



Vonnisnummer / Griffienummer / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 18CO11010 Rolnummer Notitienummer parket TG66.WI.100700/2018

rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Tongeren-
Borgloon Sectie
correctioneel
Kamer 11K

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

,

,
,
,
,
,

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

-
-
-
-
-
-

,

,
,

, in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over de persoon en de goederen van hun minderjarige kinderen:

○
○
○

,
,
,

Allen wonende te

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

-
-
-
-
-

in eigen naam, wonende te

, voor de huwgemeenschap,

, in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoor-

diger van wonende te

, In hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoor-

diger van , wonende te

In hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoor-

diger , wonende te

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester advocaat te
, loco meester , advocaat te

, vertegenwoordigd door haar Collega van Burgemeester en Schepenen
waarvan de kantoren gevestigd zijn te ,

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco meester , advocaat te

en

EISER IN HERSTEL:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node),
Koning Albert II-laan 15 bus 253

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco meester , advocaat

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

geboren
van Belgische nationaliteit
land- en tuinbouwer
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te , loco meester
, advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

(art. 433 decies Sw)

(art. 433undecies, lid 1, 1° en 2 Sw, en art. 433terdecies Sw)

Te , kadastraal gekend als , met
een oppervlakte van 02a 05ca, voor de geheelheid volle eigendom van
, aangekocht bij akte dd. 18 januari 2023, notaris te

alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 februari 2018 ingevolge waarvan woonentiteiten ,
ongeschikt werden verklaard op 29 mei 2018,
alwaar een controle werd uitgevoerd op 16 december 2021 ingevolge waarvan woonentiteit
ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 17 februari 2022,
alwaar een controle werd uitgevoerd op 14 juli 2022 ingevolge waarvan woonentiteit ongeschikt
werd verklaard op 17 oktober 2022 en woonentiteit 003 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard
op 17 oktober 2022,

namelijk door woonentiteiten te hebben verhuurd die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's
vertoonden voor de huurders, waarbij misbruik werd gemaakt van de omstandigheid dat de huurders

hoofdzakelijk personen met een tijdelijk verblijfsrecht waren en onvoldoende andere mogelijkheden hadden dan zich te wenden tot beklaagde als verhuurder omdat zij moeilijk op de reguliere woninghuurmarkt terecht kunnen wegens hun precaire administratieve en sociale toestand,

ten nadele van de hierna volgende slachtoffers:

1. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 2 april 2019, ten nadele van

en op 14 juli 2022, ten nadele van

) (stuk 9).
2. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

(stuk 1), en op 14 juli 2022, ten nadele van

) (stuk 9).
3. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

(stuk 1),
en van 16 december 2021 tot en met 26 juli 2022, ten nadele van

) (stuk 6).
4. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

(stuk 1) en
ten nadele van (°26/04/2018, stuk 4).
5. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot en met 13 december 2018, ten nadele van

(stuk 4).
6. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot en met 3 december 2018, ten nadele van

(stuk 4).
7. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

) (stuk 1).

B. 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 wordt gemaakt.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

(art. 20, §1, lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid dd. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"),

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021)

(art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen 2021)

Te _____, kadastraal gekend als _____, met
een oppervlakte van 02a 05ca, voor de geheelheid volle eigendom van
_____, aangekocht bij akte dd. 18 januari 2023, notaris _____ te _____

alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 februari 2018 ingevolge waarvan woonentiteiten
ongeschikt werden verklaard op 29 mei 2018,
alwaar een controle werd uitgevoerd op 16 december 2021 ingevolge waarvan woonentiteit
ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 17 februari 2022,
alwaar een controle werd uitgevoerd op 14 juli 2022 ingevolge waarvan woonentiteit _____ ongeschikt
werd verklaard op 17 oktober 2022 en woonentiteit _____ ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard
op 17 oktober 2022

namelijk woonentiteiten in een appartementsgebouw in niet-conforme staat te hebben verhuurd,

ten nadele van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse Wooninspectie

ten nadele van

ten nadele van de hierna volgende slachtoffers:

8. woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot 2 april 2019, ten nadele van

(stuk 1), en op 14 juli 2022, ten nadele van

(stuk 9).

9. woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

) (stuk 1), en op 14 juli 2022, ten nadele van

(stuk 9).

10. woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

(stuk 1),

en van 16 december 2021 tot en met 26 juli 2022, ten nadele van

(stuk 6).

11. woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

) (stuk 1) en

ten nadele van _____ stuk 4).

12. woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot en met 13 december 2018, ten nadele van

(stuk 1) en ten nadele van
) (stuk 4).

13. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot en met 3 december 2018, ten nadele van

(stuk 4).

14. woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018, ten nadele van

) (stuk 1).

Tevens gedagvaard teneinde zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvordering van de wooninspecteur tot herbestemming of sloop binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van de hersteltermijn en tot machtiging aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tot het uitvoeren van de bevolen herstelmaatregelen in de plaats van de veroordeelde en op diens kosten (*zie stuk 7 en 8 van het dossier*).

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING TER KANTOOR VAN DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient erop gevestigd te worden dat deze dagvaarding conform artikel 3.49., §1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen artikel 20ter Woondecreet), door zijn zorgen aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden teneinde overschrijving.

Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

2. PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

Het is met het oog op een goede rechtsbedeling niet vereist dat deze zaak in hetzelfde vonnis wordt beoordeeld als de zaak met systeemnummer . Geen der partijen heeft overigens om de samenvoeging gevraagd.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Actualisering tenlastelegging B

De aan beklaagde ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging B dateren deels van vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021 op 1 januari 2021 en waren voorheen strafbaar onder het artikel 20 §1 lid 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De actualisering van de omschrijving van de tenlastelegging werd door het openbaar ministerie reeds doorgevoerd in de rechtstreekse dagvaarding.

Als de wet tussen het tijdstip van de ten laste gelegde feiten en de dag van de uitspraak gewijzigd is, blijven de ten laste gelegde feiten steeds omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het tijdstip van de feiten. De rechtbank moet in dat geval nagaan of de ten laste gelegde misdrijven ononderbroken en op dezelfde wijze strafbaar zijn gebleven. Bovendien moet de rechtbank, als de straf, ten tijde van haar beslissing bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, overeenkomstig artikel 2, lid 2 van het Strafwetboek de minst zware straf toepassen.

De rechtbank stelt vast dat de straf die destijds van toepassing was op de aan beklaagde ten laste gelegde feiten onder de nieuwe wetgeving niet werd gewijzigd.

Evenwel is er een wijziging gekomen in de strafbaarstelling. Waar er onder gelding van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode een misdrijf was zodra de verhuurde woning niet voldeed aan één van de door de regelgever vastgelegde woonkwaliteitsvereisten, is het nu noodzakelijk vast te stellen dat de verhuurde woning 'niet-conform' of 'overbewoond' is. Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Uit de nieuwe bepalingen vloeit voort dat er een misdrijf aanwezig is wanneer een woning wordt verhuurd (of te huur of ter beschikking wordt gesteld) terwijl die woning gebreken vertoont die werden gecatalogeerd als gebreken van categorie II of III.

Onder de oude regeling ontstond reeds strafbaarheid zodra een woonkwaliteitsnorm niet vervuld was, wat met andere woorden dus sneller een strafrechtelijk sanctioneerbare handeling tot gevolg had.

De rechtbank zal de ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging B dan ook zowel wat betreft de strafbaarstelling als wat betreft de daarop gestelde straffen beoordelen onder het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.2. De exceptio obscuri libelli

1.

Beklaagde werpt *in limine litis* op dat het voor hem niet mogelijk is om zich met betrekking tot de hem ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging B te verdedigen, nu in de dagvaarding geen specifieke feitelijke omschrijving werd opgenomen. Hij acht het in de gegeven omstandigheden niet mogelijk om concreet na te gaan voor welke niet-conformiteit van het pand of voor welke gebreken hij zich dient te verantwoorden.

Verwijzend naar de *exceptio obscuri libelli* meent hij bijgevolg dat de strafvordering niet ontvankelijk moet worden verklaard.

2.

De dagvaarding waarmee de zaak wordt aanhangig gemaakt bij het vonnisgerecht dient aan te geven voor welke precieze feiten een beklaagde wordt vervolgd. Op grond van de omschrijving van het feit in de akte van aanhangigmaking en van de stukken van het strafdossier oordeelt de bodemrechter welk feit precies wordt bedoeld en of de beklaagde zich daarop kan verdedigen. Een beklaagde wordt aldus

niet enkel door de dagvaarding ingelicht over wat hem wordt verweten, maar ook door de dossiergegevens en wat in de vorderingen van het openbaar ministerie wordt naar voren gebracht.

Een duidelijke omschrijving van de gedinginleidende akte dient een dubbele doelstelling. Enerzijds strekt zij er met name toe de rechten van verdediging te waarborgen door de beklaagde in de mogelijkheid te stellen zijn verdediging voor te bereiden. Anderzijds laat zij toe om de saisine van de vonnisrechter te bepalen en te vermijden dat de vonnisrechter zichzelf zou vatten voor feiten die niet bij hem aanhangig zijn, hetgeen een ongeoorloofde vorm van autosaisine zou inhouden.

Er kan maar sprake zijn van een *obscuri libelli* in de mate dat uit de verwijzingsbeslissing of dagvaarding niet kan worden afgeleid waarvoor wordt vervolgd en wanneer niet duidelijk is voor welke feiten men zich moet verdedigen (vgl. Cass. 4 maart 2014,

De beklaagde moet op de hoogte zijn van de strafbare feiten die hem ten laste worden gelegd. Het gaat hierbij om de feiten, niet om de omschrijving ervan (vgl. Cass. 21 april 2014,

Bij het bepalen van de feiten waartegen een beklaagde zich dient te verdedigen en welke bij de rechtbank aanhangig zijn, mag men zich niet beperken tot de loutere lezing van de dagvaarding, maar dient men ook rekening te houden met de informatie die wordt gegeven door het strafdossier en die aan de tegenspraak is onderworpen geweest (vgl. Cass. 29 mei 2018, A.R.). Het is niet vereist dat de omschrijving van de tenlastelegging in de verwijzingsbeschikking of in de dagvaarding melding maakt van enige feitelijke omstandigheid waaruit blijkt dat de beklaagde heeft deelgenomen aan de hem verweten tenlasteleggingen.

3.

De rechtbank stelt vast dat in de gedinginleidende akte voor tenlastelegging B onder de aan beklaagde ten laste gelegde strafrechtelijke kwalificatie melding wordt gemaakt van het verhuren van woonentiteiten in een appartementsgebouw in niet-conforme staat. Alsook worden de specifieke artikelen van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijnde de artikelen, de aan beklaagde ten laste gelegde inbreuk en het artikel dat deze inbreuk strafbaar stelt. Er wordt tevens vermeld op welke data er controles werden uitgevoerd van de verschillende woonentiteiten en of deze woonentiteiten ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werden. Daarnaast worden de slachtoffers/huurlers per geïsoleerde woonentiteit opgesomd.

