



|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Vonnisnummer/ Griffienummer<br><b>/ 1454 / 2023</b> |
| Repertoriumnummer/ Europees<br><b>2023 /</b>        |
| Datum van uitspraak<br><b>2 augustus 2023</b>       |
| <br>                                                |
| Systeemnummer<br><b>20CO57811</b>                   |
| Rolnummer                                           |
| Notitienummer<br><b>BG66.WI.101600/2020</b>         |

## Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, strafzaken

### Vonnis

K.17

|                                          |
|------------------------------------------|
| Aangeboden op                            |
| <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |

## KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

**HET OPENBAAR MINISTERIE.**

**aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :**

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

vertegenwoordigd door meester  
advocaat te

geboren te op  
wonende te

bijgestaan door meester advocaat te

tegen:

Nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ingeschreven te \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit, RRN: \_\_\_\_\_

blijgestaan door meester advocaat te

Nr

ingeschreven te geboren te op  
van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester advocaat te

Nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ingeschreven te \_\_\_\_\_  
van Belgische nationaliteit, RRN: \_\_\_\_\_

vertegenwoordigd door meester                                  advocaat te

De procureur des Konings vervolgt de beklagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk diverse woonentiteiten in een gebouw gelegen te

- voorheen bekend op het kadaster als  
met een oppervlakte van 1a 60ca, toebehorende aan de  
om het te hebben aangekocht jegens ngevolge akte d.d 3  
maart 2021 verleden voor notaris te
- thans bekend op het kadaster onde  
toebehorende:
- appartement 4. aan ingevolge akte aankoop jegens  
verleden voor notaris te op 15 oktober 2021;
- appartement 1 en 2 aan en ingevolge akte aankoop jegens  
verleden voor notaris te op 4 oktober 2021,
- appartement 3. aan l ingevolge akte aankoop jegens  
verleden voor notaris te op 21 oktober 2021.  
(art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar  
gesteld door artikel 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1 te n de periode van 1 juni 2019 tot en met 30 december 2019  
door  
ten nadele van

woonentiteit -101 (kelder vooraan)  
BG66.WI.102700/2019

2 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 6 maart 2020  
door  
ten nadele van

woonentiteit 0101 (tussenverdieping gelijkvloers en eerste verdieping  
achteraan)  
BG66.WI.102700/2019

3 te op 1 juni 2019  
door  
ten nadele van

woonentiteit 0102 (eerste verdieping vooraan)  
BG66.WI 102700/2019

4 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 17 februari 2020  
door  
ten nadele van

woonentiteit 0201 (tweede verdieping)  
BG66 WI 102700/2019

5 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 14 juli 2020  
door  
ten nadele van

woontiteit 0301 (derde verdieping)  
BG66 WI 102700/2019

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

namelijk diverse woontiteiten in een gebouw gelegen te bekend op  
het kadaster als 'huis' onder met een  
oppervlakte van 1a 22ca, toebehorende aan de huwgemeenschap  
ingevolge akte inbreng in beperkt gemeenschappelijk vermogen, verleden voor notaris  
te op 19 april 2017. Voorheen toebehorende aan en  
om het te hebben aangekocht jegens bij akte verleden  
voor notaris te op 28 september 1985.

namelijk diverse woontiteiten in een gebouw gelegen te  
bekend op het kadaster als 'huis' onder  
met een oppervlakte van 90ca, toebehorende aan de huwgemeenschap  
ingevolge akte inbreng in beperkt gemeenschappelijk vermogen, verleden voor  
notaris te op 19 april 2017 Voorheen toebehorende aan  
ingevolge erfenis van overleden op  
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar  
gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen

1 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 30 september 2020  
door  
ten nadele van en

woontiteit 0101 (eerste verdieping)  
BG66.WI.101600/2020

2 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 18 januari 2022  
door  
ten nadele van

woontiteit 0201 (tweede en derde verdieping)  
BG66.WI 101600/2020

3 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 18 januari 2022  
door  
ten nadele van en

woonentiteit 0101 (eerste verdieping)  
BG66.WI.101700/2020

4 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021  
door

- minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;
- minstens op 24 september 2020 ten nadele van namelijk kamer 2/2;
- minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 29 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/1;
- minstens in de periode van 1 september 2020 tot 15 april 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/3

woonentiteit tweede verdieping  
BG66.WI 101700/2020

5 te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 18 januari 2022  
door  
ten nadele van

woning 0001 (gelijkvloers + kelderverdieping)  
BG66.WI.101600/2020

Eerste beklagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis 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 beklagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

**Berekening vermogensvoordeel:**

In principe zou het OM terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf de maand van de vaststellingen, zijnde juni 2019.

- **Woning -101** vanaf 01/06/2019 tot en met 30/12/2019: 7 maanden aan 370 EUR = 2.590 EUR
- **Woning 0101**: vanaf 01/06/2019 tot en met 29/02/2020: 9 maanden aan 390 EUR = 3.510 EUR
- **Woning 0102**: geen berekening mogelijk wegens gebrek aan gegevens over wanneer de bewoner de woning heeft verlaten
- **Woning 0201**: vanaf 01/06/2019 tot en met 31/01/2020: 8 maanden aan 470 EUR = 3.760 EUR
- **Woning 0301**: vanaf 01/06/2019 tot en met 30/06/2020: 13 maanden aan 370 EUR = 4.810 EUR

Totaal vermogensvoordeel. 2.590 + 3.510 + 3.760 + 4.810 = **14.670 EUR**

Tweede en derde beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis 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.

**Berekening vermogensvoordeel:**

In principe zou het OM terug kunnen gaan tot de datum waarop de woningen ter beschikking gesteld werden aan de huurders, echter omwille van billijkheidsredenen zal er slechts gevorderd worden vanaf de maand van de vaststellingen, zijnde september 2020.

