



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 1 september 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO7733 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.103600/2022

rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk
Kamer K.17

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van.

Notitie I.

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiser in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester

advocaat te

tegen:

Nr.

, geborer
, van Belgische nationaliteit, RRN.

, ingeschreven te

bijgestaan door meester

, advocaat te

als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw.

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art 3 34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

namelijk een woning gelegen te _____, bekend ten kadaster onder
perceelnummer _____ met een oppervlakte van 1a en 22c,
toebehorende aan _____, elk voor de helft in volle eigendom ingevolge
akte aankoop verleden voor notaris _____ te _____ op 9 februari 2011.

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1 te in de periode van 1 augustus 2017 tot en met 23 september 2024

ten nadele van

2 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 23 september 2024

ten nadele van

3 te in de periode van 15 oktober 2022 tot en met 25 oktober 2023

ten nadele van

4 te in de periode van 15 oktober 2022 tot en met 23 september 2024

ten nadele van

5 te in de periode van 24 oktober 2022 tot en met 23 september 2024

ten nadele van

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43**bis** van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk.

- Woning gelijkvloers
Berekend rekening houdende met het vooronderzoek van waaruit blijkt
dat de gebreken in oktober 2022 reeds aanwezig waren.
Van 15/10/2022 tot 16/01/2024: 15 maanden x 535 EUR = 8.025 EUR
- Woning eerste verdieping vooraan
Berekend vanaf de aanvang van het huurcontract.
Van 01/08/2017 tot 16/01/2024: 77 maanden x 413 EUR = 31 801 EUR
- Woning eerste verdieping achteraan
Berekend rekening houdende met het vooronderzoek van waaruit blijkt
dat de gebreken in oktober 2022 reeds aanwezig waren:
Van 15/10/2022 tot 25/10/2023: 12 maanden x 405 EUR = 4.860 EUR
- Woning tweede verdieping achteraan
Naar billijkheid berekend vanaf de aanvang van het huurcontract, nu er kan van worden uitgegaan dat de situatie in juni 2019 niet beter was:
Van 01/06/2019 tot 16/01/2024: 55 maanden x 363,42 EUR = 19.988,10 EUR

➔ Totaal vermogensvoordeel = 64 674,10 EUR

Gezien de processtukken

In de zaak van:

Notitie II.

HET OPENBAAR MINISTERIE,
als wie zich voegde als burgerlijke partij

, wonende te

met RRN

in persoon

Eiser in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

tegen

Nr.

, geboren , ingeschreven te ;
, van Belgische nationaliteit, RRN.

bijgestaan door meester , advocaat te

als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw

**verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of
overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een
niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te
huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

te in de periode van 1 januari 2023 tot en met 25 oktober 2024

ten nadele van , gebore , ten nadele van ,
geboren , ten nadele van , geboren , ten
nadele van , geboren ,

namelijk twee woonentiteiten in het pand gelegen te ,
bekend ten kadaster onder met een oppervlakte van 1a
50ca, toebehorende aar , elk voor de helft in volle eigendom
en dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris te
op 8 december 2009, meer bepaald.

- woning ten nadele van (van 1 januari 2023 tot en met 4 juli 2024)
- woning ten nadele van (van 1 januari
2023 tot en met bevel der dagvaarding)

Gezien de processtukken

In de zaak van

Notitie III

HET OPENBAAR MINISTERIE,

tegen.

Nr.

, geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN
bijgestaan door meester , advocaat te

Nr.

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer , Actief Normale toestand
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw.:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , be-
kend ten kadaster onder , met een
oppervlakte van 1a 30 ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en
dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris
te op 10 mei 2019

1 te in de periode van 21 november 2023 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door ten nadele van
(

2 te in de periode van 15 december 2022 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer door en ten nadele van
(

3 te in de periode van 22 augustus 2022 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door en ten nadele van

4 te in de periode van 15 september 2024 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door en ten nadele van

5 te in de periode van 23 augustus 2022 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door en ten nadele van

6 te in de periode van 22 juli 2024 tot en met 2 december 2024

namelijk kamer

door en ten nadele van

7 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door en ten nadele van

8 te in de periode van 23 februari 2023 tot en met 14 november 2024

namelijk kamer

door en ten nadele van

9 te in de periode van 2 december 2024 tot en met 2 april 2025

namelijk kamer

door en ten nadele van

Zaak met notitienummer

(Zaak 1)

Gelet op de dagvaarding op 30 oktober 2024 betekend aan de beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
met als referentie i.

op 6 november 2024

De zaak werd ingeleid op de zitting van 6 januari 2025.

De rechtbank verleende conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 16 juni 2025.

De zaak werd behandeld op de zitting van 16 juni 2025.

Partijen verklaarden dat alle besluiten in de debatten mogen blijven.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

Zaak met notitienummer

(Zaak 2)

Gelet op de dagvaarding op 18 december 2024 betekend aan de beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid
2024 met als referentie

op 27 december

De zaak werd ingeleid op de zitting van 6 januari 2025.

Aan werd akte verleend van zijn aanstelling als burgerlijke partij.

De rechtbank verleende conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 16 juni 2025.

De zaak werd behandeld op de zitting van 16 juni 2025

Partijen verklaarden dat alle besluiten in de debatten mogen blijven

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De burgerlijke partij werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

Zaak met notitienummer

(Zaak 3)

Gelet op de dagvaarding op 22 mei 2025 betekend aan de eerste en tweede beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 6 juni 2025 met als referentie '.

De zaak werd behandeld op de zitting van 16 juni 2025.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen.

Hij verklaarde vrijwillig te verschijnen voor de feiten van de tenlasteleggingen aangezien de dagvaarding nog niet aanwezig was in strafdossier.

De tweede beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen.

De tweede beklaagde verklaarde vrijwillig te verschijnen voor de feiten van de tenlasteleggingen aangezien de dagvaarding nog niet aanwezig was in het strafdossier.

werd gehoord en verklaarde geen vergoeding te vorderen van de beklaagden.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

VOEGING VAN DE ZAKEN MET NOTITIENUMMER

(hierna genoemd zaak 1),

MET NOTITIENUMMER

(hierna genoemd zaak 2), MET NOTITIENUMMER

(hierna genoemd zaak 3).

De zaken met notitienummer , met notitienummer en met notitienummer zijn samenhangend en worden voor een goede beoordeling samen behandeld en beoordeeld.