Beklaagde werpt op dat uit de dagvaarding niet afgeleid kan worden waarom de voorziene incriminatieperiode werd weerhouden. De rechtbank is van oordeel dat, wanneer de tenlastelegging in samenhang met de incriminatieperiode en de bij het strafdossier behorende stukken – waaronder de diverse controleverslagen – worden gelezen, het voldoende duidelijk is welke tijdsperiode door de dagvaarding wordt geïsoleerd en aldus aangaande welke tijdsperiode beklaagde zich moet verweren.

Het strafdossier bevat telkens een PV van de wooninspecteur met beschrijving van de vaststellingen op 19 februari 2018, 16 december 2021 en 14 juli 2022, alsook werden hieraan stukken en bijlagen gevoegd. Deze bijlagen bestaan onder meer uit de technische verslagen van deze vaststellingen en het hiervan telkens aangelegde fotodossier, zijnde de dossierstukken waarop het openbaar ministerie zich baseert om over te gaan tot strafrechtelijke vervolging.

De inhoud van het proces-verbaal, in combinatie met de technische verslagen en de fotodossiers, maken het voor de beklaagde voldoende duidelijk op welke feitelijke gedragingen hij zich thans dient te verdedigen, nu hierin melding wordt gemaakt van de volgens de wooninspectie bestaande gebreken en op welke woonentiteiten deze betrekking hebben.

Het is eveneens voldoende duidelijk dat beklaagde wordt vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse

Codex Wonen en niet voor inbreuken op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verwijzing naar de stedenbouwkundige inbreuken zijn enkel dienstig in functie van het door de wooninspecteur gevorderde herstel.

Uit de dagvaarding in het huidige dossier, tezamen gelezen met het strafdossier, alsook uit de mondelinge toelichting van het openbaar ministerie op de terechtzitting van 14 oktober 2025, blijkt duidelijk voor welke feiten, op welke plaats en tijdstip de beklaagde onder de betrokken tenlastelegging wordt vervolgd.

Dat er geen afzonderlijke feitelijke precisering wordt opgenomen doet aldus aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het is geenszins vereist dat de gedinginleidende akte specifiek melding maakt van de concrete gebreken per woonentiteit noch onder welke categorie deze gebreken worden geplaatst.

Beklaagde kan dan ook niet voorhouden dat hij niet zou weten welke feiten hem ten laste worden gelegd.

Ten overvloede stelt de rechtbank vast dat er ondergeschikt op zeer extensieve wijze een argumentatie ten gronde in de conclusies wordt uiteengezet waaruit eveneens blijkt dat hij kennis heeft van de feiten waartegen hij zich in deze procedure moet verdedigen.

4.

Gelet op wat voorafgaat is er dan ook geen enkele reden om de strafvordering op deze grond onontvankelijk te verklaren.

3.3. De overschrijding van de redelijke termijn

1.

Beklaagde stelt dat de redelijke termijn werd overschreden en verzoekt overeenkomstig artikel 27 van de Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering het verval van de strafvordering vast te stellen wegens zwaarwichtige erkenning van de redelijke termijn.

De redelijke termijn neemt een aanvang op het moment waarop de beklaagde op officiële, maar daarom niet noodzakelijk op formele wijze, kennis krijgt van een tegen hem gerichte strafvervolgning of opsporing, hetzij dus vanaf het moment waarop hij onder de dreiging van een strafvervolgning leeft. Het respect voor de redelijke termijn moet verder worden beoordeeld met inachtneming van de volgende criteria: de aard en de complexiteit van de zaak, de houding van de beklaagde, de houding van de met het onderzoek, de opsporing, de vervolging en de berechting belaste instanties en het belang van de zaak voor de beklaagde. De beoordeling gebeurt, in de regel, naar de loop van het ganse proces.

Op 19 februari 2018 werden er controles verricht door de Vlaamse Wooninspectie in de verschillende woonentiteiten gelegen op het adres te . Het proces-verbaal werd door de Vlaamse Wooninspectie afgesloten op 24 april 2018. Op diezelfde datum werd ook een herstellvordering van het Agentschap Wonen aan beklaagde overgemaakt. Vanaf dat moment kreeg beklaagde aldus kennis van een tegen hem gerichte opsporing of vervolging. De redelijke termijn heeft vanaf deze datum een aanvang genomen.

Op 13 juli 2018, 2 april 2019, 16 december 2021 en 14 juli 2022 vonden er hercontroles van de diverse woonentiteiten plaats waarbij sommige woonentiteiten nog steeds als ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werden. Het proces-verbaal van deze laatste controle werd door de Vlaamse Wooninspectie

afgesloten op 15 december 2022.

Hierna werden er op vraag van het openbaar ministerie nog enkele inlichtingen verschaft door de Vlaamse Wooninspectie en door de Algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie. Dergelijke informatie heeft ook tot doel het dossier te vervolledigen teneinde toe te kunnen laten een keuze te maken wat betreft de strafrechtelijke afhandeling van het dossier.

Beklaagde werd uiteindelijk gedagvaard op 12 februari 2024, die werd betekend op 20 februari 2024 en dit om te verschijnen voor de correctionele rechtbank op de agendazitting van 9 april 2024. Op deze zitting werden overeenkomstig artikel 152§1 van het Wetboek van Strafvordering conclusietermijnen bepaald en een rechtsdag op de zitting van 11 februari 2025. Op deze zitting werd de zaak ambtshalve uitgesteld naar de zitting van 14 oktober 2025 waar de zaak de zaak effectief werd behandeld en in beraad werd genomen.

2.

Gelet op wat voorafgaat is de rechtbank van oordeel dat er zich meerdere periodes van stilstand hebben voorgedaan. Daarbij komt dat inmiddels sedert de aanvangsdatum van de redelijke termijn een periode van 7 jaar en 6 maanden is verstreken.

Een dergelijke vertraging zowel tijdens het onderzoek als rekening houdend met de globale duur van de strafvervolgung, is gezien de aard en de complexiteit van de zaak naar het oordeel van de rechtbank niet verantwoord. Evenmin is deze vertraging te wijten aan de houding van beklaagde, doch wel uitsluitend aan de houding van de gerechtelijke overheden.

De rechtbank stelt dan ook vast dat de redelijke termijn in strafzaken werd overschreden.

Het is evenwel niet zo dat de redelijke termijn dermate ernstig werd geschonden dat de rechten van verdediging van de beklaagde op onherstelbare wijze werden aangetast en er geen eerlijk proces meer mogelijk is, zoals nochtans door beklaagde wordt aangehaald in zijn conclusie.

Het blijkt niet dat de inmiddels verstreken termijn de betrouwbaarheid van de verslagen van de Vlaamse Wooninspectie in het gedrang heeft gebracht of dat de bewijslevering voor de beklaagde negatief werd beïnvloed.

Beklaagde heeft nog afdoende de mogelijkheid gehad om met kennis van zaken verweer en tegenspraak te voeren. De verschillende verslagen van de Vlaamse Wooninspectie sommen duidelijk de vastgestelde gebreken op per woonentiteit en zijn bovendien gestaafd met een uitgebreid fotodossier. Het feit dat de strafbaarstelling gewijzigd werd gedurende het onderzoek, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Er is dan ook geen reden om de strafvordering op deze basis onontvankelijk te verklaren.

3.

Artikel 27, eerste en tweede lid, Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, zoals gewijzigd door artikel 34, 1° en 2°, Wet Strafprocesrecht met ingang vanaf 28 april 2024, bepaalt als volgt:

“Indien de duur van strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, kan de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring uitspreken, of een straf uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf of, bij een zeer zwaarwichtige miskenning van de redelijke termijn, het verval van de strafvordering uitspreken.

De rechter beoordeelt, in het licht van de omstandigheden van de zaak en het belang van de

overschrijding van de redelijke termijn, welke van de in het eerste lid bedoelde gevolgen moet worden uitgesproken.”

Deze bepaling voorziet onder meer in de sanctie van het verval van de strafvordering. Deze wettelijk bepaalde sanctie moet worden onderscheiden van de sanctie van de onontvankelijkheid van de strafvordering die van toepassing is indien door de overschrijding van de redelijke termijn de bewijsvoering of het recht van verdediging ernstig en onherroepelijk is aangetast.

Uit de tekst van artikel 27 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering, de daar gebruikte terminologie en de wetsgeschiedenis volgt dat de sanctie van het verval van de strafvordering wegens overschrijding van de redelijke termijn slechts uitzonderlijk mag worden toegepast. De overschrijding moet dermate zwaarwichtig zijn dat ze leidt tot het oordeel dat het verderzetten van de strafprocedure in geen enkel opzicht nog te verantwoorden is.

Bij die beoordeling houdt de rechter rekening met de ernst van de overschrijding van de redelijke termijn en de concrete omstandigheden van de zaak, zoals onder meer de in de zaak aan de orde zijnde belangen. Het enkele feit dat in een eenvoudige strafprocedure er een aanzienlijke periode van stilstand is vast te stellen, verplicht de rechter niet om aan te nemen dat de redelijke termijn zeer zwaarwichtig is miskend. (Vgl. Cass. 18 februari 2025,)

Hoewel er aanzienlijke periodes van stilstand zijn en er sprake is van een lange globale duur van het strafonderzoek, is de rechtbank van oordeel dat in deze concrete omstandigheden de vastgestelde miskenning van de redelijke termijn niet zwaarwichtig is. Dit dossier handelt over diverse mogelijke inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen en mogelijke huisjesmelkerij waarbij mogelijks misbruik werd gemaakt van kwetsbare personen met oog op het genereren van een abnormaal profijt. De belangen die hiermee gepaard gaan en de maatschappelijke impact die hiermee wordt gecreëerd zijn dermate groot dat de thans vastgestelde overschrijding niet als zwaarwichtig wordt beoordeeld en het wel degelijk verantwoord blijft dat de strafprocedure wordt verdergezet.

4.

Met deze vastgestelde overschrijding van de redelijke termijn zal hierna wel rekening worden gehouden bij de straftoemeting ten aanzien van de beklaagde, in zoverre de feiten ten aanzien van hem bewezen zouden worden verklaard.

3.4. De overschrijving op het hypotheekkantoor

De rechtbank stelt vast dat uit de vermelding op het origineel van de dagvaarding is gebleken dat deze werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 26 februari 2024 onder de referte Ref.

Er is aldus voldaan aan de bepalingen uit artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen.

3.5. Prejudiciële vraag

Op de terechtzitting van 14 oktober 2025 verzocht beklaagde om te wachten op de uitspraak van het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de multiplicator van de geldboete die aan een veroordeelde wordt opgelegd inzake misdrijven uit het Sociaal Strafwetboek.