- woning 101 (1<sup>ste</sup> verdieping) september 2020 = 1 maand aan 550 EUR/mnd = 550 EUR
- woning 0001 (gelijkvloers + kelderverdieping) vanaf oktober 2020 tot 18 januari 2022 = 16 maanden aan 550 EUR/mnd = 8.800 EUR
- woning 201 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping vanaf 1 september 2020 tot 18 januari 2022 = 17 maanden aan 550 EUR/mnd = 9.350 EUR
- woning 0101 (1<sup>ste</sup> verdieping) vanaf 1 september 2020 tot 18 januari 2022 = 17 maanden aan 597,07 EUR/mnd = 10.150,19 EUR
- woonentiteit tweede verdieping: kamer 2/1 (2<sup>de</sup> verdieping - links achteraan) + kamer 2/2 (2<sup>de</sup> verdieping - rechts vooraan) + woning 2/3 (2<sup>de</sup> - links vooraan) vanaf 1 september 2020 tot 8 oktober 2021 = 14 maanden aan 520 EUR/mnd = 7.280 EUR

: Totaal vermogensvoordeel: 550,00 + 8.800,00 + 9.350,00 +  
10.150,19 + 7.280,00 = **36.130,19 EUR**

-----

Gehoord de burgerlijke partijen bij monde van hun raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door                      substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door hun raadsman voornoemd.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

-----

**1. FEITEN***BG 66.WI.102700/2019*

Op 24 januari 2019 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan  
Er was een melding van herstel van na een eerdere  
herstelvordering in 2011  
was eigenaar van de woning.

Het gebouw had 15 strafpunten Er waren verschillende woningen in ondergebracht

- Woning -101 had 63 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er woonde een man.
- Woning -102 had 44 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen bewoning.
- Woning 0001 had 48 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er was geen bewoning.
- Woning 0102 had 53 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er woonde een koppel.
- Woning 0201 had 33 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er woonde een man.
- Woning 0301 had 24 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er woonde een man.
- Woning 0101 had 38 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar Er woonde een man.

De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was voor het opsplitsen van de woning naar 7 woonentiteiten.

Op 21 oktober 2020 werd verhoord. Ze verklaarde dat ze eigenaar geworden was in 2003. Het was die voor alles instond. Toen waren er al zeven woonentiteiten. Ze ging zelf nooit binnen in de woning. In 2011 was er al een onderzoek van de wooninspectie. In 2018 werd de woning onbewoonbaar verklaard. Er was toen ook een negatief brandweerverslag. De laatste jaren kwam ze er wekelijks. Ze had een goed contact met de huurders. Op 24 juni 2019 had ze alle huurders al laten weten dat ze moesten vertrekken. De huurprijzen bedroegen 250-450 euro. In april 2020 had ze een vergunning gekregen om de woning te renoveren.

Op 23 november 2020 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij zich bezighield met het reilen en zijlen in de woning. Hij gaf advies aan en had contact met de huurders. Hij voerde een deel van de werken uit en doet een beroep op aannemers. Sinds de vaststellingen in 2011 waren er een reeks werken uitgevoerd. Pas sinds 2018 ontdekten ze dat er maar een vergunning was voor vijf appartementen. Ondertussen werd de woning gerenoveerd. Hij wilde specifiek kleinere appartementen verhuren Hij verhuurde via mond-aan-mondreclame. De borgen ontving hij op zijn persoonlijke rekening of via het De huurgelden werden gestort op rekening van zijn dochter. Zijn echtgenote was er niet bij betrokken.

*BG.66.WI.101600/2020*

Op 24 september 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de  
Er was beslist om de andere woningen die de beklaagden verhuurden  
ook te onderzoeken

en waren eigenaars van de woning.

Het gebouw had 18 strafpunten. Er waren drie woningen in het pand aanwezig:

- Woning 0001 had 37 strafpunten en was ongeschikt. Er was geen bewoning
- Woning 0101 had 29 strafpunten en was ongeschikt en onaangepast (er woonden vijf mensen, terwijl de woning voor drie mensen aangepast was). Er woonde een koppel met drie kinderen. Uit de huurovereenkomst bleek dat ze 550 euro huur betaalden. Ze woonden er sinds 1 augustus 2020. Er was een goed contact met
- Woning 0201 had 65 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een koppel met vijf kinderen

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was om de woning aan te passen naar drie woonentiteiten.

Op 11 november 2020 stelde de brandweer een ongunstig verslag op.

Op 23 november 2020 werd \_\_\_\_\_ verhoord. Hij verklaarde dat de woning rond 1987 gekocht was. Hij had het pand gerenoveerd om te verhuren. Hij wist dat de eerste verdieping te klein was voor de bewoners, maar de sociaal assistente ging akkoord. Ze zouden verhuizen naar de tweede of derde verdieping, maar de bewoners daar bleven langer dan verwacht. Ondertussen werden er renovatiewerken uitgevoerd. \_\_\_\_\_ kwam wel eens tussen als er wanbetalingen of problemen met de huurders waren.

Dezelfde dag werd \_\_\_\_\_ verhoord. Ze had niets toe te voegen aan de verklaring van \_\_\_\_\_. Haar man was zeer geliefd bij de huurders. Zelf tekende ze de huurcontracten en nam soms de telefoon op (al gaf ze haar man dan door). Ze poetste in de appartementen en deed er schilder- en behangwerken. Soms kwam ze ook tussen als er problemen met de huurders waren.

Op 9 april 2021 stelde de wooninspectie vast dat het pand nog zou bewoond worden.

BG.66.WI.101700/2020

Op 24 september 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de

Op 23 november 2020 werd \_\_\_\_\_ verhoord. Hij had het pand sinds 1987 in eigendom. Hij plaatste het later op zijn naam van zijn echtgenote. Hij had er een aantal grote werken in uitgevoerd. Hij was verbaasd dat de wooninspectie meende dat er kamers zouden zijn. Hij had onmiddellijk actie ondernomen. Hij had de huurders aangemaand om een aantal zaken in orde te brengen. \_\_\_\_\_ kwam wel eens tussen als er wanbetalingen of problemen met de huurders waren.

Er was beslist om de andere woningen die de beklaagden verhuurden ook te onderzoeken.

\_\_\_\_\_ waren eigenaars van de woning

Het gebouw had 30 strafpunten. Er was een woning op de eerste verdieping en drie kamers op de tweede:

- Woning 0101 had 47 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een koppel. Ze verklaarden dat ze er sinds 2010 woonden. Ze betaalden 550 euro huur. Met \_\_\_\_\_ was er een goed contact, met \_\_\_\_\_ niet. \_\_\_\_\_ kwam langs als er iets kapot was. Er waren geen problemen met de woning.
- De tweede verdieping leek opgedeeld in kamers. Volgens de huurovereenkomst betaalde de hoofdhuurder 520 euro sinds 27 mei 2020. Er waren naast de huurder nog verschillende

personen ingeschreven. De aanwezige bewoners gaven een schijnbaar tegenstrijdige uitleg over wie waar verbleef. Een van de aanwezigen verklaarden dat hij 250 euro aan de hoofdhuurder betaalde. De wooninspectie deed de volgende vaststellingen.

