste rechter. is geen slachtoffer maar een pleger van misdrijven, die slachtoffers maakten. Uit de beweringen van de beklaagde volgt helemaal niet daar er voor hem geen sprake was van opzet of dat het voor het misdrijf vereiste moreel element voor hem niet voorhanden was. De eerste rechter weerlegde ook deze argumentatie oordeelkundig.

Dat er sprake zou zijn geweest van een bepaald huurpubliek, dat slecht betaalde, schade aanbracht en geen opzeg gaf, doet evenmin afbreuk aan de schuld van de beklaagde

Dat Wonen Vlaanderen resoluut zou geweigerd hebben hercontroles uit te voeren, is niet aangetoond en bovendien niet relevant voor de beoordeling van de schuld. Dit geldt ook voor de bewering dat Wonen Vlaanderen elke communicatie met de beklaagde zou geweigerd hebben als hij hen wees op “*veel tegenstrijdigheden in hun verslagen*”.

De eerste rechter heeft op oordeelkundige en concrete wijze vastgesteld dat de voor de beklaagde bewezen telastleggingen, deze rechtspersoon ook toerekenbaar zijn.

12. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt: “*Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan*

worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld."

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

"Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit."

Gezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit arrest, doch wel nog gold op het ogenblik van die feiten die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past het hof, voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

Gezien de voor elke beklaagde met eenheid van opzet gepleegde bewezen feiten wetens en willens werden gepleegd, is er geen grond voor toepassing van de decumul van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid tussen de rechtspersoon en de natuurlijke personen door wiens optreden de rechtspersoon handelde, zoals ook de eerste rechter terecht vaststelde.

13. Huisjesmelkerij vormt een inbreuk op de menselijke waardigheid van de slachtoffers ervan. Huisjesmelkers profiteren immers van de zwakke toestand van andere personen om op die manier een slechte woning te verhuren aan veel te hoge en zelfs woekerprijzen. Het betreft bijzonder asociaal, zelfs inciviek, gedrag, waarvoor de wetgever ook strenge bestraffing voorzag. Artikel 433*decies* Strafwetboek stelt de feiten van de telastleggingen A in beide refertes strafbaar met gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijftienduizend euro. De boete wordt zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn. In geval van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, bepaalt artikel 433*undecies*, 1°, Strafwetboek strafbaarstelling met gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met geldboete van duizend euro tot honderdduizend euro. Ook dan wordt de boete zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren of ter beschikking stellen, zeker als dit is 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. De strafbaarstelling voor deze misdrijven werd hiervoor al vermeld.

De beklaagden hadden bij de respectief voor hen bewezen verklaarde misdrijven, enkel hun eigen financiële belangen voor ogen en bekommerden zich in hun geldzucht niet om het lot van de slachtoffers. Tegelijk verziekten zij mede het woonlandschap door de instandhouding van de krotverhuur als lucratieve activiteit.

13.1 De feiten van de voor bewezen telastleggingen zijn voor hem de uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat de eerste rechter terecht toepassing maakte van artikel 65, eerste lid, Strafwetboek en voor deze misdrijven samen enkel de zwaarste straf toepaste. Terecht maakte de eerste rechter voor ook toepassing van artikel 65, tweede lid, Strafwetboek, op grond van de straffen waartoe hij werd veroordeeld bij definitieve rechterlijke beslissingen van respectief het hof van beroep te Gent, bij arresten van 20 februari 2015 en 26 februari 2020 en de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, bij vonnis van 1 maart 2021. Terecht was de eerste rechter van oordeel dat deze straffen geen voldoende bestraffing zijn voor alle misdrijven samen en oordeelde hii dat een strenge bijkomende bestraffing noodzakelijk en passend was. De beklaagde trok inderdaad onvoldoende lessen uit zijn vroegere veroordelingen.