In het Belgisch Staatsblad van 12 mei 2025 werden de volgende prejudiciële vragen gepubliceerd, die aan het Grondwettelijk Hof werden gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling

Tongeren-Borgloon bij vonnis van 10 april 2025:

« 1. Schenden de artikelen 103, 181, § 1, voorlaatste lid en 181, § 2, voorlaatste lid van het Sociaal Strafwetboek de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend protocol bij het EVRM en artikel 6.1 EVRM, het algemeen grondwettelijkrechtsbeginsel van de scheiding tussen de machten en het beginsel van de onafhankelijkheid van de rechterlijke macht en de daarbij horende rechterlijke vrijheid, in zover het de strafrechter ertoe verplicht (en hem of haar niet de keuzevrijheid geeft) om de strafrechtelijke geldboete van niveau 4 bij de in artikel 181 bedoelde onachtzaamheidsmisdrijven te vermenigvuldigen met het aantal betrokken werknemers (te dezen 188 en dus een minimumgeldboete op te leggen van 902.400 euro), zonder dat de vermenigvuldigde geldboete meer mag bedragen dan het honderdvoud van de maximumgeldboete (te dezen 5600.000 euro dan wel 4.800.000 euro), zelfs wanneer in feite en in concreto moet worden vastgesteld dat de verplichte multiplicator niet is aangepast aan de ernst van de feiten en de gevolgen ervan, het aantal betrokken werknemers te dezen gelegenheidswerknemers zijn en dus geen indicatie geven over de (in feite beperkte) financiële draagkracht van de beklaagde en zelfs wanneer de rechter in de feitelijke omstandigheden niet over enige mogelijkheid beschikt de geldboete op een andere wijze te matigen?

2. Schenden de artikelen 41bis en 43bis van het Strafwetboek en de artikelen 101, 103, en 181 van het Sociaal Strafwetboek de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend protocol bij het EVRM en artikel 6.1 EVRM, in zoverre het de strafrechter ertoe verplicht bij de betrokkenheid van 188 werknemers bij inbreuken van sanctieniveau 4 ten aanzien van een rechtspersoon een minimumgeldboete op te leggen met toepassing van een multiplicator van 188, zonder de mogelijkheid om deze straf te mildereren teneinde de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen, daar waar de strafrechter zulks wel vermag bij het opleggen van een bijzondere verbeurdverklaring conform art. 43bis Sw.?

3. Schenden de artikelen 41bis van het Strafwetboek en de artikelen 101, 103, en 181 van het Sociaal Strafwetboek de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend protocol bij het EVRM en artikel 6.1 EVRM, in zoverre het de strafrechter ertoe verplicht bij de betrokkenheid van 188 werknemers bij inbreuken van sanctieniveau 4 ten aanzien van een rechtspersoon een minimumgeldboete op te leggen met toepassing van een multiplicator van 188, zonder de mogelijkheid om deze straf te mildereren teneinde de veroordeelde geen onredelijke zware straf op te leggen, wanneer die straf dermate afbreuk doet aan de financiële toestand van een onderneming aan wie ze wordt opgelegd?

4. Schenden de artikelen 101, 103, en 181 van het Sociaal Strafwetboek en artikel 41bis van het Strafwetboek de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, in zoverre deze artikelen aan de strafrechter niet toestaan om geen toepassing te maken van de bij wet voorziene multiplicator wanneer een rechtspersoon schuldig wordt bevonden aan een inbreuk met sanctieniveau 4, terwijl diezelfde strafrechter geen toepassing dient te maken van enige multiplicator wanneer hetzelfde aantal inbreuken wordt vastgesteld ten aanzien van 1 werknemer? ».

Deze zaak is ingeschreven onder nummer van de rol van het Grondwettelijk Hof.

Het antwoord op de prejudiciële vragen is op dit ogenblik en in deze concrete omstandigheden niet onontbeerlijk om uitspraak te doen, zodat de rechtbank niet op het verzoek van beklaagde ingaat om de uitspraak van het Grondwettelijk Hof af te wachten.

3.6. Beoordeling van de schuld:

3.6.1. Relevante feiten en vaststellingen

1.

1.1.

Uit de gegevens van het voorliggende strafdossier blijkt dat de wooninspectie werd gecontacteerd door _____ omwille van het vermoeden van het door beklagde verhuren van kamers/woningen die niet aan de minimale kwaliteitseisen voldeden in het pand op _____. Op 22 januari 2018 werd reeds een vooronderzoek uitgevoerd en werd door de burgemeester het bevel gegeven tot uitvoeren van reinigingswerken, reparering riolering en onderzoek vochtproblemen.

In navolging van deze melding ging de wooninspecteur ter plaatse op 19 februari 2018. Tijdens deze controle werd een onderzoek uitgevoerd op het gebouw en woonentiteiten _____ en _____

Het gebouw in _____ betreft een pand appartementencomplex bestaande uit een gelijkvloers en 3 verdiepingen waarbij de bewoners niet afhankelijk waren van gemeenschappelijke voorzieningen voor WC, bad/douche en/of kookgelegenheid zodat het pand en de afzonderlijke woonentiteiten vallen onder de toepassing van het begrip 'zelfstandige woning'.

Tevens werd vastgesteld dat behoudens de woonentiteit _____ alle woningen bewoond waren en werd door deze personen een relaas gegeven aan de wooninspecteur.

Volgens de technische verslagen van deze vaststellingen, die nog werden opgesteld volgens de oude regelgeving, werd het gebouw ongeschikt bevonden omwille van een vochtproblematiek in de gemeenschappelijke inkomhal. De woonentiteiten _____ werden ongeschikt verklaard voornamelijk omwille van vochtproblematiek en gebrekkige elektrische installaties.

1.2.

_____, bewoner van woonentiteit _____ verklaarde dat hij er met zijn gezin woonde sinds augustus 2017 nadat hij eerst in _____ van beklagde had gehuurd. Hij betaalde 680,00 euro per maand aan huur en hadden een leefloon van 1.190,00 euro. De huisbaas reageerde niet op berichten of telefoontjes maar enkel op berichten van de advocaat van de bewoners. Hij stelde dat beklagde er af en toe kwam als er klachten bij de gemeente waren binnengekomen. De kelder werd recent zuiver gemaakt en de muren werden in opdracht van beklagde al driemaal geleverd om vochtproblemen te maskeren.

_____, bewoner van woonentiteit _____, verklaarde dat haar man eerst in _____ van beklagde huurde en een grotere woning nodig hadden na gezinshereniging. Zij betaalden 750,00 euro aan huurgelden en hadden een leefloon van 1.190,00 euro. De huisbaas reageerde niet op berichten maar enkel op klachten van het _____, de stad of berichten van de advocaat. Een maand voor de controle werd alles geleverd maar er was nog vocht in het toilet en de slaapkamer. Het grootste probleem was het vocht en tot voor kort de kelder.

_____ bewoner van woonentiteit _____ verklaarde dat hij er sinds oktober 2017 woonde met zijn vrouw en 4 kinderen nadat hij eerst in _____ woonde. Zij betaalden 750,00 euro huur en hadden een leefloon van 1.190,00 euro per maand. Ongeveer een maand voor de controle werd er geleverd. Het appartement was nu in orde, maar voorheen was er vocht.

_____, bewoner van woonentiteit _____ verklaarde dat hij er sinds 4 juli 2017 woonde met zijn gezin nadat hij eerst in _____ woonde. Zij betaalden 750,00 euro aan huur en hadden een leefloon

van 1.190,00 euro. Het appartement was volgens hem in orde, maar er was een probleem in de douche. Beklaagde kwam soms langs om te kijken of alles in orde was.

bewoner van woonentiteit verklaarde dat hij er sinds 1 februari 2018 woonde met zijn gezin. Hij had de woning gevonden via Facebook contacten met de vorige bewoners en de beklagde. Zij betaalden 750,00 euro per maand. Hij dacht dat de woning perfect in orde was.

, bewoner van woonentiteit verklaarde dat hij er woonde sinds 1 augustus 2017. Hij betaalde 580,00 euro per maand aan huurgelden. Er was veel vocht in de slaapkamer wat volgens de beklagde afkomstig was van een douche. Hij had een leefloon van 895,00 euro per maand. Voor de rest was het appartement in orde. Enkel werd een gebroken raampje vervangen door enkel glas waardoor het in deze kamer altijd koud was.

, bewoner van woonentiteit , verklaarde dat zij er sinds augustus 2017 woonde met de 2 kinderen en 650,00 euro aan huurgelden betaalde. Zij had een leefloon van 1.190,00 euro. Ze verklaarde dat er vochtproblemen waren en dat beklagde vijf dagen na de controle door , met enkele werkmannen was komen verven. Beklaagde reageerde enkel op klachten van het de stad en de advocaat van de bewoners.

Van alle huurders werd een afschrift van de huurovereenkomst, die werd afgesloten met beklagde, gevoegd aan het proces-verbaal.

1.3.

Tot slot werd vastgesteld dat de twee appartementen op de derde verdieping niet vergund waren geacht, waarvoor reeds op 23 oktober 2017 een proces-verbaal werd opgesteld in het kader van een stedenbouwkundige inbreuk.

Op 29 mei 2018 werden de woningen met nummer door de burgemeester van ongeschikt verklaard.

1.4.

Nadat er van de toenmalige raadsman van de beklagde een melding van herstel werd gedaan, werd een nieuwe controle door de wooninspecteur uitgevoerd op 13 juli 2018.

Aan het gebouw zelf werden geen gebreken meer vastgesteld.

De woonentiteiten werden opnieuw onderzocht. Hieruit blijkt dat de entiteiten met nummers beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woningen met nummers hadden onder de oude wetgeving 3 strafpunten en waren niet-ongeschikt. De woning met nummer werd ingevolge 18 strafpunten ongeschikt verklaard en dit omwille van een foutieve plaatsing van de wasmachine, een te klein raam en overbezetting.

Derhalve besloot de wooninspecteur dat de verhuurde woonentiteiten met nummers niet voldeden aan de normen van het toenmalige decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Op diezelfde datum werd de eerdere ongeschiktheidsverklaring van de woningen en opgeheven.

1.5.

Nadat de wooninspecteur een bijkomende melding van herstel ontving vanwege de voormalige raadsman van de beklagde, werd een nieuw controlebezoek uitgevoerd op 2 april 2019.

Tijdens deze controle werd vastgesteld dat ook de woonentiteiten met nummers voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten nu er geen gebreken meer konden worden vastgesteld. Over woonentiteit werd niets vermeld, zodat ervan mag worden uitgegaan dat hier geen wijziging was ten opzichte van de eerder vastgestelde toestand.

2.

2.1.

Via het meldpunt woningkwaliteit kwam op 16 november 2021 bij de wooninspectie een klacht binnen van de bewoners van het pand in met verzoek om een conformiteitsonderzoek uit te voeren en de woningkwaliteit ter plaatse te controleren.

In navolging hiervan werd op 16 december 2021 door de wooninspecteur een nieuwe controle uitgevoerd van het gebouw en de woonentiteit met nummer

Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021 werd de conformiteit van de woning beoordeeld in functie van de nieuwe bepalingen waardoor er geen strafpunten meer werden gegeven, maar werden de vastgestelde gebreken dus ondergebracht in categorie I, II of III.

Wat het gebouw betrof, werd vastgesteld dat de afschermkap van het lichtarmatuur in de kelder ontbrak, wat gelet op het lage plafond een risico op elektrocutie inhield. Dit werd benoemd in het technisch verslag als een ernstig gebrek in categorie II wat de woning ongeschikt maakte. Vermits dit een gebrek was aan het gebouw had dit betrekking op alle woonentiteiten binnen het pand.

In de woning met nummer zelf werden bijkomend 7 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een ernstig gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Het appartement werd dienvolgens beschouwd als ongeschikt en onbewoonbaar.

De gebreken in categorie III hadden betrekking op het aansluiten van toestellen klasse I op het niet geaarde stopcontact in de keuken en een aftakking van de elektrische installaties in de keuken met een verlengkabel met stopcontactenblok.