- o Kamer 2/1 had 75 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Ze was ook onaangepast. Er leek een man te wonen.
- o Kamer 2/2 had 86 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er leken twee personen te wonen.
- o Kamer 2/3 had 98 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er leek een man te wonen.

Er was volgens de wooninspectie geen stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen van het pand.

Op 13 december 2021 werd een herstelcontrole uitgevoerd. De woning was niet conform. De eerste verdieping werd nog steeds bewoond. De tweede verdieping werd niet bewoond.

## 2. SCHULD

### 2.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden vervolg voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit - 101 (kelder vooraan) in een gebouw gelegen te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 30 december 2019.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. Ten eerste zijn de gebreken die de wooninspectie op 24 juni 2019 vaststelde grotendeels van structurele aard, zodat het zeker is dat ze op 1 juni 2019 ook aanwezig waren. Ten tweede is een rechtsgeldig besluit van de bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf.<sup>1</sup>

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. De opmerkingen die maakt doen daaraan geen afbreuk.

- Dat de gasinstallatie op 11 april 2019 gekeurd werd en technisch in orde is (submap BG 66.WI.102700/2019, stuk 93-95 strafdossier) doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie. Het door de wooninspectie vastgestelde risico heeft immers geen betrekking op de technische kwaliteit van het toestel, maar wel op het ontbreken van voldoende verluchtingsmogelijkheden voor dit type van gasgeiser en een onvoldoende bevestigde toevoerleiding in de keuken (submap BG 66.WI.102700/2019, stuk 2 strafdossier). Dat het om een ander type gasgeiser zou gaan blijkt niet: de stukken waarnaar verwijst hebben betrekking op andere appartementen of andere gasinstallaties (stuk 4 submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 64-79 strafdossier). Wat

<sup>1</sup> Vgl. Cass. 9 september 2014.

de toevoerleiding betreft gaat het om vaststellingen die ook duidelijk blijken uit de beschikbare foto's en waarover geen discussie mogelijk is (submap BG 66 WI 102700/2019, stuk 47 strafdossier).

- De vaststellingen inzake het risico op elektrocutie door onvoldoende sectie (submap BG.66 WI 102700/2019, stuk 2 strafdossier) worden niet weerlegd door het bestaan van keuringsattesten. Die attesten dateren uit 2012 en er blijkt niet uit dat toen dezelfde zaken gecontroleerd werden (submap BG.66 WI.102700/2019, stuk 95-107 strafdossier)
- De verslagen van de brandweer (stuk 5/1 en 5/2) doen daaraan geen afbreuk, omdat het gaat om andere types vaststellingen
- Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie dat er in deze woning sprake is van een belangrijke vochtproblematiek (met een bijkomend risico op elektrocutie tot gevolg) en dat er problemen waren met de toegankelijkheid van de woning (submap BG.66 WI.102700/2019, stuk 2 strafdossier) Die vaststellingen worden niet betwist.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>2</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>3</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet. Dat er sprake zou zijn van overmacht blijkt ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde, staan immers los van de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rustte (en waarvoor niet vervolgd wordt).

Tot slot is het bewezen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat al eerder een herstellvordering werd ingediend voor hetzelfde pand (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 5 strafdossier). De woning werd opnieuw verhuurd voor de melding van herstel gedaan werd, en bleek toen opnieuw niet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Uit de verklaring van blijkt tot slot dat er in 2018 ook al ernstige problemen met het pand waren (submap BG.66.WI 102700/2019, stuk 113 strafdossier)

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of specifiek tijdens de incriminatieperiode nog handelingen met betrekking tot dit pand gesteld heeft. Dat hij aanwezig was tijdens de herstelcontrole (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 1 strafdossier) volstaat in dat verband niet. Ook op basis van zijn verklaring is onvoldoende duidelijk wat tijdens de incriminatieperiode zijn specifieke rol was (submap BG.66 WI 102700/2019, stuk 118 strafdossier). Uit een stuk uit het dossier blijkt dat in 2018 aan de wooninspectie meldde dat zijzelf sinds maart 2017 de touwtjes in handen had (submap BG 66.WI 102700/2019, stuk 160 strafdossier).

## 2.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben

<sup>2</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>3</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot afl. 13, 503

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14,

verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0101 (tussenverdieping gelijkvloers en eerste verdieping achteraan) in een gebouw gelegen te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juni 2019 tot en met 6 maart 2020

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen

Omdat niet blijkt dat \_\_\_\_\_ na 28 februari 2020 nog in de woning verbleven heeft, moet de incriminatieperiode heromschreven worden als volgt:

*"(...) in \_\_\_\_\_ in de periode van 1 juni 2019 tot en met 28 februari 2020 (...)".*

Er is voor het overige geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. Ten eerste zijn de gebreken die de wooninspectie op 24 juni 2019 vaststelde grotendeels van structurele aard, zodat het zeker is dat ze op 1 juni 2019 ook aanwezig waren. Ten tweede is een rechtsgeldig besluit van de bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf.<sup>4</sup>

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. De opmerkingen die \_\_\_\_\_ maakt doen daaraan geen afbreuk.

- Dat de gasinstallatie op 11 april 2019 gekeurd werd en technisch in orde is (submap BG 66.WI.102700/2019, stuk 93-95 strafdossier) doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie. Het door de wooninspectie vastgestelde risico heeft immers geen betrekking op de technische kwaliteit van de toestellen, maar wel op onvoldoende bevestigde toevoerleiding op verschillende plaatsen in het gebouw (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 2 strafdossier). Het gaat om vaststellingen die ook duidelijk blijken uit de beschikbare foto's en waarover geen discussie mogelijk is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 47 strafdossier).
- De vaststellingen inzake het risico op elektrocutie door loszittende stopcontacten (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 4 strafdossier) worden niet weerlegd door het bestaan van keuringsattesten. Die attesten dateren uit 2012 en er blijkt niet uit dat toen dezelfde zaken gecontroleerd werden (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 95-107 strafdossier). De vaststellingen worden hoe dan ook bevestigd door de beschikbare foto's (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 52 strafdossier).
- De verslagen van de brandweer (stuk 5/1 en 5/2 \_\_\_\_\_) doen daaraan geen afbreuk, omdat het gaat om andere types vaststellingen.
- Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie dat er in deze woning sprake is van een belangrijke vochtproblematiek en dat er problemen waren met de toegankelijkheid van de woning (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 4 strafdossier). Die vaststellingen worden niet betwist

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>5</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende

<sup>4</sup> Vgl. Cass 9 september 2014,

<sup>5</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>6</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet. Dat er sprake zou zijn van overmacht blijkt ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde, staan immers los van de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rustte (en waarvoor niet vervolgd wordt).