A. ZAAK MET NOTITIENUMMER

hierna genoemd zaak 1)

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1 1.1. Op 27 oktober 2022 werd de wooninspecteur door gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen)

Op 23 november 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van betraden zij de

woonentiteit en deden zij vaststellingen

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van
en deden zij vaststellingen.

betraden zij de woonentiteit

Het pand omvat een gelijkvloers, 1° verdieping en tweede verdieping

Het pand is deels onderkelderd en omvat 5 woonegelegenheden:

- Woning op het gelijkvloers;
- Woning op de eerste verdieping vooraan;
- Woning op de eerste verdieping achteraan;
- Woning op de tweede verdieping vooraan;
- Woning op de tweede verdieping achteraan.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: betonrot onder de erker aan de voorgevel, in de gemeenschappelijke kelder open brandcentrale, alarmcentrale moet voorzien zijn van geschikte afschermkap, in gemeenschappelijke kelder aan lichtpunt rechtstreeks aanraakbare delen, inbouwkeukerplaat in de keuken is aangesloten op zwarte elastomeren slang, in de gemeenschappelijke kelder ontbreekt een werkende rookmelder; aanwezigheid in kelder van geoxideerde gasleidingen; het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.
- de woning : leefruimte condenserend vocht met schimmelvorming aan het plafond, douchecel condenserend vocht met schimmelvorming aan de douchewanden en schimmelvorming voegen wandtegels, binnendeur tussen leefkamer en slaapkamer gaat moeilijk open, onderste treden van trap naar gemeenschappelijke kelder zijn volledig weggerot en steunt niet meer op de grond, gebreken aan stopcontacten en lichtpunten in de badkamer en slaapkamers, stopcontacten niet aangesloten op aardgeleider, in de gemeenschappelijke traphal op de bovenste verdieping onvoldoende borstwering met risico op valgevaar, onvoldoende borstwering raam slaapkamer eerste verdieping, ontbreken werkende deurbel, geen EPC attest, ontbreken rookmelder; de woning heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning : in de slaapkamer sporen van vocht op het plafond, losliggend deel van plafond in slaapkamer, in badkamer condenserend vocht en schimmelvorming, gemeenschappelijke kelder vochtige vloeren, douchecel condenserend vocht met schimmelvorming, verwerking keukenkasten, treden van trap naar gemeenschappelijke kelder zijn volledig weggerot en steunt niet meer op de grond, verzakking gootsteen in keuken, bij openen kraan in douchecabine spuit water uit de achterkant van de douchecabine, loshangende lichtschakelaar in muur in de keuken, stopcontact niet aangesloten op aardgeleider, in de gemeenschappelijke traphal op de bovenste

verdieping onvoldoende borstwering met risico op valgevaar, ontbreken werkende deurbel, geen EPC attest, ontbreken rookmelder,
de woning heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- de woning . de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.

- de woning de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.

1.1.2. De woning was niet toegankelijk Op dit adres stond ingeschreven.

De woning werd bewoond door

De bewoner stelde dat hij sinds 7 jaar alleen in het pand woonde.

Hij had rechtstreeks contact met de eigenaar en had hem tijdens de periode van de bewoning slechts één keer gezien.

De oorspronkelijke huur van 413,00 euro werd geïndexeerd tot 565,00 euro waarin begrepen de nutsvoorzieningen. Hij betaalde via de bank.

Toen hij de woning betrok was alles kapot. Hij stelde dat hij alles had hersteld.

Hij verklaarde dat hij de eigenaar niet meer belde omdat hij niet luistert

Het enige wat hij gedaan had was het vervangen van de kachel door een centrale verwarming.

De woning werd bewoond door

Hij stelde dat hij de eigenaar enkel had gezien bij het ondertekenen van het contract.

De woning was niet toegankelijk en werd bewoond door

De woning was niet toegankelijk en werd bewoond door

1.1.3. Volgende stedenbouwkundige schendingen werd vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden wijzigen,
- verrichten van bouwwerken, geen onderhoudswerken zijde, zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (stukken 1 tot 6, stukken 10 tot 57).

1.1.4. Bij besluit van de burgemeester van d d. 5 december 2022 werden de woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard

1.1.5. Op 8 december 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.1.6 Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij dacht dat het pand vergund was als meergezinswoning. Hij verwees hiervoor naar de brief van de d.d. 15 december 2022 gericht aan notaris

De enige werken die hij gedaan had was het vervangen van de individuele kachels door een centrale verwarming

Hij verklaarde dat de bewoners met hem contact hadden genomen om te kunnen huren.

De bewoner op de eerste verdieping had de huurwaarborg mogen afbetalen.

Hij stelde dat hij zou willen weten wat de bewoner juist hersteld had. Hij had de man 4 jaar niet gehoord. Dringende herstellingen werden binnen de 3 à 4 dagen geregeld.

Hij was de laatste keer zo'n tweetal jaar geleden in geweest.

Hij dacht dat het gelijkvloers in orde was omdat hij zijn aannemer gevraagd had het in orde te stellen.

Er was geen enkele bewoner in het gebouw met betalingsachterstand

Hij wist dat er een probleem was met de douche in het pand en met een brander. Hij stelde die gebreken te hebben hersteld. Hij had de woningen niet gescreend wat betreft de zwarte elastomeren slangen. Hij wist niet of het dak geïsoleerd was, maar hij vermoedde van wel.

Als er een tweede vluchtweg moest zijn wist hij niet hoe hij dit kon realiseren (stukken 97 tot 102).

1.1.7. Op 19 januari 2023 werd de elektrische installatie conform bevonden en op 3 februari 2023 werd de gasinstallatie goedgekeurd (stukken 131 tot 133)

Op 3 maart 2023 werd door de Hulpverleningszone een ongunstig brandpreventieverslag opgesteld (stukken 151 en 152)

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

Voorafgaand

De beklaagde stelt dat er in het verleden eerdere controles hebben plaatsgevonden maar dat de verslagen hiervan niet aan het strafdossier werden toegevoegd

De rechtbank is van oordeel dat de opmerkingen van de beklaagde ter zake niet relevant zijn.

Beklaagde verduidelijkt op geen enkele wijze over welke controles het gaat en wanneer deze zouden uitgevoerd zijn

Voor zover de beklaagde beweert dat de woningen bij de aanvang van de huur conform waren draagt hij hiervan de bewijslast.

Uit het strafdossier blijkt niet dat de wooninspecteur bevestigd heeft dat bepaalde woonentiteiten conform waren.

De rechten van de beklaagde worden op geen enkele wijze geschonden.

Het verzoek tot voorlegging van niet nader gespecificeerde controleverslagen is ongegrond

1.2.1. Tenlasteleggingen A1 tot A5

1.2.1.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking

Het art 3 1 §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3 1 §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën
1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning,
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking

Het artikel 3 2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3 1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1.2.1.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

‘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.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt.

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen.

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft ’

1 2 1 3 De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.

Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd.

(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.2 1 4 De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.

Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen. Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning. Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

1 2 1.5 Tenlastelegging A1

incriminatieperiode

De beklaagde stelt dat de incriminatieperiode dient te worden gewijzigd en enkel een aanvang kan nemen op 3 maart 2023.

Hij stelt dat de verklaring van de bewoner ongelooftwaardig is dat alles kapot was op het ogenblik van de inhuurname. Het bewijs is niet geleverd dat hij alles zou hebben hersteld. De eerste vaststellingen dateren van 24 oktober 2022 en leveren niet het bewijs van de toestand van het pand op 1 augustus 2017.