De gebreken in categorie II hadden betrekking op een ernstige vorm van insijpelend vocht en condenserend vocht met schimmelvorming aan de plafonds, ernstige vorm van opstijgend vocht aan de binnenwanden, gebrekkige gootsteen door een niet correct geplaatste geurafluiters, onveilige toegang door het ontbreken van een leuning aan de gemeenschappelijke trap, een gebrek aan isolatie in het dak en tot slot de afwezigheid van een rookmelder.

Daarnaast werden er nog diverse gebreken in categorie I vastgesteld, die gezien de hoeveelheid van 7 ook werden gecategoriseerd als een ernstig gebrek in categorie II. Ook hier ging het om meerdere beperkte vochtproblematieken, beschadigde deuren en vloeren, niet afsluitbare voordeur, een keldertap die vol lag met afval en een onder water staande keldervloer.

2.2.

Het appartement werd bewoond door en zijn gezin. Het huurcontract dat werd afgesloten met de beklaagde werd overgemaakt aan de wooninspecteur. verklaarde dat hij er sedert oktober 2017 met zijn vrouw en 6 kinderen woonde. Hij betaalde 750,00 euro per maand aan huurgelden en had een inkomen van 1.600,00 euro per maand. Beklaagde was al een jaar niet meer in het pand geweest en reageerde niet op telefoons en berichten. Er waren problemen met de elektriciteit en veel vochtproblemen. Zij overschilderden de schimmel elke maand maar die kwam

telkens terug. De zekering van het fornuis deed de stroom uitvallen telkens af wanneer dat werd aangezet. De voordeur beneden kon niet meer worden afgesloten. Er was veel last van knaagdieren op het terras en in de kelder. Als het hard regende was het plafond van het balkon helemaal nat. Hij stelde dat de huisbaas niets meer deed.

2.3.

Op 17 februari 2022 werd de woning met nummer ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van .

3.

3.1.

Op 27 april 2022 kwam er wederom een melding binnen via het regionale meldpunt woningkwaliteit, doch ditmaal van de bewoners van de woning in .

In navolging hiervan werd op 14 juli 2022 door de wooninspecteur opnieuw een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Tijdens het uitvoeren van deze controle werd gemeld dat ook de bewoners van busnummer klachten hadden, zodat ook in deze woning een onderzoek ter plaatse werd uitgevoerd.

Aan het gebouw zelf werden geen gebreken vastgesteld.

In de woning met nummer werden 8 kleine gebreken in categorie I en 4 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld. Het appartement werd dienvolgens beschouwd als ongeschikt.

De gebreken in categorie II hadden betrekking op een ernstige vorm van condenserend vocht met schimmelvorming aan de buitenmuren, een risico op elektrocutie door een loshangend stopcontact in de slaapkamer en afwezigheid van dakisolatie.

Daarnaast werden er nog diverse gebreken in categorie I vastgesteld, die gezien de hoeveelheid van 8 ook werden gecategoriseerd als een ernstig gebrek in categorie II. Ook hier ging het om meerdere beperkte vochtproblematieken, beschadigde deuren en wandafwerking, afwezigheid van een leuning van het onderste trapdeel naar de gemeenschappelijke kelder, onveilige toegang door het ontbreken van een deel van de trapleuning aan de gemeenschappelijke trap en het ontbreken van een verticale onderverdeling aan de open zijkant van de trap, onduidelijkheid over welke brievenbus aan welke entiteit toebehoort.

In de woning met nummer werden 7 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een ernstig gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III vastgesteld. Het appartement werd dienvolgens beschouwd als ongeschikt en onbewoonbaar.

De gebreken in categorie III hadden betrekking op het aansluiten van toestellen klasse I op het niet geaarde stopcontact in de slaapkamer.

De gebreken in categorie II hadden betrekking op een ernstige vorm van insijpelend vocht en condenserend vocht met schimmelvorming aan de plafonds, ernstige vorm van opstijgend vocht aan de buitenmuren en de binnenwanden, gebrekkige gootsteen door een defecte geurafluiter, een gebrek aan isolatie in het dak en tot slot de afwezigheid van een rookmelder.

Daarnaast werden er nog diverse gebreken in categorie I vastgesteld, die gezien de hoeveelheid van 7 ook werden gecategoriseerd als een ernstig gebrek in categorie II. Ook hier ging het om meerdere beperkte vochtproblematieken, beschadigde deuren en plinten, afwezigheid van een leuning van het

onderste trapdeel naar de gemeenschappelijke kelder, onveilige toegang door het ontbreken van een deel van de trapleuning aan de gemeenschappelijke trap en het ontbreken van een verticale onderverdeling aan de open zijkant van de trap, onduidelijkheid over welke brievenbus aan welke entiteit toebehoort.

3.2.

, bewoner van woning , vertelde aan de wooninspecteur dat hij 's nachts wakker werd van de vieze geur in zijn kamer. Hij vertelde dat als ze de huisbaas belden dat hij niet kwam. Er woonden enkel nog mensen op de nummers , de rest was allemaal verhuisd. Als het regende, kwam er vuil water van het balkon boven hen.

bewoner van woning vertelde dat hij er woonde sinds 25 februari 2020 met zijn vrouw en 6 kinderen. Het gezin kreeg een uitkering van het van ongeveer 1.500,00 euro per maand. Ze betaalden 650,00 euro per maand aan huurgelden exclusief kosten. Beklaagde kwam er niet vaak en ze zagen hem soms 6 à 7 maanden niet. Hij had beklagde gebeld in verband met een probleem van de leidingen, wat beklagde weigerde op te lossen. Als het regende, regende het binnen in de slaapkamer en in de keuken. Niemand sliep nog in de slaapkamer achteraan links door de schimmel. Drie kinderen sliepen in de woonkamer. Alle gezinnen waren al weggegaan uit het gebouw. Het was een slechte woning, maar hij kon geen andere betaalbare woning vinden omdat hij en zijn vrouw geen werk hadden.

3.3.

Op 17 oktober 2022 verklaarde de burgemeester van de woning met nummer ongeschikt en de woning met nummer ongeschikt en onbewoonbaar.

3.6.2. Beoordeling van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7

1.

Beklaagde wordt onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7 vervolgd uit hoofde van feiten van huisjesmelkerij, zijnde misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin iemand verkeerde, en met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een onroerend goed te hebben verhuurd in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, en dit met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Op de zitting van 14 oktober en in de namens hem neergelegde conclusie betwistte hij de hem ten laste gelegde feiten en verzocht hij om hiervoor te worden vrijgesproken.

De rechtbank is van oordeel dat de aan beklagde ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (enkel op 14 juli 2022), A.2, A.3, A.4, A.5 en A.6 bewezen zijn op basis van resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

2.

2.1.

Maakt zich schuldig aan het in art. 433decies Sw. bedoelde misdrijf van huisjesmelkerij, hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt 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 door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 Sw. bedoelde ruimte, te verkopen,

te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.

Uit hoofde artikel 433decies van het Strafwetboek zijn drie materiële elementen vereist:

- de onwettige of precaire administratieve toestand of de precaire sociale toestand van een persoon;
- het misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van die persoon;
- en de terbeschikkingstelling van een ruimte in strijd met de menselijke waardigheid.

De onwettige of precaire administratieve toestand heeft specifiek betrekking op vreemdelingen en werd overgenomen uit artikel 77bis,§1bis van de Vreemdelingenwet. De administratieve toestand is onwettig indien de vreemdeling illegaal in het land verblijft of er onwettig is binnengekomen. Er is sprake van een precaire administratieve toestand indien de vreemdeling zich wel op legale wijze in het land bevindt, maar slechts over een verblijfsvergunning beschikt voor een beperkte duur.

Het is de feitenrechter die, rekening houdend met de concrete omstandigheden, oordeelt of de bewoner zich in een onwettige of precaire administratieve toestand of een precaire sociale toestand bevond.

2.2.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat alle in de dagvaarding benoemde huurders van het betrokken pand in _____ zich in een precaire administratieve of precaire administratieve en sociale toestand bevonden.

De bewoners

_____),
beschik-

ten allen over een verblijfsdocument voor vreemdelingen van het 'type A', wat inhoudt dat zij op dat ogenblik in het kader van de Vreemdelingenwet een verblijfsrecht voor beperkte duur hadden en per definitie te beschouwen zijn als personen met een precaire administratieve toestand.

Daarenboven geldt dat alle huurders, en dus ook de bewoners van de panden die in het bezit waren van een verblijfsdocument voor vreemdelingen van het 'type B', wat inhoudt dat zij voor onbeperkte duur in het land mochten verblijven, dat zij zich in een precaire sociale toestand bevonden.

Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat zij afhankelijk waren van de steun van het _____ mid-
dels een leefloon. De meeste gezinnen huurden reeds eerder een pand van beklagde in _____ maar
moesten noodgedwongen op zoek naar een groter pand omwille van een procedure tot gezinshereni-
ging.

Het blijkt dan ook dat alle huurders zich bevonden een bijzonder kwetsbare positie omwille van de precaire sociale toestand of precaire administratieve en sociale toestand.

Er is geen reden om te twijfelen aan de inhoud of de betrouwbaarheid van de verklaringen van de huurders noch aan de betrouwbaarheid van de vertalingen die werden gedaan door de medewerkster van het _____. Dat de huurders zich in het Arabisch hebben uitgedrukt maakt deze verklaringen niet nietig.

2.3.

Beklaagde maakte misbruik van deze bijzonder kwetsbare positie.

Het betroffen grote gezinnen die gelet op de beperkte inkomsten geen kans maakten op de reguliere huurmarkt en geen andere keuze hadden dan te huren van de beklagde, zo niet zouden zij immers op straat komen te leven.

Beklaagde kende de meeste huurders nu zij klaarblijkelijk initieel van hem huurden in _____ en na een procedure van gezinshereniging een groter pand nodig hadden om in te verblijven. Hij kende dus niet enkel de huurders zelf maar vooral ook de precare sociale situatie waarin zij zich bevonden.

Beklaagde wist dan ook dat de huurders wel akkoord zouden moeten gaan met de aangeboden woon-gelegenheid en de voorgestelde huurprijs aangezien zij op de reguliere huurmarkt niet terechtkonden, ook al was deze woning gebrekkig, wat overigens ook door één van de huurders expliciet werd verklaard.

2.4.

Het derde element bestaat uit het gegeven dat een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte wordt verkocht, verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt duidelijk dat de woonentiteiten _____ (enkel op 14 juli 2022), _____ (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 en op 14 juli 2022) _____ (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 en van 16 december 2021 tot en met 26 juli 2022), _____ (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018), _____ (minstens van 19 februari 2018 tot en met 13 december 2018) en _____ (minstens van 19 februari 2018 tot en met 3 december 2018), verhuurd werden in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.

Dat de woningen allen in deze periodes verhuurd werden staat niet ter discussie en blijkt overigens duidelijk uit de vaststellingen ter plaatse, de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten en de verklaringen van de huurders.

Wat de erbarmelijke staat van de woningen betreft, en die heeft geleid tot omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid, verwijst de rechtbank naar de hierboven beschreven vaststellingen, die een inbreuk maken op de thans geldende bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen en die gedaan werden op 19 februari 2018 aan het gebouw en de woonentiteiten _____ op 16 december 2021 aan de woonentiteit _____ en op 14 juli 2022 aan de woonentiteiten _____

Telkens na deze controle werd door de burgemeester een beslissing tot ongeschikt/en of onbewoonbaarverklaring uitgevaardigd.