Tot slot is het bewezen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat al eerder een herstellvordering werd ingediend voor hetzelfde pand (submap BG 66.WI 102700/2019, stuk 5 strafdossier). De woning werd opnieuw verhuurd voor de melding van herstel gedaan werd, en bleek toen opnieuw niet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Uit de verklaring van blijkt tot slot dat er in 2018 ook al ernstige problemen met het pand waren (submap BG 66.WI 102700/2019, stuk 113 strafdossier).

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of specifiek tijdens de incriminatieperiode nog handelingen met betrekking tot dit pand gesteld heeft. Dat hij aanwezig was tijdens de herstelcontrole (submap BG.66.WI 102700/2019, stuk 1 strafdossier) volstaat in dat verband niet. Ook op basis van zijn verklaring is onvoldoende duidelijk wat tijdens de incriminatieperiode zijn specifieke rol was (submap BG 66.WI 102700/2019, stuk 118 strafdossier). Uit een stuk uit het dossier blijkt dat in 2018 aan de wooninspectie meldde dat zichzelf sinds maart 2017 de touwtjes in handen had (submap BG 66.WI.102700/2019, stuk 160 strafdossier).

### 2.3 Tenlastelegging A.3

Onder tenlastelegging A.3 worden en vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0102 (eerste verdieping vooraan) in een gebouw gelegen te op 1 juni 2019

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen

De feiten moeten heromschreven worden door weglating van de woorden

Het is op basis van het dossier niet voldoende duidelijk of duurzaam in de woning verbleven heeft.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. Ten eerste zijn de gebreken die de wooninspectie op 24 juni 2019 vaststelde grotendeels van structurele aard, zodat het zeker is dat ze op 1 juni 2019 ook aanwezig waren. Ten tweede is een rechtsgeldig besluit van de bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot afl. 13, 503.

<sup>7</sup> Vgl. Cass. 9 september 2014,

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14,

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. De opmerkingen die maakt doen daaraan geen afbreuk.

- Dat de gasinstallatie op 11 april 2019 gekeurd werd en technisch in orde is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 93-95 strafdossier) doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie. Het door de wooninspectie vastgestelde risico heeft immers geen betrekking op de technische kwaliteit van de toestellen, maar wel op onvoldoende bevestigde toevoerleiding op verschillende plaatsen in het gebouw (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 2 strafdossier). Het gaat om vaststellingen die ook duidelijk blijken uit de beschikbare foto's en waarover geen discussie mogelijk is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 47 strafdossier).
- De vaststellingen inzake het risico op elektrocutie door een naakte geleider in de badkamer (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 3 strafdossier) worden niet weerlegd door het bestaan van keuringsattesten. Die attesten dateren uit 2012 en er blijkt niet uit dat toen dezelfde zaken gecontroleerd werden (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 95-107 strafdossier). De vaststellingen worden hoe dan ook bevestigd door de beschikbare foto's (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 53 strafdossier).
- De verslagen van de brandweer (stuk 5/1 en 5/2) doen daaraan geen afbreuk, omdat het gaat om andere types vaststellingen.
- Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie dat er in deze woning sprake is van een belangrijke vochtproblematiek en dat er problemen waren met de toegankelijkheid van de woning (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 3 strafdossier). Die vaststellingen worden niet betwist.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>8</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>9</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet. Dat er sprake zou zijn van overmacht blijkt ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde, staan immers los van de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rustte (en waarvoor niet vervolgd wordt).

Tot slot is het bewezen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat al eerder een herstellvordering werd ingediend voor hetzelfde pand (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 5 strafdossier). De woning werd opnieuw verhuurd voor de melding van herstel gedaan werd, en bleek toen opnieuw niet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Uit de verklaring van blijkt tot slot dat er in 2018 ook al ernstige problemen met het pand waren (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 113 strafdossier).

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of specifiek tijdens de incriminatieperiode nog handelingen met betrekking tot dit pand gesteld heeft. Dat hij aanwezig was tijdens de herstelcontrole (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 1 strafdossier) volstaat in dat verband niet. Ook op basis van zijn verklaring is onvoldoende duidelijk wat tijdens de incriminatieperiode zijn specifieke rol was (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 118 strafdossier).

<sup>8</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>9</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

Uit een stuk uit het dossier blijkt dat in 2018 aan de wooninspectie meldde dat zijzelf sinds maart 2017 de touwtjes in handen had (submap BG 66 WI 102700/2019, stuk 160 strafdossier)

#### 2.4 Tenlastelegging A.4

Onder tenlastelegging A 4 worden vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0201 (tweede verdieping) in een gebouw gelegen te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 17 februari 2020.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3 34 en 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Uit het dossier blijkt niet dat de bewoner na 31 januari 2020 nog in het pand woonde. De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

*"(...)in de periode van 1 juni 2019 tot en met 31 januari 2020 (...)"*

Er is voor het overige geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. Ten eerste zijn de gebreken die de wooninspectie op 24 juni 2019 vaststelde grotendeels van structurele aard, zodat het zeker is dat ze op 1 juni 2019 ook aanwezig waren. Ten tweede is een rechtsgeldig beslurt van de bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf.<sup>10</sup>

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. De opmerkingen die maakt doen daaraan geen afbreuk.

- Dat de gasinstallatie op 11 april 2019 gekeurd werd en technisch in orde is (submap BG.66.WI 102700/2019, stuk 93-95 strafdossier) doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie. Het door de wooninspectie vastgestelde risico heeft immers geen betrekking op de technische kwaliteit van de toestellen, maar wel op onvoldoende bevestigde toevoerleiding op verschillende plaatsen in het gebouw (submap BG.66.WI 102700/2019, stuk 2 strafdossier). Het gaat om vaststellingen die ook duidelijk blijken uit de beschikbare foto's en waarover geen discussie mogelijk is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 47 strafdossier).
- De verslagen van de brandweer (stuk 5/1 en 5/2) doen daaraan geen afbreuk, omdat het gaat om andere types vaststellingen.
- Wat deze woning betreft werden geen gebreken inzake de elektriciteitsinstallatie vastgesteld.
- Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie dat er problemen waren met de toegankelijkheid van de woning (submap BG.66.WI 102700/2019, stuk 3 strafdossier). Die vaststellingen worden niet betwist.