Bovendien zijn voor hem ook misdrijven bewezen die dateren van na het vonnis van 1 maart 2021 en die dus niet met een zelfde misdadig opzet als de toen beoordeelde feiten werden gepleegd. Deze feiten kunnen autonoom bestraft worden.

Hiervoor is de beklaagde n staat van wettelijke herhaling, zoals in de aanhef vermeld. Eensluidende afgiften van de rechterlijke beslissingen waarop deze staat van herhaling steunt, zijn bij de bundel gevoegd, met het bewijs van kracht van gewijsde.

Gezien de aard en ernst van de bewezen feiten is het verlenen van enige gunst zoals opschorting of (probatie)uitstel niet op zijn plaats. De beklaagde heeft ook zijn onbetrouwbaarheid getoond, door onwettig een beschermd beroep uit te oefenen. Bovendien is de opgelegde straf niet op disproportionele wijze sociaal declasserend voor de beklaagde, noch beperkt het op onredelijke wijze zijn sociale reclassering.

De met eenheid van opzet gepleegde feiten dateren deels van na 31 december 2016, zodat de geldboete te verhogen is met 70 deciem. Deze geldboete is overeenkomstig artikel 433*decies*, laatste zin, Strafwetboek zoveel maal op te leggen als er slachtoffers zijn, namelijk 41 slachtoffers en niet 40 zoals de eerste rechter vaststelde in zijn overwegingen. Bovendien valt uit het dictum van het beroepen vonnis, samen gelezen met de overwegingen, niet uit te maken dat de eerste rechter de geldboete zoveel keer toepaste als er slachtoffers zijn. Het hof stelt de nietigheid van het beroepen vonnis vast, voor zover het tot een straf veroordeelde. De kosten van uitgifte van het beroepen vonnis blijven aldus te last van de Staat. Dat het hof het beroepen vonnis teniet doet, belet niet dat het hof de overwegingen die niet door de vermelde nietigheid zijn aangetast overneemt. De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraf spoort de beklaagde voldoende aan tot betaling van de geldboete.

Ter bescherming van de samenleving tegen dergelijke sociaal ontwrichtende misdrijven, spreekt het hof overeenkomstig artikel 433*terdecies*, eerste lid, Strafwetboek, ook de ontzetting uit van de rechten bedoeld in artikel 31, eerste lid, Strafwetboek voor een periode van tien jaar.

13.3 Ten onrechte voert de beklaagde aan dat voor haar de redelijke termijn in strafzaken zou zijn overschreden omdat “*sommige van de feiten (...) tussen de (negen) en (vijf) jaar geleden*” zijn. Uit het hiervoor aangehaalde feitenoverzicht volgt dat de strafvordering in de beoordeelde zaken een aanvang nam in oktober 2019 wat betreft dossier 21K001419 en juli 2019 wat betreft dossier 21K001083. De beklaagden waren ten vroegste vanaf dan onder de dreiging van strafvervolging. Uit het vermelde feitenoverzicht volgt ook dat het onderzoek geen onverantwoorde periodes van stilstand kende. Ook bij de behandeling voor de eerste rechter en thans voor het hof was er geen sprake van onverantwoorde vertraging.

Tevens ten onrechte voert de beklaagde aan dat voor haar toepassing van artikel 65, tweede lid, Strafwetboek zou moeten worden gemaakt. Deze beklaagde kan zich niet beroepen op de straffen die aan haar zaakvoerder in die zin werden opgelegd.

De feiten van de voor bewezen telastleggingen zijn voor haar de uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat de eerste rechter terecht toepassing maakte van artikel 65, eerste lid, Strafwetboek en voor deze misdrijven samen enkel de zwaarste straf toepaste.

Terecht ging de eerste rechter niet in op de, ondergeschikte, vraag van de beklaagde om haar de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te gunnen. Gezien het winstbejag is een geldboete noodzakelijk en passend. De opgelegde geldboete zal de vennootschap niet op onevenredige wijze sociaal declasseren of haar sociale reclassering verhinderen.