Uit het strafdossier kan de toestand van het pand op 1 augustus 2017, ruim 5 jaar voor de eerste vaststellingen, niet worden afgeleid. Op die datum werden geen vaststellingen verricht door de wooninspecteur.

De eerste vaststellingen in het strafdossier door de woningcontroleur dateren van 24 oktober 2022.

Er kan worden aangenomen dat niet alle gebreken bestonden bij de aanvang van de huurovereenkomst.

Het is naar het oordeel van de rechtbank een stap te ver om het bestaan van alle gebreken bij de aanvang van de huurovereenkomst uit te sluiten.

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds

aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning

Uit het door de beklaagde voorgelegde uittreksel uit het bevolkingsregister van (stuk 11b beklaagde) blijkt dat hij sinds 24 maart 2024 ingeschreven is te

De rechtbank wijzigt de incriminatieperiode als volgt:

‘te in de periode van 1 augustus 2017 tot en met 23 maart 2024’

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde, die sinds 2011 eigenaar is, was maar al te goed op de hoogte van de toestand van het pand en de staat waarin het verhuurd werd.

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

De beklaagde kan zich niet beroepen op noodtoestand.

De beklaagde kan zich evenmin beroepen op onoverwinnelijke onwetendheid of dwaling

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse

Codex Wonen

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d d. 5 december 2022 waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd het pand verder verhuurd

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A1 voor de beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder (cf. supra)

1.2.1.6. Tenlastelegging A2

incrimatieperiode

De beklaagde stelt dat de incrimatieperiode dient te worden gewijzigd en enkel een aanvang kan nemen op 3 maart 2023 en uiterlijk kan lopen tot 18 april 2024.

De eerste vaststellingen dateren van 24 oktober 2022 en leveren niet het bewijs van de toestand van het pand op 1 juni 2019.

Uit het strafdossier kan de toestand van het pand op 1 juni 2019, ruim 3 jaar voor de eerste vaststellingen, niet worden afgeleid. Op die datum werden geen vaststellingen verricht door de wooninspecteur

De eerste vaststellingen in het strafdossier door de woningcontroleur dateren van 24 oktober 2022

Er kan worden aangenomen dat niet alle gebreken bestonden bij de aanvang van de huurovereenkomst.

Het is naar het oordeel van de rechtbank een stap te ver om het bestaan van alle gebreken bij de aanvang van de huurovereenkomst uit te sluiten.

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning.

De brief d.d. 18 april 2024 van de beklaagde gericht aan de huurder betreft geen huuropzeg doch een ingebrekestelling om het pand te verlaten.

Het feit dat de huurder op 5 september 2024, namelijk het ogenblik waarop hij door beklaagde aangemaand werd het pand te verlaten, nog het pand bewoonde en pas later het pand verliet is geen reden om de einddatum van de incrimatieperiode te wijzigen.

Er is geen reden om de incrimatieperiode te wijzigen.

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden

De beklaagde, die sinds 2011 eigenaar is, was maar al te goed op de hoogte van de toestand van het pand en de staat waarin het verhuurd werd

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

De beklaagde kan zich niet beroepen op noodtoestand.

De beklaagde kan zich evenmin beroepen op onoverwinnelijke onwetendheid of dwaling.

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning.

De beklaagde kan niet ernstig voorhouden dat het wegrotten van de trap naar de kelder zich gemanifesteerd heeft over een periode van twee jaar

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d.d 5 december 2022

waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard
Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd het pand verder verhuurd.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A2 voor de beklaagde bewezen zijn

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder.

1.2.1.7. Tenlastelegging A3

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

Het feit dat de verhuuring van het pand met tussenkomst van _____ gebeurde en dat de huurwaarborg met medewerking van _____ werd voldaan ontslaat de verhuurder geenszins van zijn verplichting te controleren of de woning wel voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten en of deze wel mocht verhuurd worden.

De verdere overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn niet relevant.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde is sinds 2011 eigenaar van het pand en was maar al te goed op de hoogte van de toestand van de woning en de staat waarin deze verhuurd werd

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant.

De beklagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De beklagde heeft niet gehandeld als een redelijk en voorzichtig persoon teneinde de draagwijdte van zijn rechtsplechten te achterhalen.

De beklaagde, die professioneel voldoende op de hoogte is van de geldende regelgeving, kan zich evenmin beroepen op noodtoestand

Bij toepassing van artikel 23, 3° Grondwet heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting
Overeenkomstig artikel 15 Vlaamse Codex Wonen heeft iedereen recht op menswaardig wonen

Deze bepaling raakt de openbare orde

Het feit dat de beklaagde de huurder niet zomaar op straat wilde zetten en gedoogde dat hij verder in het pand bleef wonen, neemt niet weg dat hij moest zorgen dat de woning voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten.

De overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn ter zake niet dienend

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Het feit dat in de huurovereenkomst een stijlclausule opgenomen werd dat de huurder erkende dat het goed beantwoordde aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid toont evenwel niet aan dat de woning aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed. Een conformiteitsattest ligt niet voor

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning.

De beklaagde kan niet ernstig voorhouden dat het weggroten van de trap naar de kelder zich gemanifesteerd heeft over een periode van twee jaar

Wanneer de beklaagde nalaat zijn controleplicht uit te voeren kan hij zich bezwaarlijk beroepen op onwetendheid

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De beklaagde kan niet omheer het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d.d. 5 december 2022 waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard. Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd het pand verder verhuurd

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A3 voor de beklaagde bewezen zijn

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder.

1.2.1.8. Tenlastelegging A4

incriminatieperiode

De beklaagde stelt dat de incriminatieperiode dient te worden gewijzigd en enkel een aanvang kan nemen op 3 maart 2023 en kan lopen tot 6 juli 2023.

Hij stelt dat de periode pas kan beginnen lopen op het ogenblik dat hij op de hoogte was van de problemen inzake brandveiligheid

Hij betoogt dat hij op 6 juli 2023 de huur heeft opgezegd en dat hij op 15 oktober 2023 het energiecontract heeft overgenomen van

De eerste vaststellingen in het strafdossier door de woningcontroleur dateren van 24 oktober 2022, namelijk kort na de aanvang van de huurovereenkomst.

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning.

Er is geen reden om de incriminatieperiode slechts te laten aanvangen op 3 maart 2023.

Uit het strafdossier kan evenwel niet worden afgeleid dat de huurder het pand heeft bewoond tot 23 september 2024

Gelet op de overname van het energiecontract op 15 oktober 2023 door de beklaagde neemt de rechtbank aan dat op die dag de huurovereenkomst een einde nam

De rechtbank wijzigt de incriminatieperiode als volgt.