<sup>10</sup> Vgl. Cass 9 september 2014,

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was <sup>11</sup>  
Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>12</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet. Dat er sprake zou zijn van overmacht blijkt ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde, staan immers los van de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rustte (en waarvoor niet vervolgd wordt)

Tot slot is het bewezen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat al eerder een herstellvordering werd ingediend voor hetzelfde pand (submap BG 66 WI 102700/2019, stuk 5 straf dossier). De woning werd opnieuw verhuurd voor de melding van herstel gedaan werd, en bleek toen opnieuw niet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Uit de verklaring van blijkt tot slot dat er in 2018 ook al ernstige problemen met het pand waren (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 113 straf dossier).

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of specifiek tijdens de incriminatieperiode nog handelingen met betrekking tot dit pand gesteld heeft. Dat hij aanwezig was tijdens de herstelcontrole (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 1 straf dossier) volstaat in dat verband niet. Ook op basis van zijn verklaring is onvoldoende duidelijk wat tijdens de incriminatieperiode zijn specifieke rol was (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 118 straf dossier). Uit een stuk uit het dossier blijkt dat in 2018 aan de wooninspectie meldde dat zijzelf sinds maart 2017 de touwtjes in handen had (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 160 straf dossier).

## 2.5 Tenlastelegging A.5

Onder tenlastelegging A.5 worden en vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0301 (derde verdieping) in een gebouw gelegen te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 14 juli 2020.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Uit de stukken van blijkt dat de bewoner het pand verliet op 18 april 2020 (stuk 18/2 De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

"(...) in in de periode van 1 juni 2019 tot en met 18 april 2020 ( )

Er is voor het overige geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. Ten eerste zijn de gebreken die de wooninspectie op 24 juni 2019 vaststelde grotendeels van structurele aard, zodat het zeker is dat ze op 1 juni 2019 ook aanwezig waren. Ten tweede is een rechtsgeldig besluit van de

<sup>11</sup> Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>12</sup> Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot 14, afl 13, 503

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-

bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf<sup>13</sup>

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. De opmerkingen die maakt doen daaraan geen afbreuk.

- Dat de gasinstallatie op 11 april 2019 gekeurd werd en technisch in orde is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 93-95 strafdossier) doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspectie. Het door de wooninspectie vastgestelde risico heeft immers geen betrekking op de technische kwaliteit van de toestellen, maar wel op onvoldoende bevestigde toevoerleiding op verschillende plaatsen in het gebouw (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 2 strafdossier). Het gaat om vaststellingen die ook duidelijk blijken uit de beschikbare foto's en waarvoor geen discussie mogelijk is (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 47 strafdossier).
- De verslagen van de brandweer (stuk 5/1 en 5/2) doen daaraan geen afbreuk, omdat het gaat om andere types vaststellingen.
- Wat deze woning betreft werden geen gebreken inzake de elektriciteitsinstallatie vastgesteld.
- Bovendien blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie dat er problemen waren met de toegankelijkheid van de woning (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 4 strafdossier). Die vaststellingen worden niet betwist.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>14</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>15</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet. Dat er sprake zou zijn van overmacht blijkt ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde, staan immers los van de stedenbouwkundige inbreuk die op het pand rustte (en waarvoor niet vervolgd wordt).

Tot slot is het bewezen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Uit het dossier blijkt dat al eerder een herstellenvordering werd ingediend voor hetzelfde pand (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 5 strafdossier). De woning werd opnieuw verhuurd voor de melding van herstel gedaan werd, en bleek toen opnieuw niet aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Uit de verklaring van blijkt tot slot dat er in 2018 ook al ernstige problemen met het pand waren (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 113 strafdossier).

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of specifiek tijdens de incriminatieperiode nog handelingen met betrekking tot dit pand gesteld heeft. Dat hij aanwezig was tijdens de herstelcontrole (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 1 strafdossier) volstaat in dat verband niet. Ook op basis van zijn verklaring is onvoldoende duidelijk wat tijdens de incriminatieperiode zijn specifieke rol was (submap BG.66.WI.102700/2019, stuk 118 strafdossier). Uit een stuk uit het dossier blijkt dat in 2018 aan de wooninspectie meldde dat

<sup>13</sup> Vgl. Cass. 9 september 2014

<sup>14</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>15</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

zijzelf sinds maart 2017 de touwtjes in handen had (submap BG 66 WI 102700/2019, stuk 160 strafdossier)

## 2.6 Tenlastelegging B.1

Onder tenlastelegging B 1 worden

vervolgd voor het vervolg voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0101 (eerste verdieping), in een gebouw gelegen te in de periode van 1 september 2020 tot en met 30 september 2020.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3 34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of zij specifiek binnen de incriminatieperiode handelingen gesteld heeft met betrekking tot deze woning Dat verklaarde dat zij wel eens tussenkwam als er problemen waren met de huurders volstaat niet (submap BG 66 WI.102700/2020, stuk 119) Er is ook twijfel mogelijk of zij op de hoogte was van de toestand van de woning, of dat moest zijn.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. betwist dat in essentie ook niet.

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet uit dat die woning ter beschikking heeft gesteld of verhuurd.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was <sup>16</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>17</sup> Dat is hier aangetoond. Dat hij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG.66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie betwist dat in essentie ook niet.

<sup>16</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>17</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-

14, afl 13, 503

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet uit dat die woning ter beschikking heeft gesteld of verhuurd

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was<sup>18</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed<sup>19</sup> Dat is hier aangetoond Dat zij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66 WI 101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66 WI 101700/2020, stuk 1 strafdossier)

## 2.7 Tenlastelegging B.2

Onder tenlastelegging B.2 worden

vervolgd voor het vervolgd voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0201 (tweede en derde verdieping), in een gebouw gelegen te n de periode van 1 september 2020 tot en met 18 januari 2022.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Omdat blijkt dat met medeweten en toestemming van in de woning verbleef, is er geen reden om de tenlastelegging te heromschrijven.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Er is twijfel mogelijk of zij specifiek binnen de incriminatieperiode handelingen gesteld heeft met betrekking tot deze woning. Dat verklaarde dat zij wel eens tussenkwam als er problemen waren met de huurders volstaat niet (submap BG 66.WI.102700/2020, stuk 119). Er is ook twijfel mogelijk of zij op de hoogte was van de toestand van de woning, of dat moest zijn.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. betwist dat in essentie ook niet Dat bij een eerdere controle een gebrek over het hoofd gezien werd sluit niet uit dat het gebrek weldegelijk aanwezig was.