Om de beklaagde waarin ook andere personen dan de beklaagde nog belangen hebben, geen onredelijk hoge geldboete op te leggen en gelet op het feit dat deze beklaagde nog niet werd veroordeeld tot een geldboete van 24.000 euro of meer of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan 120.000 euro bedraagt, gelast het hof gewoon uitstel van de tenuitvoerlegging van de opgelegde geldboete zoals hierna bepaald.

De met eenheid van opzet gepleegde feiten dateren deels van na 31 december 2016, zodat de geldboete te verhogen is met 70 deciem. Deze geldboete is overeenkomstig artikel 433decies, laatste zin, Strafwetboek zoveel maal op te leggen als er slachtoffers zijn, namelijk 41. Ook voor valt uit het dictum van het beroepen vonnis, samen gelezen met de overwegingen, niet uit te maken dat de eerste rechter de geldboete zoveel keer toepaste als er slachtoffers zijn. Het hof stelt de nietigheid van het beroepen vonnis vast, voor zover het deze rechtspersoon tot een straf veroordeelde. De kosten van uitgifte van het beroepen vonnis blijven aldus ook op die grond te last van de Staat.

13.4 Het hof verwijst naar de overwegingen van de eerste rechter inzake de straftoemeting voor de beklaagde onder randnummer 6.4 van het beroepen vonnis en neemt deze over.

Ook voor het hof vroeg deze beklaagde haar de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te gunnen.

Het hof is net als de eerste rechter van oordeel dat deze gunst niet in verhouding zou staan met de ernst van de feiten en de beklaagde er bovendien onvoldoende zou toe aanzetten de regels voortaan na te leven.

De door de eerste rechter opgelegde straf is nog steeds noodzakelijk en passend als maatschappelijke vergelding. De beklaagde is nog steeds in de voorwaarden om de gunst van het gewoon uitstel te genieten. Deze gunst is mogelijk omdat de zo opgelegde straf haar voldoende aanspoort voortaan de wet na te leven.

De met eenheid van opzet gepleegde feiten dateren deels van na 31 december 2016, zodat de geldboete te verhogen is met 70 deciem.

13.5 Het openbaar ministerie vordert voor het hof nog steeds de bijzondere verbeurdverklaring van de volgende onroerende goederen (woningen):

- lastens
- lastens
- lastens
- lastens
- lastens

Overeenkomstig artikel 433*terdecies*, tweede lid, Strafwetboek wordt de bijzondere verbeurdverklaring van de zaken bedoeld in artikel 42, 1° Strafwetboek toegepast op de schuldigen aan het misdrijf van artikel 433*decies* Strafwetboek, zelfs indien deze goederen geen eigendom zijn van de veroordeelde, zonder evenwel afbreuk te doen aan de rechten van derden. Het betreft een verplichte verbeurdverklaring. Het hof legt de verbeurdverklaring van deze onroerende goederen op en stelt vast dat deze geen dermate onredelijke straf vormen, dat zij afbreuk zou doen aan het eigendomsrecht van de betrokkenen.

13.6 Het openbaar ministerie vordert overeenkomstig artikel 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de uit de bewezen misdrijven bekomen vermogensvoordelen.

Omdat het plegen van misdrijf niet mag lonen, is het maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de vermogensvoordelen die zij uit de misdrijven haalden.

De eerste rechter besliste terecht en op goede gronden tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen als volgt:

- 150.113,74 euro voor
- 141.461,24 euro voor
- 13.087,71 euro voor

14. De eerste rechters besliste wat betreft de beklaagden voor het hof juist over de kosten.

Het hof veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten in beroep, deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de bewezen telastleggingen die hen gemeen zijn.