‘te Blankenberge in de periode van 15 oktober 2022 tot en met 15 oktober 2023’

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden

Het feit dat de beklaagde minimale reinigingswerken (verwijderen afval, water pompen uit kelder) voor de aanvang van de huurovereenkomst liet uitvoeren houdt niet in dat de woning conform was.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde is sinds 2011 eigenaar van het pand en was maar al te goed op de hoogte van de toestand van de woning en de staat waarin deze verhuurd werd.

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid

De beklaagde heeft niet gehandeld als een redelijk en voorzichtig persoon teneinde de draagwijdte van zijn rechtsplichten te achterhalen.

De beklaagde, die professioneel voldoende op de hoogte is van de geldende regelgeving, kan zich evenmin beroepen op noodtoestand.

Bij toepassing van artikel 23, 3° Grondwet heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting.

Overeenkomstig artikel 15 Vlaamse Codex Wonen heeft iedereen recht op menswaardig wonen.

Deze bepaling raakt de openbare orde.

Het feit dat de beklaagde de huurder niet zomaar op straat wilde zetten en gedoogde dat hij verder in het pand bleef wonen, neemt niet weg dat hij moest zorgen dat de woning voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten.

De overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn ter zake niet dienend.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning.

Wanneer de beklaagde nalaat zijn controleplicht uit te voeren kan hij zich bezwaarlijk beroepen op onwetendheid.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d.d. 5 december 2022 waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd het pand verder verhuurd.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A4 voor de beklaagde bewezen zijn

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder.

1.2.1.9. Tenlastelegging A5

incriminatieperiode

De beklaagde stelt dat de incriminatieperiode dient te worden gewijzigd en enkel een aanvang kan nemen op 3 maart 2023 en kan lopen tot 6 juli 2023.

Hij stelt dat de periode pas kan beginnen lopen op het ogenblik dat hij op de hoogte was van de problemen inzake brandveiligheid en hoogstens kan lopen tot op 23 oktober 2023, namelijk het tijdstip waarop hij de bewoner aangemaand had om het pand te verlaten.

De eerste vaststellingen in het strafdossier door de woningcontroleur dateren van 24 oktober 2022. Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning
Er is geen reden om de incriminatieperiode slechts te laten aanvangen op 3 maart 2023.

Uit de stukken 12 en 13 van de beklaagde blijkt dat de huurder de op 5 september 2024 betekende huuropzeg heeft betwist per brief dd 30 september 2024

Er is geen reden om de incriminatieperiode slechts te laten lopen tot 23 oktober 2023.

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd
Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde is sinds 2011 eigenaar van het pand en was maar al te goed op de hoogte van de toestand van de woning en de staat waarin deze verhuurd werd

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te

bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid

De beklaagde heeft niet gehandeld als een redelijk en voorzichtig persoon teneinde de draagwijdte van zijn rechtsplichten te achterhalen

De beklaagde, die professioneel voldoende op de hoogte is van de geldende regelgeving, kan zich evenmin beroepen op noodtoestand

Bij toepassing van artikel 23, 3° Grondwet heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting.

Overeenkomstig artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen heeft iedereen recht op menswaardig wonen

Deze bepaling raakt de openbare orde.

Het feit dat de beklaagde de huurder niet zomaar op straat wilde zetten en gedoogde dat hij verder in het pand bleef wonen, neemt niet weg dat hij moest zorgen dat de woning voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten.

De overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn ter zake niet dienend.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals vochtige vloeren in de kelder, onvoldoende hoge borstwering op de bovenste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, onvoldoende hoge borstwering op de eerste verdieping in de gemeenschappelijke traphal, ontbreken van twee geaarde stopcontacten in de keuken, de niet veilige toegankelijkheid van de woning

Wanneer de beklaagde nalaat zijn controleplicht uit te voeren kan hij zich bezwaarlijk beroepen op onwetendheid.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

De beklaagde kan niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van d.d. 5 december 2022 waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.
Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd het pand verder verhuurd

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A5 voor de

beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder.

1.2.1 10. De gewoonte

De beklaagde betwist dat hij van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt

Uit het feit dat de beklaagde gedurende een welbepaalde periode verschillende woonentiteiten in eenzelfde gebouw heeft verhuurd kan niet worden afgeleid dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt.

De verzwarende omstandigheid is voor de beklaagde niet bewezen.

1.3. DE VERBEURDVERKLARING

1 3.1 Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 64.674,10 euro.

1 3 2 De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

Hij stelt dat de huurders spijs de vastgestelde gebreken effectief huurgenoet hebben gehad.

1.3.3. Woning GV

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 15 oktober 2022 tot 16 januari 2024 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huur à 535,00 euro per maand, namelijk 8.025,00 euro.

De rechtbank heeft de incriminatieperiode als volgt gewijzigd.

‘te Blankenberge in de periode van 15 oktober 2022 tot en met 15 oktober 2023’

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald
Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf. Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking (Vgl. Cass. 14 oktober 2014, RW 2015-16, 784)

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde.

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegrond verklaard voor het bedrag van **3.210,00 euro**.

1 3.4. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 augustus 2017 tot 16 januari 2024 de verbeurdverklaring gevorderd van 77 maanden à 413,00 euro per maand, namelijk 31.801,00 euro.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf. Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking (Vgl. Cass. 14 oktober 2014,

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde.

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegrond verklaard voor het bedrag van **15.901,00 euro**.

1.3.5. Woonentiteit

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 15 oktober 2022 tot 25 oktober 2023 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden à 405,00 euro per maand, namelijk 4.860,00 euro

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf
Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking
(Vgl Cass 14 oktober 2014,

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde.

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegrond verklaard voor het bedrag van **2.430,00 euro**.

1.3.6. Woonentiteit

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 juni 2019 tot 16 januari 2024 de verbeurdverklaring gevorderd van 55 maanden à 363,42 euro per maand, namelijk 19.988,10 euro.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld

en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf. Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking (Vgl. Cass. 14 oktober 2014,

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware straf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegronde verklaard voor het bedrag van **9.994,05 euro**.

1.3.7 Recapitulatie

De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn voor de beklaagde en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde uit voor het totaal bedrag van **(3.210,00 + 15.901,00 + 2.430,00 + 9.994,05) 31.535,05 euro**.

2. DE HERSTELVORDERING

2.1 Op 8 december 2022 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

2.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend te herstellen door.

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand. deze conform te maken door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is in de zin van artikel 3.1. Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewing is;

- zo niet deze een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van de beklaagde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid GerW

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om .

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verzet tegen een verstekvonnis.

2.3. De beklaagde stelt dat hem geen stedenbouwkundig misdrijf kan worden verweten en dat dit uit niets blijkt.

Hij verwijst naar een brief van de Stad Blankenberge d.d. 15 december 2022 gericht aan notaris Sabbe waarin werd gesteld *"Het pand kan beschouwd worden als zijnde stedenbouwkundig vergund wanneer de huidige toestand overeenstemt met de vergunde bouwplannen "*

Hij stelt dat de toestand op basis van de brief van de stad Blankenberge wordt geacht vergund te zijn.