<sup>18</sup> Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>19</sup> Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot 14, afl 13, 503

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>20</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>21</sup> Dat is hier aangetoond. Dat hij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66 WI 101700/2020, stuk 1 strafdossier).

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie betwist dat in essentie ook niet.

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet uit dat die woning ter beschikking heeft gesteld of verhuurd.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>22</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>23</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66 WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

## 2.8 Tenlastelegging B.3

Onder tenlastelegging B 3 worden

vervolgd voor het vervolg voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit 0101 (eerste verdieping), in een gebouw gelegen te in de periode van 1 september 2020 tot en met 18 januari 2022.

<sup>20</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>21</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

<sup>22</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>23</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 334 en 336, 1° Vlaamse Codex Wonen

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie \_\_\_\_\_ betwist dat in essentie ook niet

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>24</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>25</sup> Dat is hier aangetoond. Dat hij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG.66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Er is twijfel mogelijk of zij specifiek binnen de incriminatieperiode handelingen gesteld heeft met betrekking tot deze woning. Dat \_\_\_\_\_ verklaarde dat zij wel eens tussenkwam als er problemen waren met de huurders volstaat niet (submap BG.66.WI.102700/2020, stuk 119). Er is ook twijfel mogelijk of zij op de hoogte was van de toestand van de woning, of dat moest zijn.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie \_\_\_\_\_ betwist dat in essentie ook niet

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet uit dat \_\_\_\_\_ die woning ter beschikking heeft gesteld of verhuurd.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>26</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>27</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG.66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

<sup>24</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>25</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot \_\_\_\_\_ Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

<sup>26</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>27</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot \_\_\_\_\_ Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

## 2.9 Tenlastelegging B.4

Onder tenlastelegging B.4 worden

vervolgd voor het vervolg voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woonentiteit tweede verdieping in een gebouw gelegen te

n de periode van 1 september 2020 tot en met 8 oktober

2021,

- minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;
- minstens op 24 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;
- minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 29 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/1;
- minstens in de periode van 1 september 2020 tot 15 april 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/3.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

Op basis van het dossier is het onvoldoende aangetoond dat

op de hoogte waren of moesten zijn dat de kamer onderverhuurd werd aan verschillende andere personen, en dat er dus sprake was van kamerverhuur.

De feiten moeten daarom worden heromschreven worden door weglating van de vermelding.

*"minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;*

- *minstens op 24 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;*
- *minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 29 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/1;*
- *minstens in de periode van 1 september 2020 tot 15 april 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/3."*

Verder blijkt uit de stukken van op 20 november 2020 een procedure tot uithuiszetting tegen hun huurder gestart te zijn. Vanaf dat moment ontbreekt het vereiste moreel element.<sup>28</sup> Het is niet aangetoond dat zij de bedoeling hadden om de woning ter beschikking van de onderhuurders te stellen. De incriminatieperiode moet dus heromschreven worden als volgt:

*"( ) in in de periode van 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 (...)."*

<sup>28</sup> Vgl. Gent 1 december 2017, RW 2017-18, afl. 35, 1389

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Er is twijfel mogelijk of zij specifiek binnen de incriminatieperiode handelingen gesteld heeft met betrekking tot deze woning. Dat \_\_\_\_\_ verklaarde dat zij wel eens tussenkwam als er problemen waren met de huurders volstaat niet (submap BG.66.WI 102700/2020, stuk 119). Er is ook twijfel mogelijk of zij op de hoogte was van de toestand van de woning, of dat moest zijn.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. \_\_\_\_\_ betwist dat in essentie ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde zijn echter niet allemaal inherent aan kamerverhuur. In dat verband kan verwezen worden naar de gebreken inzake de gasinstallatie (submap BG 66.WI.101700/2020, stuk 3 strafdossier).

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>29</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>30</sup> Dat is hier aangetoond. Dat \_\_\_\_\_ voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI 101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66 WI 101700/2020, stuk 1 strafdossier).

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. \_\_\_\_\_ betwist dat in essentie ook niet. De gebreken die de wooninspectie vaststelde zijn echter niet allemaal inherent aan kamerverhuur. In dat verband kan verwezen worden naar de gebreken inzake de gasinstallatie (submap BG.66 WI.101700/2020, stuk 3 strafdossier).

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet aan dat \_\_\_\_\_ die woning ter beschikking heeft gesteld of verhuurd.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>31</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>32</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

<sup>29</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>30</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot \_\_\_\_\_ Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

<sup>31</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>32</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot \_\_\_\_\_ Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG 66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

## 2.10 Tenlastelegging B.5

Onder tenlastelegging B.5 worden

vervolgd voor het vervolg voor het als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, namelijk woning 0001 (gelijkvloers + kelderverdieping) in een gebouw gelegen te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 18 januari 2022.

De feiten zijn sinds 1 juni 2021 strafbaar op grond van artikel 3 34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen

Omdat blijkt dat \_\_\_\_\_ met medeweten en toestemming van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in de woning verbleef, is er geen reden om de tenlastelegging te heromschrijven.

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Er is twijfel mogelijk of zij specifiek binnen de incriminatieperiode handelingen gesteld heeft met betrekkingen tot deze woning. Dat \_\_\_\_\_ verklaarde dat zij wel eens tussenkwam als er problemen waren met de huurders volstaat niet (submap BG.66.WI.102700/2020, stuk 119). Er is ook twijfel mogelijk of zij op de hoogte was van de toestand van de woning, of dat moest zijn.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie. \_\_\_\_\_ betwist dat in essentie ook niet.

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat \_\_\_\_\_ onachtzaam was.<sup>33</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>34</sup> Dat is hier aangetoond. Dat hij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier).

<sup>33</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>34</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot 14, afl. 13, 503.

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-

De feiten zijn bewezen wat

betreft

Dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen, blijkt voldoende uit de vaststellingen van de wooninspectie

betwist dat in essentie ook niet

Dat het om een tijdelijke situatie ging, sluit niet aan dat beschikking heeft gesteld of verhuurd.

die woning ter

Wat het moreel element betreft, volstaat dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>35</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>36</sup> Dat is hier aangetoond. Dat zij voor of tijdens de incriminatieperiode redelijkerwijze alles gedaan heeft wat mogelijk was om de gebreken te verhelpen blijkt niet.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is voldoende bewezen. Daarbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat er sprake is van verschillende woningen die over twee panden verspreid zijn, maar ook met het gegeven dat uit het dossier blijkt dat er met betrekking tot beide panden al eerder werd vastgesteld dat er ernstige gebreken waren (submap BG.66.WI.101600/2020, stuk 1 strafdossier en submap BG 66.WI.101700/2020, stuk 1 strafdossier)

### 2.11 Herkwalificatie

Voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat er voor geen van de tenlasteleggingen redenen zijn om de feiten te herkwalificeren naar huisjesmelkerij (art. 433decies van het Strafwetboek). Daarvoor moet niet alleen aangetoond worden dat er sprake is van een abnormaal profijt, maar ook dat de beklaagden de bedoeling hadden om een abnormaal profijt te bekomen en misbruik maakten van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid. Tot slot moet er sprake zijn van omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. Dat alles is hier niet aangetoond.