Samengevat blijkt uit deze vaststellingen onder meer dat de panden op meerdere plaatsen ernstige vochtschade vertoonden met schimmelvorming, gevaar op elektrocutie door beperkingen aan de elektrische installatie, afwezigheid van rookmelders, onveilige trappen, beschadigde en niet afsluitbare deuren, geen dakisolatie, ...

Het verhuren van de diverse woonentiteiten in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid staat derhalve eveneens vast.

3.

Artikel 433decies van het Strafwetboek vereist een bijzonder opzet als moreel element. Het is niet voldoende dat de dader enkel wetens en willens handelde; de dader moet de intentie gehad hebben om misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer én het bijzonder opzet om een abnormaal profijt te verwezenlijken moet aanwezig zijn.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de woonentiteiten op 29 mei 2018 ongeschikt werden verklaard, de woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 17 februari 2022. Op 17 oktober 2022 werd de woonentiteit ongeschikt verklaard en werd de woonentiteit ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

Woningen die niet voldoen aan de gewestelijke woningkwaliteitsvereisten mogen niet verhuurd worden en kunnen dus ook geen huurprijs genereren. Bijgevolg is elke huur te kwalificeren als een abnormaal profijt voor de verhuurders.

Daarenboven blijkt dit abnormaal profijt eveneens uit de hierboven beschreven aard van de gebreken aan het pand, zoals de extreme vochtschade met schimmelvorming en gevaar op elektrocutie en brand omwille van de gebreken aan de elektrische installatie.

4.

Tenslotte blijkt het voldoende uit de gegevens van het strafdossier dat de beklaagde van deze verhuuring in strijd met de menselijke waardigheid een gewoonte heeft gemaakt. Deze gewoonte uit zich in het langdurig verhuren achtereenvolgens aan diverse al dan niet wisselende huurders. Tevens waren er binnen hetzelfde pand meerdere woonentiteiten die in deze omstandigheden werden verhuurd, wat in deze concrete omstandigheden tevens als een gewoontegedraging dient te worden beschouwd.

Het verhuren van woningen in mensonwaardige omstandigheden binnen éénzelfde appartementsgebouw aan meerdere personen gedurende een periode die zich met tussenpozen uitstrekt over ongeveer vier jaar, houdt in dat het zeker niet om louter 'sporadische' verhuringen ging aan personen die in een tijdelijke woningnood verkeerden, maar om een activiteit waarvan de beklaagde een gewoonte had gemaakt.

5.

Alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van de onder de tenlasteleggingen A.1 (enkel op 14 juli 2022), A.2, A.3, A.4, A.5 en A.6 beoogde misdrijven, met inbegrip van de hierin voorziene verzwarende omstandigheid, zijn bewezen lastens beklaagde.

Derhalve wordt de beklaagde schuldig verklaard aan de hem ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (enkel op 14 juli 2022), A.2, A.3, A.4, A.5 en A.6.

6.

Het blijkt tot slot niet dat de woonentiteiten met nummer minstens van 19 februari 2018 tot 2 april 2019 en de woonentiteit , zoals voorzien onder de tenlasteleggingen A.1 en A.7 werden verhuurd in strijd met de menselijke waardigheid.

De rechtbank verwijst hiervoor eveneens naar de vaststellingen van de wooninspecteur die werden verricht op 19 februari 2018. Hieruit blijkt dat het gebrek aan woonentiteit werd veroorzaakt door een beperkte vochtproblematiek in de gemeenschappelijke inkomhal en dus niet aan de woongegenheid zelf.

In de woning met nummer werd een beperkte vochtproblematiek vastgesteld.

Deze gebreken zouden in de stand van de huidige wetgeving op grond van de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet leiden tot een niet conforme woning.

Derhalve wordt beklaagde vrijgesproken van de hem ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A.1 (van 19 februari 2018 tot 2 april 2018) en de tenlastelegging A.7.

3.6.3. Beoordeling van de tenlasteleggingen B.8 tot en met B.14

1.

Hij wordt onder de tenlasteleggingen B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13 en B.14 vervolgd voor het verhuuren van een niet conforme of overbewoonde woning.

Op de zitting van 14 oktober en in de namens hem neergelegde conclusie betwistte hij de hem ten laste gelegde feiten en verzocht hij om hiervoor te worden vrijgesproken.

De rechtbank is van oordeel dat de aan beklaagde ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13 en B.14 bewezen zijn op basis van resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

Inzonderheid verwijst de rechtbank naar:

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 19 februari 2018, 16 december 2021 en 14 juli 2022, waaruit blijkt dat beklaagde te , zeven woningen in hetzelfde pand verhuurde. Uit de verslagen blijkt dat de tijdens deze controles onderzochte woonentiteiten niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- de telkens van deze controles aangelegde fotodossiers van de wooninspecteur en de aan de diverse processen-verbaal gevoegde stukken;
- de verklaringen van de diverse huurders en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten;
- en tot slot de besluiten van de burgemeester van 29 mei 2018, 17 februari 2022 en 17 oktober 2022 tot ongeschiktheidsverklaring en/of onbewoonbaarverklaring van de woningen in navolging van de woonkwaliteitscontroles van 19 februari 2018, 16 december 2021 en 14 juli 2022 van de woning gelegen ;

2.

2.1.

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagde in de op de dagvaarding beschreven periodes op de tenlasteleggingen B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13 en B.14 te de hierin opgenomen woonentiteiten als niet conforme woning heeft verhuurd in het pand te met het oog op bewoning.

Artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een woning conform is wanneer zij geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Overeenkomstig artikel 1.3, §1, 33° en 35° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een woning onbewoonbaar wanneer minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld en is een woning ongeschikt wanneer minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld.

Artikel 3.1, §1, derde lid 2° en 3° benoemt de gebreken van categorie II als 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 en de gebreken van categorie III als ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Anders gezegd is een woning niet conform wanneer zij minstens één gebrek in categorie II vertoont en derhalve ongeschikt is, of minstens één gebrek in categorie III vertoont en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar is.

3.2.

3.2.1.

Dat de woonentiteiten niet conform waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 19 februari 2018, 16 december 2021 en 14 juli 2022 en die hierboven worden uiteengezet onder titel 3.6.1.

De rechtbank verwijst hiervoor naar deze vaststellingen en de naar aanleiding hiervan opgestelde technische verslagen en de naar aanleiding hiervan aangelegde fotodossiers.

Uit het verslag van 19 februari 2018 blijkt dat de woonentiteiten met nummers _____ en _____ ongeschikt werden verklaard.

Volgens de technische verslagen van de vaststellingen op 19 februari 2018, die nog werden opgesteld volgens de oude regelgeving, werd het gebouw ongeschikt bevonden omwille van een vochtproblematiek in de gemeenschappelijke inkomhal, wat een invloed had op alle woonentiteiten van het pand. De woonentiteiten _____ werden ongeschikt verklaard voornamelijk omwille van vochtproblematiek en gebrekkige elektrische installaties.

De strafbaarheid van de feiten naar aanleiding van de vaststellingen op 19 februari 2018 dient te worden beoordeeld in functie van de thans geldende bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank is van oordeel dat voor wat betreft de woonentiteiten _____ de niet conformiteit hiervan onder de Vlaamse Codex Wonen eveneens bewezen is.

Het volstaat te verwijzen naar de gewijzigde herstellordering van de wooninspecteur waarbij de vaststellingen van 19 februari 2018, 13 juli 2018, 2 april 2019 en 16 december 2021 werden geactualiseerd naar aanleiding van het in werking treden van de Vlaamse Codex Wonen.

In tegenstelling tot wat door de beklaagde wordt voorgehouden in zijn conclusie, werden de vaststellingen van de wooninspecteur dus wel degelijk geactualiseerd in de licht van de wetswijziging.

Hieruit blijkt dat voor wat de aanvankelijke vaststellingen betreft de vastgestelde gebreken in woonentiteiten _____ ressorteerden onder de thans geldende gebreken van categorie II of categorie III wat overeenkomstig de nieuwe bepalingen strafbaarheid met zich meebrengt.

Het navolgend P.V. _____ 18, waarin de controle van 16 december 2021 wordt opgenomen, maakt tevens melding van het gegeven dat het op 13 april 2018 vastgestelde gebrek aan de woonentiteit _____ onder de oude wetgeving niet conform was en dat het destijds vastgestelde gebrek onder de huidige bepalingen als gebrek in categorie II nog steeds strafbaar is.

Hieruit volgt dat het anderzijds niet bewezen is dat de woonentiteit _____ minstens van 19 februari 2018 tot 2 april 2019, zijnde gedeeltelijk voorzien onder de tenlastelegging B.8, alsook de woonentiteit _____

minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 zoals voorzien onder de tenlastelegging B.14, niet conforme woningen betroffen op het ogenblik dat zij werden verhuurd.

Uit de verslagen die werden opgesteld naar aanleiding van de controles op 16 december 2021 van woonentiteit en 14 juli 2022 van woonentiteiten en , blijkt dat de woningen en ongeschikt en onbewoonbaar werden geadviseerd en de woning ongeschikt werd geadviseerd.

Telkens na deze controle werd door de burgemeester een beslissing tot ongeschikt/en of onbewoonbaarverklaring uitgevaardigd.

Deze controles, het opstellen van de technische verslagen en de beoordeling van de gebreken door de wooninspecteur gebeurden hier wel aan de hand van de bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die op deze ogenblikken reeds van kracht was.

De rechtbank verwijst naar de bespreking van deze vaststellingen zoals hoger aangehaald onder punt 3.6.1.

Samengevat blijkt uit deze vaststellingen onder meer dat de panden op meerdere plaatsen ernstige vochtschade vertoonden met schimmelvorming, gevaar op elektrocutie door beperkingen aan de elektrische installatie, afwezigheid van rookmelders, onveilige trappen, beschadigde en niet afsluitbare deuren, geen dakisolatie, ...

Zo bleek uit de controle van 16 december 2021 dat het gebouw een ernstig gebrek in categorie II vertoonde en de woonentiteit zelf 5 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat dat een ernstig gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III vertoonde.

Uit de controle van 14 juli 2022 blijkt dat de woning 002, 8 kleine gebreken in categorie I en 4 ernstige gebreken in categorie II vertoonde. De woning vertoonde 7 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat dat een ernstig gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III vertoonde.

3.2.2.

In tegenstelling tot wat de beklaagde voorhoudt in zijn conclusie, is er geen enkele reden om deze vaststellingen van de wooninspecteur in twijfel te trekken, noch wat betreft de hieraan verbonden categorieën. Beklaagde maakt niet aannemelijk dat de wooninspecteur onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij het uitvoeren van de controle en levert niet het vereiste tegenbewijs dat deze vaststellingen onjuist zouden en zijn en onvoldoende stroken met de werkelijke situatie zoals deze ter plaatse was op dat ogenblik.

Betreffende de ernst van de vochtproblematieken volstaat tevens het te verwijzen naar de door de wooninspecteur gemaakte beoordeling hiervan, waaraan gelet op de ernst hiervan respectievelijk een gebrek in categorie I of categorie II werd gegeven en waarvan evenmin het tegendeel wordt bewezen.