15. Het hof veroordeelt de beklaagden als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf elk tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 deciemmen tot telkens 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof de beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

16. De eerste rechter besliste juist over de overtuigingsstukken. Het hof bevestigt deze beslissing.

Herstelvordering wooninspecteur

17.1 De wooninspecteur voert terecht aan dat de [] geen grief aanvoerde tegen de beslissing over de herstelvorderingen. Deze beklaagde bepaalde, zoals vermeld, enkel de burgerrechtelijke vorderingen als grief. Dit vindt bevestiging in het enkel aankruisen van het daartoe bestemde vak, terwijl het vak “andere” bestemd voor een grief tegen onder meer de beslissing over een herstelvordering onaangekruist bleef.

[] daarentegen, kruiste weliswaar enkel het vak burgerlijke rechtsvordering als grief aan, maar vermeldde in het vak uitdrukkelijk ook de (beslissing over de) herstelvordering als grief, wat een nauwkeurige grief hiertegen vormt.

De beslissing van de eerste rechter over de herstelvordering is ten aanzien van [] dan ook definitief en behoort niet tot de saisine van het hof.

17.2 Het herstel werd door [] nog steeds niet uitgevoerd en blijft noodzakelijk. De herstelvordering werd voldoende gemotiveerd en is intern en extern wettig. De herstelvordering is niet kennelijk onredelijk.

17.3 De eerste rechter besliste overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen 2021 correct tot het ambtshalve bevelen van herstel voor deze panden waarvoor geen herstelvordering werd ingediend.

Ook de termijn voor herstel bepaalde de eerste rechter oordeelkundig.

Gelet op het talmen van de beklaagde in het verleden om tot het herstel over te gaan, wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel. De dossiergegevens tonen aan dat de beklaagde al ruim de kans geboden werd het herstel uit te voeren, doch dat hij verkiest de afloop van deze zaak af te wachten en talmt. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklaagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan.

De lange tijd sedert dewelke de beklaagde reeds kon overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn welke hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de beklaagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd, bevestigt het hof de beslissing dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad of gemeente waar de goederen liggen, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Burgerlijke rechtsvorderingen

18.1 |

De burgerlijke partij vordert voor het hof van
“in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de ander”, betaling van een schadevergoeding van 16.300 euro, *“hiervan 8300,00 euro in hoofde van de eerste en tweede beklaagde, en hiervan 8.300,00 euro in hoofde van eerste, tweede en derde beklaagde”* (sic), verhoogd met intresten.

De burgerlijke partij vordert voor het hof van *“de beklaagden”*, *“in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de ander”*, betaling van een schadevergoeding van 9.290 euro, verhoogd met intresten.

De eerste rechter veroordeelde (enkel) om aan 1.500 euro te betalen, verhoogd met intresten. Daarnaast veroordeelde hij (hoofdelijk met die geen partij is voor het hof) tot betaling van een schadevergoeding van 3.000 euro, verhoogd met intresten.

De eerste rechter veroordeelde om aan 850 euro te betalen. Daarnaast veroordeelde hij (hoofdelijk met die geen partij is voor het hof) om aan 1.500 euro te betalen, verhoogd met intresten.

en werden hoofdelijk veroordeeld tot de (gezamenlijke) kosten van begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.170 euro.

De burgerlijke partijen stelden geen zelfstandig hoofdberoep in.

Het (impliciet) incidenteel beroep van dat ertoe strekt om ook tot betaling te veroordelen is niet-ontvankelijk. Het hof kan deze partijen niet alsnog tot betaling aan veroordelen.

Hetzelfde geldt voor waar hij vordert ook (tweede beklaagde voor het hof) en (derde beklaagde voor het hof) tot betaling te veroordelen.

Enkel het (impliciet) incidenteel beroep van gericht tegen is ontvankelijk.

Het hof verwijst naar de terechte overwegingen van de eerste rechters en maakt deze tot de zijne. Deze overwegingen worden niet weerlegd door de argumentatie van de burgerlijke partijen en de beklaagde.

Ook over de kosten besliste de eerste rechter terecht. Het hof veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten in beroep, zoals hierna bepaald.