## 3. STRAFTOEMETING

### 3.1

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit haar strafrechtelijk verleden

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Omgekeerd blijkt dat de woningen ondertussen hersteld werden. De

<sup>35</sup> Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>36</sup> Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot

Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-

14, afl 13, 503

rechtbank houdt ook rekening met de financiële en fiscale gevolgen die ten  
gevolge van de feiten al ondervonden heeft

is jaar. Ze werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Dat een veroordeling voor  
verregeande sociale gevolgen zou hebben blijkt ook niet.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd.  
Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

### 3.2

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde  
misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de  
ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten.  
De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van  
Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van zoals die  
onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden

De feiten zijn ernstig verhuurde gedurende lange tijd verschillende woningen die  
in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid  
van de huurders. Omgekeerd blijkt dat de woningen ondertussen hersteld werden. De rechtbank  
houdt ook rekening met de financiële en fiscale gevolgen die ten gevolge van de  
feiten ondervonden al heeft.

is jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Dat een veroordeling voor  
verregeande sociale gevolgen zou hebben blijkt ook niet.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze kan gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd.  
Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

### 3.3

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde  
misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de  
ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten.  
De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van  
Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van  
zoals die onder meer blijkt uit haar strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd verschillende  
woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en  
de gezondheid van de huurders. Omgekeerd blijkt dat de woningen ondertussen hersteld werden. De  
rechtbank houdt ook rekening met de financiële en fiscale gevolgen die ten

gevolge van de feiten ondervonden heeft. Tot slot blijkt uit het dossier dat haar rol bij de feiten eerder beperkt was

is jaar. Ze heeft een blanco strafregister.

In die omstandigheden kent de rechtbank aan de gunst van de opschorting toe

#### 4. BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van

- 14 670 euro in hoofde van
- 36.130,19 euro in hoofde van (wat de rechtbank begrijpt als een vordering tot verbeurdverklaring van 18.065,09 euro in hoofde van elk van hen – een hoofdelijke verbeurdverklaring is immers niet mogelijk<sup>37</sup>).

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagden uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden hebben verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in bezit zouden worden gelaten van de opbrengsten die zij uit hun misdrijf haalden. Een misdrijf mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van onrechtmatig verworven huurinkomsten dient niet beperkt te worden tot de periode vanaf de datum van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de verhuurde woning, wanneer, zoals in dit geval, uit het strafdossier blijkt dat gedurende een ruimere periode het pand niet verhuurd mocht worden.<sup>38</sup>

De verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel kan worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat een beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald. Het is vereist maar voldoende dat het in aanmerking genomen vermogensvoordeel voortkwam uit de wederrechtelijke activiteit.<sup>39</sup> De huurschade die de beklaagden geleden zouden hebben hoeft dus niet in mindering te worden gebracht.

Wat betreft blijkt het volgende uit het dossier

- Voor woning -101 stelt dat er na de vaststellingen van de wooninspectie geen huur meer werd betaald. Het tegendeel wordt door het openbaar ministerie niet aangetoond. Het vermogensvoordeel voor deze woning is dus beperkt tot de maand juni (370 euro)
- (woning 0101) blijkt 2 876,10 euro huur betaald te hebben gedurende de incriminatieperiode (stuk 1)
- Voor woning 0201 zijn er geen aanwijzingen dat er geen huur meer betaald werd (en beweert dat overigens ook niet). Het vermogensvoordeel voor deze woning bedraagt 3 760 euro
- Dat voor woning 0301 na maart 2020 nog huur betaald werd, wordt door het openbaar ministerie niet aangetoond. Voor deze woning bedraagt het vermogensvoordeel dus maar 3.700 euro

<sup>37</sup> Vgl. Cass. 27 mei 2009

<sup>38</sup> Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503

<sup>39</sup> Vgl. Cass. 26 april 2022

In totaal spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 10.706,10 euro. Daarmee wordt aan \_\_\_\_\_ geen kennelijk onredelijk zware straf opgelegd.

De rechtbank is niet verplicht om de goederen toe te wijzen aan de burgerlijke partij, en daar is in dit geval geen bijzondere reden toe.<sup>40</sup> Daarmee wordt aan \_\_\_\_\_ geen kennelijk onredelijk zware straf opgelegd.

Wat betreft \_\_\_\_\_ blijkt het volgende uit het dossier.

- - Er is geen betwisting dat de huurprijs voor de woning 101, 550 euro bedroeg en de woning één maand verhuurd werd. Het vermogensvoordeel bedraagt 550 euro.
  - Wat betreft woning 0001 betreft, maken \_\_\_\_\_ aannemelijk dat zij gedurende de incriminatieperiode maar 2.450 euro ontvangsten hadden (stuk 4 \_\_\_\_\_). Dat er een groter bedrag niet betaald werd, sluit echter niet uit dat die 2.450 euro nog steeds een vermogensvoordeel is.
  - Wat betreft woning 201, maken \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ aannemelijk dat zij gedurende de incriminatieperiode maar 7.403,66 euro ontvangsten hadden (stuk 4 \_\_\_\_\_). Dat er een huurachterstand is, sluit echter niet uit dat die 7.403,66 euro nog steeds een vermogensvoordeel is.
- - Wat betreft woning 0101 is er geen betwisting dat het vermogensvoordeel 10.150,19 euro bedraagt.
  - Wat betreft woning 2/3 moet rekening gehouden worden met de heromschreven incriminatieperiode. De verklaring van \_\_\_\_\_ dat zij gedurende die tijd geen huurgelden meer ontvingen, wordt door het openbaar ministerie niet weerlegd.

In totaal spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring voor 10.276,92 euro in hoofde van \_\_\_\_\_ en 10.276,92 euro in hoofde van \_\_\_\_\_. Daarmee wordt aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geen kennelijk onredelijk zware straf opgelegd.