In voormelde brief werd op blz. 2 het volgende gesteld:

"Het eigendom is momenteel opgenomen op de lijst van meergezinswoningen die door onze diensten is gecontroleerd i.v.m. het voldoen aan de bepalingen van de politieverordening inzake verhuring van woongelegenheden (G.R. 12.10.2004) en werd d.d. 01.06.2010 conform bevonden. Het zich in orde stellen met de politie verordening inzake verhuring van woongelegenheden gaat niet gepaard met het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning en kan aldus niet aanzien worden als een regularisatie die niet vergund is".

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagde blijkt uit de brief van de stad Blankenberge niet dat de woning werd vergund voor 5 woongelegenheden

Er is geen vergunning voorhanden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande

De handeling is niet gedekt door een eventueel vermoeden in de zin van artikel 4.2.14 §1 of §2 VCRO.

De omstandigheid dat er geen misdrijf is en dat het pand niet meer wordt bewoond doet geen afbreuk aan het feit dat de rechter de herstelmaatregel moet bevelen, om te vermijden dat de veroordeelde slechts tijdelijk de verhuring stopzet en zo zou ontsnappen aan de herstellvordering Zolang de gebreken niet hersteld zijn en niet voldaan is aan de woonkwaliteitsnormen is er geen herstel.

'Wanneer de uitvoering van de volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bevolen herbestemming van een onroerend goed overeenkomstig de Codex Vlaamse Ruimtelijke Ordening niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan ongedaan wordt gemaakt, moet de rechter behalve die alternatieve maatregel ook het integraal herstel bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde te voldoen aan alle minimale woningkwaliteitsnormen.

Dit is onder meer het geval wanneer een eengezinswoning werd opgesplitst in meerdere woongelegenheden zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd bekomen en de strafrechter de beklaagde veroordeelt wegens het verhuren van die woongelegenheden die niet voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.'

(Vgl Cass. 11 mei 2021,

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.
Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel
De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.
De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-,
gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten
Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De herstellvordering is gegrond

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden rekening
houdend met de reeds genoten termijnen.
Er is geen reden om de herstelltermijn te bepalen op 2 jaar.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van
de herstellwerkzaamheden voor de beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid GerW

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen var
worden gemachtigd om het gevorderde herstell ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde
in gebreke zou blijven.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstell betreft

De kosten van de herhuisvesting kunnen worden verhaald op de beklaagde.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al 2 van de voorafgaande
titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

B. ZAAK MET NOTITIENUMMER

hierna genoemd zaak 2)

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Op 17 april 2024 werd de wooninspecteur door de lokale politie gecontacteerd
omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die
niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 24 april 2024 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun
komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van Hassan Tabsho betraden zij de woonentiteit en deden zij vaststellingen

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van
betraden zij de woonentiteit en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een meergezinswoning in gesloten bebouwing. Op het gelijkvloers is er een voormalig handelspand dat niet in gebruik is.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich twee zelfstandige wooneenheden.

- Woning (aan de straatkant) eerste verdieping: woonkamer, keuken met douche en toilet; Tweede verdieping: 3 slaapkamers;
- Woning (woning achteraan) eerste verdieping: woonkamer/keuken, badkamer met douche en toilet; Tweede verdieping: 3 slaapkamers.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de gemeenschappelijke inkom aan buitenmuur vocht met schimmelvorming, appartement aftakkingen aan lichtpunt aan het plafond met risico op overbelasting van het elektrisch circuit, hoofdkelder stond volledig onder water en was niet toegankelijk waardoor hoofdgaskraan en hoofdwaterkraan niet bereikbaar waren, ontbreken van rookmelder in de gemeenschappelijke kelder en gemeenschappelijke inkom, het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- de woning . in achterste slaapkamer insijpelend vocht aan plafond waren emmers geplaatst om het vocht op te vangen, in achterste slaapkamer vocht aan de buitenmuur vastgesteld, in de badkamer was in de buitenmuur een opening (afvoer van het toilet) vastgesteld, gemeenschappelijke kelder stond onder water, in badkamer douchebak onvoldoende afgewerkt, in slaapkamer aan straatzijde en middelste slaapkamer verwerking dekvloer, in traphal op de tweede verdieping onvoldoende borstwering rond trapopening, aan trap naar gemeenschappelijke kelder ontbrak borstwering rond trapopening en aan het bovenste gedeelte een leuning, gebreken aan gootsteen in keuken, losliggend dubbel stopcontact in keuken met gevaar op elektrocutie, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in middelste slaapkamer en keuken, risico op CO-vergiftiging in woonkamer, er was geen EPC beschikbaar, op de eerste verdieping ontbrak een rookmelder;
de woning heeft 7 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- de woning . in de keuken rechts van de schouw vocht, in de slaapkamer aan de straatzijde en in de middelste slaapkamer condenserend vochten met schimmelvorming aan dakramen, in keuken en badkamer verwerking dekvloer, gemeenschappelijke kelder onder water, aan trap naar gemeenschappelijke kelder ontbrak borstwering rond trapopening en een deel van de leuning aan bovenste deel van de trap, gebrek aan kraan gootsteen in keuken, loshangende lichtschakelaar aan muur en loshangend stopcontact in badkamer met risico op elektrocutie, in middelste slaapkamer loshangende elektriciteitsbedrading, in middelste en achterste slaapkamer op de tweede

verdieping onvoldoende natuurlijke verlichting, geen EPC aanwezig.
de woning heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II
en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menson-
waardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

1 1 2 De woning werd bewoond door
Hij verklaarde dat hij daar sinds 1 juli 2021 woonde. In 2023 had hij een opzegbrief gekregen.
Omdat hij geen andere woning vond kreeg hij vanaf september 2023 telkens een contract van 1
maand Hij betaalde 616,56 huur. Het appartement was niet bemeubeld
De verhuurder kwam nooit langs. Drie maanden geleden was hij voor het eerst in 3 jaar langs
geweest. Hij had hem regelmatig gecontacteerd om problemen te melden.
De huuropzeg was er gekomen omdat hij te veel mails had gestuurd in verband met het dak
De grootste problemen waren het dak en het water in de kelder
Hij verklaarde dat de eigenaar de schimmel in de gang had gezien bij zijn komst.

De woning werd bewoond door
woonde daar sinds 15 augustus 2017. De andere bewoners sinds 4 jaar.
De huur bedroeg 544,40 euro per maand
De eigenaar kwam nooit naar het pand.