18.2

De burgerlijke partijen en vorderen voor het hof het hoger beroep af te wijzen, wat impliceert dat zij wat de beslissing over hun vordering betreft, de bevestiging van het beroepen vonnis vragen.

De eerste rechter veroordeelde hoofdelijk om aan de burgerlijke partijen samen één euro provisioneel te betalen.

De eerste rechter oordeelde juist en op goede gronden over de vordering van deze burgerlijke partijen. Het hof neemt deze overwegingen over.

De eerste rechter oordeelde ook juist over de te betalen rechtsplegingsvergoeding. Het hof veroordeelt de vermelde beklaagden ook tot de kosten van deze burgerlijke partijen in beroep, met inbegrip van een (geïndexeerde) rechtsplegingsvergoeding van 210 euro.

18.3

De burgerlijke partijen vorderen voor het hof zogenaamd bevestiging van het heropen vonnis. De eerste rechter veroordeelde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partijen van een bedrag van 10.350 euro. De burgerlijke partijen vorderen voor het hof naast 10.350 euro, ook betaling van 300 euro voor morele schade en 100 euro administratiekosten. Dit impliceert incidenteel beroep. Dit beroep is ontvankelijk.

De eerste rechter besliste in het overwegende gedeelte van zijn vonnis (p. 125) om 10.250 euro voor verminderd huurgenot toe te kennen. In het dictum veroordeelde hij de vermelde beklaagden hoofdelijk tot betaling van 10.350 euro. Gelet op die tegenstrijdigheid, is het beroepen vonnis wat betreft de beslissing over die vordering nietig.

De burgerlijke partijen stemmen wat betreft het verminderde huurgenot in met het door de eerste rechter begrote bedrag van 10.250 euro.

Het is aan te nemen dat de burgerlijke partijen als gevolg van de vocht- en schimmelproblemen schade hadden aan hun meubelen. Bij gebrek aan precieze gegevens, begroot het hof deze schade op 300 euro.

Daarnaast moesten zij voor de opvolging van het dossier ook allerlei administratieve kosten maken, die in billijkheid te begroten zijn op 100 euro.

De eerste rechter kende terecht een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro toe, zijnde het basisbedrag voor een vordering van 10.000,01 euro tot 20.000,00 euro. Eenzelfde bedrag is verschuldigd voor de procedure in beroep.

18.4

De burgerlijke partij vordert voor het hof om het hoger beroep ongegrond te verklaren. Hij begroot in beroep de gevorderde schadevergoeding op 3.925 euro, wat het bedrag is dat de eerste rechter hem toekende.

De eerste rechter steunde zijn beslissing op oordeelkundige motieven, die het hof overneemt.

Het verweer van de beklaagde weerlegt de overwegingen van de eerste rechter niet. Zijn verweer mist ook iedere ernst en beperkt zich tot irrelevante vraagstellingen (p. 60 syntheseconclusies bv. *“Wie zal op de duur zijn pand nog te huur willen zetten aan een aanvaardbare prijs binnen de huidige markt? Geen huurder zal het risico nog willen nemen.”*, en: *“Waar is het abnormaal profijt? (...) Nergens.”*

Ook de beslissing over de kosten is oordeelkundig. Het hof veroordeelt de beklaagde ook tot de kosten van de burgerlijke partij in beroep, zoals hierna bepaald.

18.5

De burgerlijke partij vordert voor het hof van 1 euro provisioneel. Dat is wat de eerste rechter haar toekende, zodat zij bevestiging van het beroepen vonnis vraagt.

is van Zij is medeaandeelhouder van
Zij stelt dat haar schade nog niet definitief kan begroot worden, onder meer omdat er nog sprake is van onroerende goederen die deel uitmaken van de erfenis van

De eerste rechter besliste juist en op goede gronden tot toekenning van de schadevergoeding. Ook over de kosten besliste hij juist. Het hof neemt deze overwegingen over en kent de burgerlijke partij ook de kosten in beroep toe, zoals hierna bepaald.