## 5. HERSTELVORDERING

In zijn conclusie heeft de wooninspecteur bevestigd dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn wat betreft het pand gelegen te \_\_\_\_\_ het pand gelegen te \_\_\_\_\_ en het pand gelegen te \_\_\_\_\_.

(Enkel) de burgerlijke partij die rechtstreeks heeft gedagvaard of die zich met een afzonderlijke vordering heeft aangesloten bij een rechtstreekse dagvaarding van een andere burgerlijke partij, of die, bij ontstentenis van enig beroep van het openbaar ministerie, de beklaagde of burgerrechtelijk aansprakelijke persoon, hoger beroep heeft ingesteld en die in het ongelijk wordt gesteld, kan worden veroordeeld tot het aan de beklaagde en aan de burgerrechtelijke aansprakelijke persoon betalen van de vergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.<sup>41</sup> In dit geval werd

<sup>40</sup> Vgl. Cass 15 september 2021,

Cass 10 juni 2014,

<sup>41</sup> Art. 162bis, lid 2 Sv

het dossier op gang gebracht door een dagvaarding van het openbaar ministerie. De wooninspectie kan dus geen in geen geval een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn.<sup>42</sup>

## 6. BURGERRECHTELIJK

vordert een schadevergoeding van 13 328,34 euro, met interest

Op de zitting bevestigde hij dat hij de nietigheid van de huurovereenkomst vordert.

ent zijn vordering op de feiten van tenlastelegging A.2. Enkel werd daarvoor veroordeeld. De vordering is ongegrond wat betreft

De rechtbank is bevoegd om, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel te bevelen die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, waaronder de nietigverklaring van de huurovereenkomst.<sup>43</sup>

Aangezien de huurovereenkomst gebruikt werd om het misdrijf te plegen, spreekt de rechtbank de nietigheid ervan uit. Het gevolg is dat de gedurende de incriminatieperiode betaalde huurgelden moet terugbetalen. De incriminatieperiode van tenlastelegging A.2 loopt van 1 juni 2019 tot en met 6 maart 2020. bewijst dat hij in die periode 2.876,10 euro aan huurgelden betaalde (stuk 1). De terugbetaling van die huurgelden heeft tot gevolg dat hij geen schadevergoeding wegens genotsderving kan vorderen. De rechtbank kan geen uitspraak doen over de huurgelden die buiten de incriminatieperiode werden uitgesproken.

De rechtbank is niet bevoegd om uitspraak te doen over eventuele huurschade die zou hebben aangericht

De rechtbank neemt aan dat een zekere morele schade geleden heeft. Die kan naar redelijkheid en billijkheid op 250 euro begroot worden.

De gevorderde interesten worden niet betwist. vordert echter wel vergoedende interesten, maar verduidelijkt niet vanaf welke datum. De rechtbank mag niet zelf een datum bepalen. Er zijn dus maar interesten verschuldigd vanaf dit vonnis.

(Enkel) de burgerlijke partij die rechtstreeks heeft gedagvaard of die zich met een afzonderlijke vordering heeft aangesloten bij een rechtstreekse dagvaarding van een andere burgerlijke partij, of die, bij ontstentenis van enig beroep van het openbaar ministerie, de beklaagde of burgerrechtelijk aansprakelijke persoon, hoger beroep heeft ingesteld en die in het ongelijk wordt gesteld, kan worden veroordeeld tot het aan de beklaagde en aan de burgerrechtelijke aansprakelijke persoon betalen van de vergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.<sup>44</sup> In dit geval werd het dossier op gang gebracht door een dagvaarding van het openbaar ministerie kan dus in geen geval een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn aan en

45

<sup>42</sup> Vgl. Cass. 4 januari 2011,

<sup>43</sup> Art. 44 Sw, Art. 161 Sv, Vgl. Cass. 3 september 2013, *Trv-rps* 2016, 271 e v; Gent 17 december 2021, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>44</sup> Art. 162bis, lid 2 Sv

<sup>45</sup> Vgl. Cass. 4 januari 2011,

**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 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1, 3, 6 W. 29.06 1964
- 1 Wet 05 03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van  
de Wooninspecteur.

en

**Op strafgebied**

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.2 als volgt.

*"( . ) in in de periode van 1 juni 2019 tot en met 28 februari 2020 ( . )"*

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.3 door weglating van de woorden

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A 4 als volgt.

*"(...)in in de periode van 1 juni 2019 tot en met 31 januari 2020 ( )"*

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.5 als volgt:

*"(.. ) in in de periode van 1 juni 2019 tot en met 18 april 2020 (...).*

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.4 weglating van de vermelding:

*"minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/2;*

*- minstens op 24 september 2020 ten nadele van namelijk kamer 2/2,*

*- minstens in de periode 1 september 2020 tot en met 29 september 2020 ten nadele van  
namelijk kamer 2/1,*

*- minstens in de periode van 1 september 2020 tot 15 april 2021 ten nadele van  
namelijk kamer 2/3."*

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B 4 verder als volgt

*"(..) in in de periode van 1 september 2020 tot en met 8 oktober 2021 (...)."*

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A 1, A.2, A.3, A 4 en A.5 bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlasteleggingen B 1, B 2, B 3, B.4 en B 5

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 12.000,00 EURO (=1.500,00 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 10.706,10 euro.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 bewezen in hoofde van

Spreekt vrij voor de feiten van tenlasteleggingen A 1, A 2, A 3, A.4 en A 5.

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 12.000,00 EURO (=1.500,00 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 10.276,92 euro.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2, B 3, B.4 en B.5 bewezen in hoofde van

Gelast in hoofde van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 10.276,92 euro.

---

Verplicht tot betaling van een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een  
bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische  
tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van de  
vaste vergoeding in strafzaken van 58,24 euro.

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot 2/5<sup>e</sup>, tot 2/5<sup>e</sup> en tot  
1/5<sup>e</sup> van de gerechtskosten, begroot in totaal op 296,51 euro.

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvorderingen zonder voorwerp zijn wat betreft het pand gelegen te  
het pand gelegen te en het pand  
gelegen te

Op burgerlijk gebied

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

Verklaart de vordering van ontvankelijk, maar ongegrond wat  
betreft.

Veroordeelt om aan 3.126,10 euro te betalen, met interest  
aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt tot de kosten van begroot op een  
rechtsplegingsvergoeding van 1.650 euro.

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

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het  
Nederlands behandeld.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de buitengewone openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden twee augustus tweeduizend en drieëntwintig.

Aanwezig : ,alleenzetelend rechter,  
,substituut-Procureur des Konings,  
,griffier