Wat de omvang van de vochtschade betreft inzake de vaststellingen die werden verricht onder de oude wetgeving, stelt de rechtbank daarenboven vast dat de wooninspecteur hieraan telkens de graad '*niet algemeen*' heeft gegeven, die overeenstemt met een hoeveelheid van 3 strafpunten onder de kolom van categorie II.

Vermits onder de beschrijving niet enkel condenserend of doorslaand vocht wordt weergegeven, maar telkens met effectieve schimmelvorming, wat wijst op een diepere en meer structurele langdurige problematiek, zijn deze gebreken onder de thans geldende wetgeving te beschouwen als gebreken in categorie II.

Hiervoor kan onder meer verwezen worden naar de vergelijking die kan worden gemaakt met het vastgestelde gebrek aan het gebouw zelf, bestaande uit vochtschade in de gemeenschappelijke inkomhal aan de muur. Hieraan werd slechts één strafpunt toegekend hoewel dit evenzeer als 'niet algemeen' wordt gekenmerkt in het technisch verslag. Bij de beschrijving van deze vochtschade wordt anderzijds niet vermeld dat deze gepaard gaat met schimmelvorming. Dit specifieke gebrek stemt naar het oordeel van de rechtbank overeen met een gebrek van categorie I onder de huidige wetgeving.

Vermits dit het enige gebrek betrof aan woonentiteit , wordt de beklaagde hiervoor overigens ook vrijgesproken.

Ook de combinatie van meerdere beperkte vormen van vochtschade, die telkens een gebrek in categorie I veroorzaken, maakt overigens dat de woning niet conform is vermits een teveel aan gebreken in categorie I eveneens leidt tot niet conformiteit.

Wat het gevaar op elektrocutie betreft, stelt de rechtbank vast dat in vijf van de zeven op 19 februari 2018 onderzochte woonentiteiten er volgens de wooninspecteur een indicatie was van een risico op elektrocutie, wat overeenstemt met een hoeveelheid van 15 strafpunten onder de kolom van categorie IV. De aard van deze gebreken dienen onder de thans geldende wetgeving te worden beschouwd als een gebrek in categorie III wat de woning ongeschikt en onbewoonbaar maakt. Deze gebreken hadden betrekking op niet geaarde stopcontacten waarop al dan niet nog eens toestellen van klasse I werden aangesloten, wat brandgevaar en elektrocutiegevaar oplevert. Het is de verantwoordelijkheid van beklaagde als verhuurder om in te staan voor een correcte en veilige elektrische installatie.

Zelfs indien de plaatsing van de wasmachine veroorzaakt zou zijn door het gedrag van de huurders, is er dus nog steeds de gebrekkige elektrische installatie en de gecombineerde (ernstige) vochtproblematiek.

Er ligt bovendien geen schending van het legaliteitsbeginsel voor. Zowel de strafbare handeling uit artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, als de hieraan gekoppelde bestraffing uit artikel 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen, zijn duidelijk. Het is op basis van de inhoud van deze bepalingen voor de beklaagde duidelijk welke handelingen aanleiding geven tot strafbaarheid en welke sancties hieraan verbonden zijn. In dit verband kan worden verwezen naar het gegeven dat beklaagde meerdere panden in eigendom heeft en verhuurd waardoor hij bij uitstek op de hoogte is, en ook moet zijn, van de kwaliteitsvereisten waaraan een woning dient te voldoen vooraleer zij op de huurmarkt mag worden gezet.

3.2.3.

Tot slot stipt de rechtbank aan dat de vaststellingen van de wooninspecteur bijzondere bewijswaarde hebben. Deze vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel, daar deze zijn opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door een bijzondere strafwet een specifieke opdracht werd verleend met betrekking tot het vaststellen van misdrijven zoals in de wet omschreven.

Beklaagden levert geen bewijs van het tegendeel van de door de wooninspecteur verrichte vaststellingen.

De niet conforme toestand van de woningen (op 14 juli 2022), (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 en op 14 juli 2022), 004 (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 en van 16 december 2021 tot en met 26 juli 2022), (minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018), (minstens van 19 februari 2018 tot en met 13 december 2018) en (minstens van 19 februari 2018 tot en met 3 december 2018) in het pand op staat dan ook op voldoende wijze vast.

3.3.

Het blijkt daarnaast eveneens duidelijk dat deze woningen in de hierboven beschreven periodes

werden verhuurd met het oog op bewoning.

Dit gegeven staat niet ter discussie en blijkt overigens voldoende uit de verklaringen van de bewoners en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten.

3.4.

Samengevat blijkt dan ook uit de voorliggende onderzoeksresultaten dat beklaagde te gedurende de in de dagvaarding beschreven periodes (behoudens wat betreft de tenlastelegging B.8 van 19 februari 2018 tot 2 april 2019 en de tenlastelegging B.14) een niet conforme woning heeft verhuurd met het oog op bewoning, zijnde de woonentiteiten met nummers

in het pand gelegen op het adres , zodat het materieel element van het misdrijf bewezen is.

4.

4.1.

Het staat tevens naar oordeel van de rechtbank vast dat beklaagde op de hoogte was van de niet conforme staat van het gebouw en de woning(en).

Uit de verklaringen van de huurders bleek dat zij regelmatig gebreken hadden gemeld aan de beklaagde, maar dat hij hier nooit op reageerde. Beklaagde zou enkel gereageerd hebben op klachten uitgaande van het en wanneer er een brief door de advocaat van de huurders werd verstuurd.

Daarenboven blijkt uit diezelfde verklaringen dat beklaagde af en toe langskwam in het pand, zodat hij de gebreken zelf moet hebben vastgesteld, wat overigens eveneens voldoende is gebleken nu er telkens verwerken werden uitgevoerd om de ernstige vochtproblematiek te maskeren.

Beklaagde ondernam enkel actie wanneer hij hiertoe werd verplicht ingevolge onder meer een besluit van de burgemeester of de initiële herstellvordering. Voor het overige trok hij zich duidelijk weinig aan van het welzijn van de huurders en of het door hem verhuurde pand wel voldeed aan de geldende kwaliteitseisen.

Uit het bovenstaande blijkt dan ook duidelijk een wetens en willens handelen van beklaagde. Hij had kennis van het gegeven dat de woningen niet voldeden aan de woningkwaliteitsvereisten en dat deze woningen niet mochten worden verhuurd met het oog op bewoning. Ondanks deze kennis werden de woningen toch verder verhuurd, waaruit een duidelijke wil is gebleken in hoofde van beklaagde, die bewust en uit vrije wil handelde, om een niet conforme woning te verhuren.

4.2.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is bovendien minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat. Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Beklaagde kon en moest zich minstens vergewissen van de staat van de door hem verhuurde woningen. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagde heeft nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden, temeer nu beklaagde blijkens de verklaring van de huurders meerdere panden in eigendom heeft nu zij initieel van hem in huurden. Hij is gelet op deze concrete situatie dan ook op de hoogte van de kwaliteitseisen waaraan een woning moet voldoen om te mogen worden verhuurd, minstens moet hij als gebruikelijke verhuurder hiervan op de hoogte zijn.

In zover beklaagde voorhoudt dat hij niet op de hoogte was van de onregelmatigheden nu deze zouden zijn veroorzaakt door de huurders, is dat dan ook enkel aan zijn eigen tekortkomingen te wijten en is

zijn beweerde dwaling niet onoverwinnelijk of verschoonbaar.

Er is in hoofde van beklaagde dan ook minstens sprake van onachtzaamheid.

Uit wat voorafgaat blijkt dat ook het moreel element van het misdrijf bewezen is.

5.

Alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van het onder de tenlasteleggingen B.8 (enkel op 14 juli 2022), B.9, B.10, B.11, B.12 en B.13 beoogde misdrijven zijn bewezen lastens beklaagde.

Beklaagde wordt dan ook schuldig verklaard aan de hem ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen B.8 (enkel op 14 juli 2022), B.9, B.10, B.11, B.12 en B.13.

6.

Zoals hoger uiteengezet is de rechtbank van oordeel dat het niet bewezen is dat de woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 2 april 2019, zijnde gedeeltelijk voorzien onder de tenlastelegging B.8, alsook de woonentiteit minstens van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 zoals voorzien onder de tenlastelegging B.14, niet conforme woningen betroffen op het ogenblik dat zij werden verhuurd.

Derhalve wordt de beklaagde voor deze tenlasteleggingen vrijgesproken.

3.7. Straftoemeting

1.

Beklaagde stelt dat de redelijke termijn in strafzaken werd overschreden.

Zoals hoger reeds uiteengezet is de rechtbank van oordeel dat er een overschrijding van de redelijke termijn voorligt, zonder dat deze overschrijding moet leiden tot het verval of de onontvankelijkheid van de strafvordering.

De rechtbank stelt dan ook vast dat de strafvervolgning geen normaal verloop heeft gekend. De redelijke termijn werd derhalve overschreden.

Niettegenstaande de overschrijding blijft de vaststelling van de schuld van de beklaagde noodzakelijk, maar is ook een bestraffing maatschappelijk verantwoord gelet op de aard en de ernst van de feiten en de maatschappelijke impact ervan.

Met toepassing van artikel 21ter Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering zal de rechtbank hiermee rekening houden bij het bepalen van de straftoemeting.

Het omwille van deze vastgestelde overschrijding van de redelijke termijn louter eenvoudig schuldig verklaren van de beklaagde aan de in zijn hoofde bewezen verklaarde feiten, is naar het oordeel van de rechtbank te dezen echter niet passend en niet noodzakelijk om aan deze overschrijding van de redelijke termijn te remediëren.

2.

Beklaagde maakte zich schuldig aan het misbruik van huisjesmelkerij ten aanzien van diverse slachtoffers. Hij verhuurde woningen die in een erbarmelijke staat en in strijd met de menselijke

waardigheid waren, wetende dat de bewoners geen andere optie hadden dan met deze huur in te stemmen omdat zij niet terecht konden op de reguliere huurmarkt. Beklaagde kende deze precare toestand van zijn huurders en maakte hiervan misbruik met enkele doel op abnormale wijze een profijt te kunnen realiseren.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen zijn ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar en geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

De in hoofde van beklagde bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (enkel op 14 juli 2022), A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.8 (enkel op 14 juli 2022), B.9 B.10, B.11, B.12 en B.13 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet. In toepassing van artikel 65 lid 1 Sw. dient maar één straf te worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Bij het bepalen van de strafmaat die aan beklagde wordt opgelegd houdt de rechtbank rekening met de laakbaarheid van de bewezen verklaarde feiten, de aard en de ernst en het maatschappelijk nadeel ervan, de omstandigheden waarin deze werden gepleegd, de leeftijd van beklagde, de persoonlijkheid van beklagde, zoals die blijkt uit de gegevens van het strafdossier, het strafrechtelijk verleden en de behandeling van de zaak op de zitting van 14 oktober 2025.

Blijkens het meest recente uittreksel uit het strafregister werd beklagde in het verleden viermaal strafrechtelijk veroordeeld en dit uit hoofde van twee verkeersinbreuken, een inbreuk op de wetgeving inzake bossen en wouden en een inbreuk op de stedenbouwkundige wetgeving.