18.6

De burgerlijke partij liet verstek gaan voor het hof. Het hof stelt vast dat de behandeling van deze vordering niet in staat van wijzen is en stelt de behandeling ervan onbepaald uit.

18.7

De burgerlijke partij liet verstek gaan voor het hof. Het hof stelt vast dat de behandeling van deze vordering niet in staat van wijzen is en stelt de behandeling ervan onbepaald uit.

18.8

De burgerlijke partij liet verstek gaan voor het hof. Het hof stelt vast dat de behandeling van deze vordering niet in staat van wijzen is en stelt de behandeling ervan onbepaald uit.

Dictum

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen hierna vermeld:

- 38, 40, 41*bis*, 65, eerste en tweede lid, 66, 211 en 211*bis*, Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 8, Probatiewet

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en er binnen de hiervoor aangegeven perken van de saisine ten gronde over beslissend, met eenparige stemmen:

bevestigt het beroepen vonnis voor zover bestreden in de beslissing tot het aanhouden van de (overige) burgerlijke belangen, de beslissing over de overtuigingsstukken, de beslissing tot herkwalificatie van de telastlegging B.17 in dossier 21K001083 als volgt: *“in in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020”* en de beslissing, enkel wat betreft, om de feiten van de telastlegging D in het dossier 21K001419 te herkwalficeren als volgt: *“(…) in de periode van 27 februari 2018 tot 8 juni 2021”* en de beslissing over de kosten die binnen de saisine vallen;

doet het beroepen vonnis voor het overige **teniet** voor zover bestreden en doet opnieuw recht als **volgt**:

op strafgebied:

stelt vast dat de beklaagde schuldig is aan de telastleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.14, C.15 (dossier 21K001083), B.1, B.2, C en D (dossier 21K001419);

stelt vast dat de feiten van deze telastleggingen, voor zover gepleegd voor 1 maart 2021, onder eenzelfde eenheid van opzet werden gepleegd als de feiten waarvoor de beklaagde tot straffen werd veroordeeld respectief bij een definitief arrest 20 februari 2015 en een definitief arrest van 26 februari 2020, telkens van het hof van beroep te Gent en bij definitief vonnis van 1 maart 2021 van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, maar dat een bijkomende bestraffing noodzakelijk is;

veroordeelt de beklaagde aldus voor deze feiten en voor de feiten vanaf 1 maart 2021 samen tot een hoofdgevangenisstraf van 34 maand en een geldboete van 6.000 euro, te verhogen met 70 deciem tot 48.000 euro, zoveel maal toe te passen als er slachtoffers zijn, namelijk 41 (= 1.968.000 euro), of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit voor een equivalent bedrag van 150.113,74 euro en zegt dat het bedrag van 2.840 euro dat in beslag is genomen en geplaatst op een rekening van het COIV, vermeerderd met de op die rekening verkregen intresten, hierop moet worden toegerekend;

beveelt overeenkomstig artikel 43*bis* en 433*terdecies* Strafwetboek lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de volgende onroerende goederen:

- de woning gelegen te kadastraal gekend
- de woning gelegen te kadastraal gekend
- de woning gelegen te kadastraal gekend Kortrijk,
- de woning gelegen te kadastraal gekend
- de woning gelegen te kadastraal gekend

ontzet de beklaagde van de rechten bepaald in artikel 31, eerste lid, Strafwetboek, om gedurende een termijn van tien jaar:

1° openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;

2° verkozen te worden;

3° enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;

4° gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;

5° geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk raadsman, gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder uit te oefenen;