1 1 3 Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan
de normen van de Vlaamse Codex Wonen (stukken 1 tot 5, stukken 16 tot 36)

1 1.4. Op 22 mei 2024 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

1 1.5. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat alle werken waren uitgevoerd, enkel de
schimmel in de inkom moest nog worden opgelost.
Hij werd nooit binnengelaten in het appartement . Hij had de huur opgezegd omdat het pand
niet goed onderhouden werd. De bewoner zat daar met 2 honden, 5 katten en een 15-tal vogels
In het appartement geraakte hij ook nooit binnen. De bewoners verbleven 3 maanden hier en
keerden dan 3 maanden terug naar
Een anderhalve maand voor het bezoek van de wooninspecteur was hij nog in de woning geweest.
Het appartement was bijna leeg, er was ernstige schade aan de muren en er waren nog enkele vogels
aanwezig.
Hij stelde dat de bewoner van het appartement de dakwerker niet binnenliet Hij had ook de
huur opgezegd omdat de bewoner onderverhuurde.
Het probleem kon niet worden opgelost.
De bezetting ter bede werd toegestaan omdat de bewoner nog geen andere woning had gevonden.
Voor de inhuurname had hij alle gebreken hersteld
Hij werd op de hoogte gesteld van de waterinsijpeling in de slaapkamer Dit kon niet worden opgelost
omdat de dakwerker niet binnen kon in het pand.
Hij stelde dat hij de schimmel bij zijn bezoek aan het pand niet had gezien.
Hij verklaarde dat de overige gebreken niet aan hem maar aan de bewoners te wijten waren.

1.1.6. Op 14 mei 2025 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woningen
conform waren

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

1.2.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking

Het art 3.1 §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

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

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

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1 2 2 Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

‘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.’

Artikel 3 36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3 34 of 3 35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100 000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende

gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft '

1.2.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek
Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd
(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen

1.2.4. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën
De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.
Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen.
Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.
Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

Het feit dat de beklaagde op 17 september 2015, ruim 7 jaar voor de incriminatieperiode, over een conformiteitsattest beschikte heeft niet voor gevolg dat de vastgestelde inbreuken niet strafbaar zijn. Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de beklaagde niet van na te gaan of de woongelegenheid wel voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het

behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst.

De beklaagde, die het beroep van advocaat uitoefent, kan geen onwetendheid voorhouden.

De beklaagde, die sinds 2010 eigenaar is, was maar al te goed op de hoogte van de toestand van het pand en de staat waarin het verhuurd werd.

De beweringen van de beklaagde dat hij geen toegang tot de woningen heeft gekregen met het oog op herstel is ter zake niet dienend. De beklaagde heeft per aangetekende brief d.d. 28 maart 2023 de huuropzeg betekend voor de woning en heeft nadien de bewoner het pand laten betrekken door middel van een overeenkomst bezetting ter bede.

De beklaagde heeft geen maatregelen genomen om op een gedwongen wijze de toegang tot de woningen te verkrijgen.

Het feit dat bewoner geen melding had gemaakt van gebreken is evenmin een rechtvaardigingsgrond.

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurder een dak boven het hoofd te bieden en dat hij te goeder trouw handelde is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring.

De beklaagde, die professioneel voldoende op de hoogte is van de geldende regelgeving, kan zich evenmin beroepen op noodtoestand.

Bij toepassing van artikel 23, 3° Grondwet heeft iedereen recht op een behoorlijke huisvesting. Overeenkomstig artikel 1.5 Vlaamse Codex Wonen heeft iedereen recht op menswaardig wonen. Deze bepaling raakt de openbare orde.

Het feit dat de beklaagde de huurder niet zomaar op straat wilde zetten en gedoogde dat hij verder in het pand bleef wonen, neemt niet weg dat hij moest zorgen dat de woning voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten.

De overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn ter zake niet dienend. De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden evenmin beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De beklaagde heeft niet gehandeld als een redelijk en voorzichtig persoon.

De verwijzing door de beklaagde naar de geciteerde rechtsleer is ter zake niet relevant.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet verschuilen achter onwetendheid.

Uit de verklaring van blijkt dat de beklaagde tijdens een periode van 3 jaar niet langs geweest was. Pas korte tijd vóór de vaststellingen van de wooninspecteur was de eigenaar langs geweest.

De beweringen van de beklaagde dat hij geen toegang tot de woningen heeft gekregen met het oog op herstel is ter zake niet dienend. De beklaagde heeft per aangetekende brief d.d. 28 maart 2023 de huuropzeg betekend voor de woning en heeft nadien de bewoner het pand laten betrekken door middel van een overeenkomst bezetting ter bede.

De beklaagde heeft geen maatregelen genomen om op een gedwongen wijze de toegang tot de woningen te verkrijgen.

Het is niet aangetoond dat de vastgestelde gebreken te wijten zijn aan handelingen van de huurders. De omstandigheid dat er in het verleden geen gebreken zouden vastgesteld zijn doet evenwel geen afbreuk van de vaststellingen van de wooninspecteur op 24 april 2024.

De beklaagde gaat ten onrechte voorbij aan het feit dat de technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand. De bewering van de beklaagde dat de gelijkvloerse ruimte niet werd verhuurd is in dit opzicht niet relevant.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging voor de beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaring van de huurder.

De gewoonte

De beklaagde betwist dat hij van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt.

Uit het feit dat de beklaagde gedurende een welbepaalde periode twee woonentiteiten in eenzelfde gebouw heeft verhuurd kan niet worden afgeleid dat de beklaagde van de betrokken activiteit een gewoonte heeft gemaakt.

De verzwarende omstandigheid is voor de beklaagde niet bewezen.

1.3. DE VERBEURDVERKLARING

1.3.1 Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 22.132,90 euro (stuk 104).

1.3.2 De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

Hij stelt dat de huurders spijs de vastgestelde gebreken de huurders effectief huurgenot hebben gehad.

1.3.3. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2023 tot 31 augustus 2023 de verbeurdverklaring gevorderd van 8 maanden huur à 567,00 euro per maand, namelijk 4.536,00 euro en voor de periode van 1 september 2023 tot 4 juli 2024 de verbeurdverklaring van 10 maanden huur à 616,45 euro, namelijk 6.164,50 euro.

De beklaagde stelt dat de huurder een zeker huurgenot heeft bekomen.

Hij stelt dat het niet bewezen is dat de gebreken reeds in 2023 aanwezig waren en dat de huurder eind mei 2024 het pand heeft verlaten

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag

Gelet op het feit dat een aantal gebreken structurele gebreken zijn is de rechtbank van oordeel dat de periode een aanvang kan nemen vanaf 1 januari 2023 doch slechts loopt tot eind mei 2024, datum waarop de bewoner het pand heeft verlaten.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst heeft de bewoner een zeker huurgenot gehad.

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf.

Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking (Vgl. Cass. 14 oktober 2014,)

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware staf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegrond verklaard voor het bedrag van **5.042,03 euro**.

Dit verbeurd verklaarde vermogensvoordeel wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

(cf. infra).

1.3.4. Woning I

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2023 tot 25 oktober 2024 de verbeurdverklaring gevorderd van 21 maanden à 544,40 euro per maand, namelijk 11 432,40 euro

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het

misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag

Er dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten verbonden aan de realisatie van het misdrijf
Men dient uit te gaan van de bruto verkregen voordelen en niet van de netto winst of verrijking
(Vgl. Cass. 14 oktober 2014,)

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld voor de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde.