Hieruit blijkt dat beklagde hardleers is en het niet nauw neemt met de maatschappelijke normen.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete wordt aan beklagde opgelegd. Deze bestraffingen dienen hem het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien, alsook nieuwe strafbare feiten in de toekomst te vermijden.

De omvang van deze gevangenisstraf en geldboete is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van beklagde. De geldboete heeft tot doel beklagde te raken in zijn vermogen en hem te doen beseffen dat misdaad niet mag lonen. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Overeenkomstig artikel 433decies van het Strafwetboek wordt de boete zo veel keer toegepast als er slachtoffers zijn (x48).

Gelet op het overschrijden van de redelijke termijn en met het oog op de kans op verbetering en maatschappelijke integratie van beklagde, verleent de rechtbank uitstel van tenuitvoerlegging voor het hierna bepaalde gedeelte van de gevangenisstraf. Om de preventieve werking van het uitstel voldoende lang te laten duren, wordt het uitstel opgelegd voor een proefperiode van vijf jaar.

Het uitstel van tenuitvoerlegging dient beklagde ertoe te bewegen in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een nieuwe veroordeling binnen de proeftermijn het verleende uitstel verloren kan gaan.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan beklagde opgelegde gevangenisstraf en het verlenen van enig uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan beklagde opgelegde geldboete zou hem onvoldoende bewust maken van de aard en de ernst van de feiten, alsook zou dit een onvoldoende krachtig maatschappelijk signaal betreffen, mede gelet op zijn hierboven besproken strafrechtelijk verleden.

Een werkstraf, autonoom elektronisch toezicht of autonome probatie werd niet gevraagd, zodat niet aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en het opleggen van deze alternatieve vormen van

bestrafning niet werd overwogen.

Zonder overschrijding van de redelijke termijn zou de gevangenisstraf zonder uitstel van tenuitvoerlegging zijn opgelegd.

3.

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen. Rekening houdend met de aard en de gevolgen van de bewezen verklaarde feiten, is rechtbank van oordeel dat het illegaal vermogensvoordeel inderdaad moet worden verbeurd verklaard. Het is onaanvaardbaar dat beklaagde in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten.

De dit dossier gegenereerde illegale vermogensvoordelen betreffen de huurgelden die werden geïnd lopende de bewezen periode waarin de woningen werd verhuurd.

Op basis van de objectieve gegevens van het strafdossier komt de rechtbank tot de volgende berekening :

- Woning : (geen vermogensvoordeel vermits het niet geweten is wat de huurprijs op 14 juli 2022 betrof);
- Woning : 6 m aan 750,00 euro + 1 m aan 675,00 euro = 5.175,00 euro;
- Woning : 6 m aan 750,00 euro + 8 m aan 775,00 euro = 10.700,00 euro;
- Woning : 6 m aan 750,00 euro = 4.500,00 euro;
- Woning : 11 m aan 750,00 euro = 8.250,00 euro;
- Woning : 11 m aan 580,00 euro = 6.380,00 euro.

Totaal : 35.005,00 euro

Derhalve wordt lastens beklaagde een bedrag van 35.005,00 euro verbeurd verklaard.

Aangezien het bedrag niet meer in het vermogen van de beklaagde kon worden aangetroffen wordt dit verbeurd verklaard bij equivalent.

4.

Deze bestraffing beantwoordt het best aan de doeleinden van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 van het Strafwetboek nu hiermee op afdoende wijze uiting wordt gegeven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, het herstel van het maatschappelijk evenwicht en het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade wordt bevorderd alsook wordt hiermee het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader bevorderd enerzijds en de maatschappij gedurende een bepaalde periode tegen de beklaagde wordt beschermd anderzijds.

Deze bestraffing is tot slot proportioneel met het bewezen verklaarde misdrijf en brengt geen ongewenste neveneffecten met zich mee ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. De vordering van de consoorten

1.

Gezien de tenlasteleggingen A.2 en B.2 bewezen werden verklaard is de rechtbank bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partijen in zoverre geënt op deze tenlasteleggingen.

De vordering van de burgerlijke is ontvankelijk, nu zij regelmatig naar de vorm en tijdig werd ingesteld en zij haar hoedanigheid en belang aantoont.

2.

De burgerlijke partij stelt dat zij schade heeft geleden bestaande uit betalingen van huurgelden ten bedrage van 19.750,00 euro, een huurwaarborg ten bedrage van 1.500,00 euro en morele schade ten bedrage van 12.000,00 euro (500,00 euro per jaar per persoon = 8 x 1.500,00 euro).

Beklaagde betwist de vordering van de burgerlijke partij.

3.

3.1.

Het staat vast dat de burgerlijke partijen materiële schade hebben geleden ingevolge de bewezen verklaarde feiten.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij, die het slachtoffer werd van huisjesmelkerij en verhuur van een onbewoonbare woning, schade heeft opgelopen door het misbruik en het wonen in menonwaardige omstandigheden. Door de erbarmelijke staat van de woning was er bovendien een ernstige vorm van genotsderving aanwezig.

Wat de gevorderde schade betreft kan deze maar worden vergoed voor zover deze werd geleden binnen de periode waarin de feiten bewezen werden verklaard. Vermits de aan beklaagde ten laste gelegde feiten werden gesitueerd op 14 juli 2022 beperkt dit aspect van de door hen geleden schade zich tot de maand huur waarin de feiten bewezen werden verklaard.

De rechtbank houdt bij het bepalen van de schade rekening met de staat van de woning, de bewezen periode van huisjesmelkerij waarin de burgerlijke partijen in de woning hebben verbleven en bepaalt de schade naar redelijkheid en naar billijkheid op basis van de objectieve gegevens van het strafdossier.

Aan de huwgemeenschap wordt een bedrag toegekend van 325,00 euro uit hoofde van materiële schade.

De huurwaarborg betreft tot slot geen vergoedbare schade nu dit vanuit haar aard een voorwaardelijk karakter heeft en derhalve kan worden teruggevorderd. Het bedrag is niet definitief geworden geweest door de beklaagde, noch beschouwd als een illegaal vermogensvoordeel uit de bewezen verklaarde feiten.

3.2.

Daarnaast staat het vast dat de burgerlijke partijen als slachtoffers van het wonen in menonwaardige omstandigheden elk afzonderlijk morele schade hebben geleden. Het verblijven in een woning die niet voldoet aan de minimale normen voor veiligheid en gezondheid, en het misbruik door de verhuurder van de kwetsbare positie, veroorzaakt psychisch en fysiek leed, zodat ook een moreel leed bewezen is.

Morele schade is moeilijk in cijfers te berekenen. Een vergoeding kan het aangedane leed niet wegnemen en blijft hoe dan ook eerder symbolisch. Deze schade is op basis van de voorliggende gegevens niet concreet te berekenen.

Een begroting naar redelijkheid en billijkheid is daarom gepast.

De rechtbank begroot de morele schade naar redelijkheid en naar billijkheid op een bedrag van 250,00 euro elk, ofwel in totaal een bedrag van 2.000,00 euro.

Het door de burgerlijke partij gevorderde bedrag van 1.000,00 euro wordt afgewezen. Zij stelt ziek geworden te zijn ingevolge de levensomstandigheden en verwijst naar het stuk 4 uit hun bundel. Dit medisch attest maakt enkel melding van een astma die op dat ogenblik onder controle was, zodat er geen zekerheid is omtrent het oorzakelijk verband tussen de medische aandoening van de burgerlijke partij en de bewezen verklaarde feiten.

4.

Derhalve wordt de vordering voor een totaal bedrag van 2.325,00 euro als volgt toegekend :

- aan de huwgemeenschap : 325,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro.

Bedrag te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 maart 2024, zijnde de gemiddelde datum, aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

4.2. De vordering van de consoorten

1.

Gezien de tenlasteleggingen A.4 en B.4 bewezen werden verklaard is de rechtbank bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partijen in zoverre geënt op deze tenlasteleggingen.

De vordering van de burgerlijke partij is ontvankelijk, nu zij regelmatig naar de vorm en tijdig werd ingesteld en zij haar hoedanigheid en belang aantoont.

2.

De burgerlijke partij stelt dat zij schade heeft geleden bestaande uit betalingen van de helft van de

huurgelden lopende van 20 juni 2007 tot en met 29 november 2021 voor een bedrag van 19.875,00 euro en een morele schade ten bedrage van 2.250,00 euro (250,00 euro per persoon.)

Beklaagde betwist de vordering van de burgerlijke partij.

3.

3.1.

Het staat vast dat de burgerlijke partijen materiële schade hebben geleden ingevolge de bewezen verklaarde feiten.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij, die het slachtoffer werd van huisjesmelkerij en verhuur van een onbewoonbare woning, schade heeft opgelopen door het misbruik en het wonen in menonwaardige omstandigheden. Door de erbarmelijke staat van de woning was er bovendien een ernstige vorm van genotsderving aanwezig.

Wat de gevorderde schade betreft kan deze maar worden vergoed voor zover deze werd geleden binnen de periode waarin de feiten bewezen werden verklaard. Vermits de aan beklaagde ten laste gelegde feiten werden gesitueerd van 19 februari 2018 tot 13 juli 2018 beperkt dit aspect van de door hen geleden schade zich tot de maanden huur waarin de feiten bewezen werden verklaard, ofwel gedurende een periode van zes maanden.

De rechtbank houdt bij het bepalen van de schade rekening met de staat van de woning, de bewezen periode van huisjesmelkerij waarin de burgerlijke partijen in de woning hebben verbleven en bepaalt de schade naar redelijkheid en naar billijkheid op basis van de objectieve gegevens van het strafdossier.

Het gevorderde bedrag van de helft van de huurprijs per maand is aanvaardbaar en geenszins overdreven, zodat deze schade kan worden bepaald op een bedrag van 375,00 euro per maand.

Aan wordt een bedrag toegekend van 2.250,00 euro uit hoofde van materiële schade.

3.2.

Daarnaast staat het vast dat de burgerlijke partijen als slachtoffers van het wonen in mensonwaardige omstandigheden elk afzonderlijk morele schade hebben geleden. Het verblijven in een woning die niet voldoet aan de minimale normen voor veiligheid en gezondheid, en het misbruik door de verhuurder van de kwetsbare positie, veroorzaakt psychisch en fysiek leed, zodat ook een moreel leed bewezen is.

Morele schade is moeilijk in cijfers te berekenen. Een vergoeding kan het aangedane leed niet wegnemen en blijft hoe dan ook eerder symbolisch. Deze schade is op basis van de voorliggende gegevens niet concreet te berekenen.

Een begroting naar redelijkheid en billijkheid is daarom gepast.

Het door de burgerlijke partijen gevorderde bedrag aan morele schade van 250,00 euro is redelijk en billijk en komt geenszins overdreven over. De rechtbank begroot de morele schade naar redelijkheid en naar billijkheid dan ook op een bedrag van 250,00 euro elk, ofwel in totaal een bedrag van 2.250,00 euro.

4.

Derhalve wordt de vordering voor een totaal bedrag van 2.500,00 euro als volgt toegekend :

- aan : 625,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan en in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro.

Bedrag te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 februari 2022, zijnde de gemiddelde datum, aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

4.3. De vordering van

1.