6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage van 25 euro aan het Slachtofferfonds, met 70 deciemmen verhoogd tot 200 euro;

verklaart de schuldig aan de telastleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.12, B.14, B.15, B.16, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.10, C.12, C.13, C.14 (dossier 21K001083), D (dossier 21K001419);

veroordeelt de voor deze bewezen telastleggingen samen tot een geldboete van 3.000 euro, verhoogd met 70 deciemmen tot 24.000 euro, zoveel maal toegepast als er slachtoffers zijn, namelijk 41 (= 984.000 euro);

gelast voor de gewoon uitstel van een gedeelte groot 2.500 euro van de opgelegde geldboete van 3.000 euro;

spreekt voor de de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit voor een equivalent bedrag van 141.461,24 euro;

beveelt overeenkomstig artikel 43*bis* en 433*terdecies* Strafwetboek lastens de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van het volgende onroerende goederen:

- de woning gelegen te kadastraal gekend

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage van 25 euro aan het Slachtofferfonds, met 70 deciemmen verhoogd tot 200 euro;

verklaart de beklaagde schuldig aan de telastleggingen B.5, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.17, C.4, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 en C.15 (dossier 21K001083);

veroordeelt de beklaagde voor de bewezen telastleggingen samen tot een geldboete van 6.000 euro, verhoogd met 70 deciemmen tot 48.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

gelast gewoon uitstel van een gedeelte groot 4.500 euro van de opgelegde geldboete van 6.000 euro;

spreekt voor de beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit voor een equivalent bedrag van 13.087,71 euro;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bedrag van 52,42 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een bijdrage van 22 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage van 25 euro aan het Slachtofferfonds, met 70 deciemmen verhoogd tot 200 euro;

Kosten

veroordeelt de beklaagden en hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering in beroep, met uitsluiting van de kosten van uitgifte van het beroepen vonnis (411 euro), begroot op 479,35 euro;

Herstel wooninspecteur

bevestigt binnen de perken van de saisine de beslissingen over het herstel bepaald door het beroepen vonnis, behoudens wat betreft de uitvoerbaarheid bij voorraad die het hof niet voorziet;

op burgerlijk gebied:

verklaart het incidenteel beroep van dat ertoe strekt om en tot betaling te veroordelen niet-ontvankelijk;

verklaart het incidenteel beroep van dat ertoe strekt en tot betaling te veroordelen niet-ontvankelijk;

bevestigt voor het overige het beroepen vonnis wat betreft de vorderingen van de burgerlijke partijen en veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten in beroep van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro;

doet het bestreden vonnis teniet wat betreft de beslissing over de vordering van de burgerlijke partijen

veroordeelt en hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partijen en van een bedrag van 10.550 euro, meer de vergoedende intresten vanaf 1 januari 2020 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro in eerste aanleg en 1.540 euro in beroep;

bevestigt het beroepen vonnis wat betreft de vordering van de burgerlijke partij en veroordeelt de beklaagde hoofdelijk tot betaling van de kosten in beroep van deze burgerlijke partij, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 210 euro;

bevestigt het beroepen vonnis wat betreft de vordering van de burgerlijke partij en veroordeelt de beklaagde tot betaling van de kosten in beroep van deze burgerlijke partij, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 910 euro;

bevestigt het beroepen vonnis wat betreft de vordering van de burgerlijke partijen en veroordeelt de beklaagde en de beklaagde hoofdelijk tot betaling van de kosten in beroep van deze burgerlijke partij, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 210 euro;

stelt vast dat de vorderingen van de respectieve burgerlijke partijen niet in staat van wijzen zijn en stelt de behandeling ervan onbepaald uit.

|

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 411,00 (te last van de Staat)
Afschriften akten HB:	€ 18,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 105,00
Dagv. beklaagden:	€ 55,92
Dagv. BP'n:	€ 229,13
Dagv. eiser tot herstel:	€ 27,72
	€ 435,77
+ 10 % :	€ 43,85
Totaal :	€ 478,35

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheer _____ en plaatsvervangend raadsheer _____ die mede over de zaak heeft beraadslaagd en in de onmogelijkheid verkeert het arrest te ondertekenen (art. 785 Ger.W.) en in openbare rechtszitting van **30 juni 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van _____ advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____