Om te vermijden dat de beklaagde een onredelijk zware staf wordt opgelegd wordt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde gegrond verklaard voor het bedrag van **5.716,20 euro**.

1.3.5. Recapitulatie

De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw en 43bis Sw.) voor de beklaagde vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde uit voor het totaal bedrag van **(5.042,03 + 5.716,20) 10.758,23 euro**.

2. DE HERSTELVORDERING

2 1. Op 22 mei 2024 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

2 2 Op 14 mei 2025 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woninger conform waren (Cf. navolgend proces-verbaal d.d. 14 05 2025).

2 3. De rechtbank is van oordeel dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van de burgerlijke partij

3 1 De burgerlijke partij vordert de vergoeding van de schade geleden door de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging voor het bedrag van 10.000,00 euro.

3.3 2 De vordering is ontvankelijk

3.3.3. De huurder mocht bij het afsluiten van de huurovereenkomst aannemen dat de woning aan de woningkwaliteitsvereisten zou voldoen.

Het normaal te verwachten genot waarvoor de maandelijkse huur werd betaald heeft de burgerlijke partij niet volledig doch slechts gedeeltelijk gekregen.

Gelet op het feit dat een aantal gebreken structurele gebreken zijn is de rechtbank van oordeel dat de periode een aanvang kan nemen vanaf 1 januari 2023 doch slechts loopt tot eind mei 2024, datum waarop de bewoner het pand heeft verlaten.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt door de rechtbank in alle billijkheid bepaald op **5.042,03 euro**.

Het verbeurd verklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 5 042,03 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke partij (cf. supra sub 1.3.3).

Voor zoveel als nodig worden de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

C. ZAAK MET NOTITIENUMMER

'Zaak 3)

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1.1. Op 4 november 2024 werd de wooninspecteur door de procureur des Konings gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen)

Op 27 november 2024 begaf de wooninspecteur vergezeld van
, woningcontroleurs bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deden zij vaststellingen. betraden zij kamer en

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deden zij vaststellingen. betraden zij kamer

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deden zij vaststellingen. betraden zij kamer

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van deden zij vaststellingen. betraden zij kamer

De kamers waren op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk.

Het pand betreft een kamerwoning in halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en 2 verdiepingen. Het pand omvat 8 kamers en gemeenschappelijke functies

Gelijkvloers. fietsberging, kamer 1 met eigen keuken, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke badkamer met douche, gemeenschappelijk toilet

Eerste verdieping: kamers en gemeenschappelijk toilet
Tweede verdieping: kamers en gemeenschappelijk toilet.

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt.

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand. in de gemeenschappelijke kelder zwammen zichtbaar naast de binnenkoer, in de fietsenberging een open verdeeldoos met aanraakbare delen en risico op elektrocutie, in linkse muur van gemeenschappelijke keuken zat een stopcontact in vochtige muur, ontbreken van rookmelder in gemeenschappelijke kelder en in gemeenschappelijke gang op tweede verdieping, bellen aan de voordeur waren niet genummerd en niet allemaal functioneel.
het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- Kamer treden van de gemeenschappelijke keldertrap tussen de gemeenschappelijke keuken en I en de gemeenschappelijke kelder liggen niet waterpas, stopcontact in de rechtse muur van is beschadigd, en staat onder spanning en is niet verbonden met het aardingsnet, er is een grote opening tussen de leuning en de treden van de gemeenschappelijke trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, deze kamer heeft een totaal van 4 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- Kamer treden van de gemeenschappelijke keldertrap tussen de gemeenschappelijke keuken en I en de gemeenschappelijke kelder liggen niet waterpas, in de linkse muur loshangende bedrading onder spanning, in de rechtse muur stopcontact los met risico op elektrocutie, er is een grote opening tussen de leuning en de treden van de gemeenschappelijke trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, onvoldoende borstwering aan raam, er is geen rookmelder, deze kamer heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- een stuk van de deurlijst ontbreekt, treden van de gemeenschappelijke keldertrap tussen de gemeenschappelijke keuken en en de gemeenschappelijke kelder liggen niet waterpas, lavabo in is beschadigd en heeft geen warm water, in de linkse muur twee stopcontacten los met risico op elektrocutie, er is een grote opening tussen de leuning en de treden van de gemeenschappelijke trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, onvoldoende borstwering aan raam, er is geen rookmelder, deze kamer heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III
- . plafond licht condenserend met schimmelvorming, treden van de gemeenschappelijke keldertrap tussen de gemeenschappelijke keuken en en de gemeenschappelijke kelder liggen niet waterpas, in de rechtse muur hangt een stopcontact los met risico op elektrocutie, er is een

grote opening tussen de leuning en de treden van de gemeenschappelijke trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping, er is geen rookmelder, deze kamer heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III

- Kamer : de kamer was niet toegankelijk, de kamer heeft minstens 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.
- Kamer 1 . de kamer was niet toegankelijk, de kamer heeft minstens 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.
- Kamer : de kamer was niet toegankelijk, de kamer heeft minstens 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag
- Kamer : de kamer was niet toegankelijk, de kamer heeft minstens 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken in deel B, deel C of deel E van het technisch verslag.

1.1 2 Kamer . werd bewoond door De maandelijkse huurprijs
bedroeg 545,00 euro met inbegrip van energiekosten en schoonmaak.

Kamer werd bewoond door . De maandelijkse huurprijs bedroeg 472,94
euro met inbegrip van energiekosten en schoonmaak.

Kamer werd bewoond door . De maandelijkse huurprijs bedroeg 445,00 euro met
inbegrip van energiekosten en schoonmaak.

Kamer werd bewoond door . De maandelijkse huurprijs bedroeg 455,00 euro met
inbegrip van energiekosten en schoonmaak.

Kamer was niet toegankelijk en volgens het rijksregister waren
daar ingeschreven.

Kamer was niet toegankelijk en volgens het rijksregister was daar ingeschreven

Kamer was niet toegankelijk en volgens het rijksregister was daar
ingeschreven

Kamer was niet toegankelijk

1.1.3. Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de kamers 1, 11, 12, 13, 14, 21, 22 en 23 niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (Kaft II, stukken 1 tot 8, stukken 15 tot 63).

1.1.4. Door politie-inspecteur werden op 1 oktober 2024 vaststellingen verricht betreffende kamer (Kaft I, stukken 1 tot 6)

1.1.5. Op 18 december 2024 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.1.6. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij in 2021 een conformiteitsattest had bekomen (stuk 111). Hij had daar een keuken geplaatst.
Hij verklaarde dat hij een aantal herstelwerkzaamheden had uitgevoerd.
Het was een jaar geleden dat hij daar geweest was
Hij stelde dat een aantal gebreken door de huurders waren veroorzaakt zoals de stopcontacten (Kaft II, stukken 97 tot 101).

1.1.7. Op 17 april 2025 stelden wooninspecteur en woningcontroleur vast dat de kamers conform waren.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULD TEN AANZIEN VAN EERSTE BEKLAAGDE EN TWEEDE BEKLAAGDE

1.2.1. Tenlasteleggingen A1 tot A9

1.2.1.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art 3.1 §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën.

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

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

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1.2.1.2 Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

'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.'

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

'Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen'

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft '

1.2.1.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.

Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd.

(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen

1.2.1.4. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.

Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen

Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning. Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

1.2 1 5 Tenlasteleggingen A1 tot A9

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

De tweede beklaagde, die sinds 2019 eigenaar is, was maar al te goed op de hoogte van de toestand van het pand en de staat waarin het verhuurd werd.

De bewering dat er gehandeld werd met het oogmerk om de huurders een dak boven het hoofd te bieden en dat zij te goeder trouw handelden is geen rechtvaardigingsgrond en doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de verhuring

De beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op noodtoestand.

De beklaagden kunnen zich niet beroepen op onoverwinnelijke onwetendheid of dwaling

Zij hebben niet gehandeld als redelijke en voorzichtige personen.

Het feit dat de tweede beklaagde op 6 september 2021, ruim 2 jaar voor de incriminatieperiode, over een conformiteitsattest beschikte heeft niet voor gevolg dat de vastgestelde inbreuken niet strafbaar zijn

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de beklaagden niet van na te gaan of de woongelegenheid wel voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

De vochtproblematiek waarmee het pand behept was was de beklaagden niet vreemd gelet op de eerdere tussenkomst van de woningcontroleur.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

Structurele gebreken die niet het gevolg zijn door de aftakeling van de tand des tijds waren reeds aanwezig bij de aanvang van de huurovereenkomst zoals een vochtige muur in de kelder, indicatie risico op elektrocutie, onvoldoende hoge borstwering, ontbreken rookmelder, de niet veilige toegankelijkheid van de kamer.

Wanneer de beklaagden nalaten hun controleplicht uit te voeren kunnen zij zich bezwaarlijk beroepen op onwetendheid

De vastgestelde gebreken zijn niet uitsluitend te wijten aan het onoordeelkundig gebruik door de bewoners.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De eerste beklaagde , die het beroep van advocaat uitoefent, is bestuurder van . Tot haar voorwerp behoort onder andere de verhuring van onroerende goederen.

De eerste beklaagde heeft de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit.

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van de Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1 tot A9 voor de beide beklaagden bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier.

1.2.1.6. De gewoonte

De beklaagden betwisten dat zij van de betrokken activiteit een gewoonte hebben gemaakt.

Uit het feit dat de beklaagden gedurende een welbepaalde periode verschillende woonentiteiten in eenzelfde gebouw hebben verhuurd kan niet worden afgeleid dat de beklaagden van de betrokken activiteit een gewoonte hebben gemaakt.

De verzwarende omstandigheid is voor de beklaagden niet bewezen.

1.3. DE VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vorderde ter zitting de verbeurdverklaring van de ontvangen huurgelden.

In de dagvaarding werd de verbeurdverklaring niet gevorderd.

In het strafdossier werd door het openbaar ministerie geen schriftelijke en ondertekende vordering tot verbeurdverklaring geformuleerd.

van oordeel dat het openbaar ministerie de verbeurdverklaring niet schriftelijk gevorderd heeft overeenkomstig artikel 43bis Sw.

De vordering tot bijzondere verbeurdverklaring is onontvankelijk.

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. Op 18 december 2024 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

2.2. Op 17 april 2025 stelden wooninspecteur en woningcontroleur vast dat de kamers conform waren

2.3. De rechtbank is van oordeel dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

D. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT IN DE ZAKEN MET NOTITIENUMMER

	<u>(zaak 1), MET NOTITIENUMMER</u>	<u>(zaak 2), MET</u>
<u>NOTITIENUMMER</u>	<u>(zaak 3).</u>	

1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A5 in zaak, de enige tenlastelegging in zaak 2 en de tenlasteleggingen A1 tot A9 in zaak 3 zijn de uitdrukking van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is niet aan zijn proefstuk toe en werd reeds voor identieke feiten veroordeeld bij arrest d.d 23 december 2016 van het hof van beroep Gent.

De beklaagde heeft hier onvoldoende lessen uit getrokken.

De rechtbank stelt anderzijds vast dat de beklaagde in 2 van de 3 zaken de nodige initiatieven heeft genomen en een volledig herstel van de woningen heeft gerealiseerd.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

2. Ten aanzien van de tweede beklaagde

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit

De rechtbank stelt anderzijds vast dat de beklaagde de nodige initiatieven heeft genomen en een volledig herstel van de woningen heeft gerealiseerd.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

Voegt de zaken met notitienummer (zaak 1), met notitienummer
(zaak 2) en met notitienummer (zaak 3).

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de beklaagde

Verbetert de incriminatieperiode van de tenlasteleggingen A1 en A4 in zaak 1 zoals voormeld

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A5 in zaak 1, de feiten van de enige tenlastelegging in zaak 2 en de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A9 in zaak 3, telkens met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijke bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen in zaak 1, zaak 2 en zaak 3 tot een **geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op het bedrag van **350,01 euro** (zaak 1) en het bedrag van **350,01 euro** (zaak 2).

Ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A9 in zaak 3, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijke bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen in zaak 3 tot een **geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat.

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand

Gerechtskosten

Veroordeelt
op 351,33 (zaak 3).

solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde uit voor het totaal bedrag van **(31.535,05 euro (zaak 1) + 10.758,23 euro (zaak 2) 42.293,28 euro.**

Zegt voor recht dat het verbeurd verklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 5 042,03 euro (zaak 2) wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

Verklaart de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring in zaak 3 onontvankelijk.

DE HERSTELVORDERING

In zaak 1

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend te herstellen door

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand: deze conform te maken door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is in de zin van artikel 3 1 Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is;

- zo niet deze een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

en dit binnen een termijn van 12 maanden vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft

Zegt voor recht dat de kosten van de herhuisvesting zullen kunnen verhaald worden op de veroordeelde.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkriging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

In zaak 2

Verklaart de herstellvordering voor het pand gelegen te
zonder voorwerp.

In zaak 3

Verklaart de herstellvordering voor het pand gelegen te
zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

In zaak 2

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij

Veroordeelt tot betaling aan het bedrag van **5.042,03 euro**.

Zegt voor recht dat het verbeurd verklaarde vermogensvoordeel voor het bedrag van 5.042,03 euro (zaak 2) wordt toegewezen aan de burgerlijke partij.

In zaak 1, 2 en 3

Houdt de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 1 september 2025 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K 17.

, rechter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de
terechtzingting,
met bijstand van griffier