Gezien de tenlasteleggingen A.1 (enkel op 14 juli 2022), A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.1 (enkel op 14 juli 2022), B.2, B.3, B.4, B.5 en B.6 bewezen werden verklaard is de rechtbank bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partijen in zoverre geënt op deze tenlasteleggingen.

De vordering van de burgerlijke partij is ontvankelijk, nu zij regelmatig naar de vorm en tijdig werd ingesteld en zij haar hoedanigheid en belang aantoont.

2.

De burgerlijke partij vordert uit hoofde van materiële schade een bedrag van 1.500,00 euro.

Beklaagde betwist de vordering van de burgerlijke partij.

3.

Het staat vast dat de burgerlijke partij materiële schade heeft geleden ingevolge de bewezen verklaarde feiten.

Zij diende de situatie betreffende het gebouw en de veiligheid van haar bewoners mee opvolgen. Ingevolge de vastgestelde inbreuken werden meerdere beslissingen tot ongeschiktheid en/of onbewoonbaarverklaring genomen.

De thans bewezen verklaarde feiten creëerden voor de burgerlijke partij noodgedwongen bijkomende administratieve handelingen, die niet meer in verhouding stonden tot haar dagdagelijkse opdracht als toezichthoudende overheid.

Hieruit volgt dat er bepaalde bijkomstige prestaties werden verricht door het personeel van de burgerlijke partij, die niet zouden moeten worden geleverd indien de feiten zich niet hadden voorgedaan, alsook werden bijkomende correspondentie- en telefoonkosten gemaakt. Een concrete berekening kan hiervan echter niet worden gemaakt. Om deze reden dient deze schadepost naar redelijkheid en billijkheid te worden begroot op een bedrag van 1.000,00 euro. Dit bedrag dekt bijgevolg de schade ingevolge de buitenproportioneel gespandeerde tijd en de in navolging hiervan gemaakte kosten.

Derhalve wordt aan de burgerlijke partij een bedrag van 1.000,00 euro toegekend, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 11 september 2021 tot op heden en vanaf heden met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet.

Het is tot slot niet bewezen dat de toestand van het pand gedeeltelijk werd veroorzaakt ingevolge een foutief handelen van de burgerlijke partij of één van haar aangestelden.

4.4. De vordering van de consoorten

1.

Gezien de tenlasteleggingen A.1 en B.8 (zoals in de dagvaarding) enkel op 14 juli 2022 bewezen werden verklaard is de rechtbank bevoegd om te oordelen over de vordering van de burgerlijke partijen in zoverre geënt op deze tenlasteleggingen.

De vordering van de burgerlijke partij is ontvankelijk, nu zij regelmatig naar de vorm en tijdig werd ingesteld en zij haar hoedanigheid en belang aantoont.

2.

De burgerlijke partij stelt dat zij schade heeft geleden bestaande uit het aankopen van nieuwe meubels die werden beschadigd voor een bedrag van 3.747,00 euro en een morele schade ten bedrage van 250,00 euro per persoon.

Beklaagde betwist de vordering van de burgerlijke partij.

3.

3.1.

Het staat vast dat de burgerlijke partijen materiële schade hebben geleden ingevolge de bewezen verklaarde feiten.

Het is aannemelijk dat omwille van de extreme vochtproblematiek en schimmelvorming er diverse meubels van de burgerlijke partij werden beschadigd en zij nieuwe meubels dienden aan te kopen.

De door de burgerlijke partij gemaakte kosten blijkt voldoende uit de namens hen neergelegde stukken, zodat het bedrag kan worden toegekend zoals gevorderd.

3.2.

Daarnaast staat het vast dat de burgerlijke partijen als slachtoffers van het wonen in mensonwaardige omstandigheden elk afzonderlijk morele schade hebben geleden. Het verblijven in een woning die niet voldoet aan de minimale normen voor veiligheid en gezondheid, en het misbruik door de verhuurder van de kwetsbare positie, veroorzaakt psychisch en fysiek leed, zodat ook een moreel leed bewezen is.

Morele schade is moeilijk in cijfers te berekenen. Een vergoeding kan het aangedane leed niet wegnemen en blijft hoe dan ook eerder symbolisch. Deze schade is op basis van de voorliggende gegevens niet concreet te berekenen.

Een begroting naar redelijkheid en billijkheid is daarom gepast.

Het door de burgerlijke partijen gevorderde bedrag aan morele schade van 250,00 euro is redelijk en billijk en komt geenszins overdreven over. De rechtbank begroot de morele schade naar redelijkheid en naar billijkheid dan ook op een bedrag van 250,00 euro elk, ofwel in totaal een bedrag van 1.500,00 euro.

4.

Derhalve wordt de vordering voor een totaal bedrag van 5.747,00 euro als volgt toegekend :

- aan namens de huwgemeenschap : 3.747,00
euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro
- aan in eigen naam : 250,00 euro
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegen-
woordiger over 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegen-
woordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegen-
woordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegen-
woordiger over : 250,00 euro.

Bedrag te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 maart 2024, zijnde de gemiddelde datum, aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

4.5. De rechtsplegingsvergoedingen

De voorwaarden van artikel 162bis Sv. zijn voldaan zodat de aan de burgerlijke partijen een
rechtsplegingsvergoeding moet worden toegewezen.

De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald op het basisbedrag in overeenstemming met de waarde van de ingestelde vordering, nu niet op een gemotiveerde wijze werd gevraagd om hiervan af te wijken.

4.6. De overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Sv.

5. DE HERSTELVORDERING

De herstellvordering werd ingeleid bij het openbaar ministerie op 24 april 2018 en geactualiseerd op 24 januari 2022. De herstellvordering is ontvankelijk.

De herstellvordering strekt ertoe om aan beklaagden het bevel te geven tot herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Ondergeschikt strekt de vordering ertoe om aan de beklaagden het bevel te geven om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 1.3, §1, 7° worden gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Tevens vordert de wooninspecteur :

- om te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient te worden beschouwd als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom;
- om te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsom-termijn in de zin van art. 1385bis, 4^{de} lid Ger.W.;
- machtiging van hemzelf evenals het college van burgemeester en schepenen om, bij gebreke aan uitvoering door de overtreders zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De herstellvordering strekt ertoe om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf ongedaan te maken.

Zij behoort tot de strafvordering in ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Krachtens de art. 44 Sw. en 161 en 189 Sv. dient de teruggave verplicht te worden uitgesproken. Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven.

De rechtbank dient de interne en externe wettigheid van de herstelmaatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die deze maatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken.

Waar een herstelmaatregel krachtens artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen er principieel op is gericht om de overtreder te bevelen werken uit te voeren om de woning integraal te laten voldoen aan de vereisten van art. 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, stelde de wooninspecteur in casu vast dat op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, zodat niet zonder meer het herstel van alle gebreken zou kunnen worden bevolen, waardoor immers deze wederrechtelijke toestand zou worden bestendigd. De stedenbouwkundige inbreuk bestond uit het zonder voorafgaande vergunning opsplitsen van de woning of uitbreiden van de woongelegenheden.

In de vordering tot herstel uitgaande van de Wooninspecteur wordt vermeld dat de herstellvordering

niet verhindert dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen, wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het alsdan vergund pand integraal te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De rechtbank stelt vast dat uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat door de nieuwe eigenaars op 14 juli 2023 een voorwaardelijke vergunning werd verkregen voor stedenbouwkundige handelingen : het regulariseren, verbouwen en herbestemmen van een meergezinswoning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met 8 woongelegenheden.

Het blijkt aldus dat de bestaande situatie van 8 woongelegenheden, inclusief aldus de eerder niet vergund geachte twee appartementen op de derde verdieping, voorwaardelijk werd vergund.

Uit de door de nieuwe eigenaars aan de wooninspecteur overgemaakte stukken blijkt dat er reeds renovatiewerken werden uitgevoerd aan het pand, doch op heden ligt nog geen bewijs voor dat alle renovatiewerken volledig werden uitgevoerd, noch is er een P.V. waarin wordt vastgesteld dat aan de herstellvordering werd voldaan.

Vermits er inmiddels een (voorwaardelijke) omgevingsvergunning werd bekomen en het duidelijk blijkt dat de renovatiewerken werden aangevat, dient het herstel niet meer te bestaan uit de alternatieve maatregel van sloop of herbestemming, maar volstaat het om de conformiteit te herstellen door het wegwerken van de gebreken.

In de huidige omstandigheden zijn er geen stukken betreffende een ondertussen volledig herstel van de gebreken.

De gevorderde herstelmaatregel is niet kennelijk onredelijk of disproportioneel in het licht van het nagestreefte doel van de decreetgever, met name het Grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting. Het blijkt niet dat de herstelmaatregel onevenredig is in verhouding tot de elementaire gezondheids, veiligheids-, en woonkwaliteitseisen noch brengt de uitvoering van deze herstelmaatregel een buitensporig nadeel of last met zich mee voor de beklaagden.

De voordelen die deze maatregel voor de woonkwaliteit oplevert herstelmaatregel zijn niet onevenredig en staan in verhouding met de voor beklaagden veroorzaakte last.

De rechtbank stelt vast dat uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat het gebouw op 18 januari 2023 werd verkocht aan _____, aan wie de herstellvordering eveneens werd overgemaakt. Op datum van verkoop bleken er nog steeds twee appartementen te zijn bewoond. Kort na de verkoop hadden ook deze laatste huurders het pand verlaten.

Uit het PV van inlichting van de wooninspectie van 31 juli 2025 blijkt dat er nog geen bewijsstukken van herstel werden ontvangen, zodat de herstellvordering nog niet zonder voorwerp is. Er bevinden zich diverse foto's in het strafdossier van werken die werden uitgevoerd in het pand, alsook een omgevingsvergunning, doch op dit ogenblik ligt er dus geen officieel P.V. van herstel voor.

Dat er tussentijds bepaalde gebreken werden opgelost doet hieraan geen afbreuk nu de herstellvordering betrekking heeft op het volledige pand en al haar woonentiteiten.

Het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. Niet enkel de eigenaar kan immers tot het herstel worden veroordeeld. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf en bijgevolg kan ook een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel. De herstelmaatregel werkt immers in rem en is een zakelijk aankleven aan het pand (Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14,

503).

De nieuwe eigenaar moet het opgelegde herstel ondergaan.

De herstellvordering werd op dit ogenblik aldus nog niet uitgevoerd, minstens ligt hiervan geen officieel P.V. van voor, zodat zij wordt ingewilligd in zoverre zij beoogt het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit(en), te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

De termijn voor het uitvoeren van de herstelmaatregelen dient, gelet op de aard en de omvang ervan, te worden bepaald op tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis. Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu de veroordeelde tot op heden niet het bewijs levert dat hij vrijwillig is overgegaan tot het integraal herstel. Het bedrag van de dwangsom dient bepaald te worden op € 150,00 per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. Deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn, in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Verder dienen bij toepassing van art. 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke aan uitvoering door de veroordeelde en dit op zijn kosten.

Bij toepassing van art. 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde overtreder.

Tevens gaat de rechtbank in op de vordering van de wooninspecteur om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en dit gelet op de ernst en de omvang van de gebreken die een snelle uitvoering noodzakelijk maakt. Vermits de uitspraak over de herstellvordering een maatregel van burgerlijke aard is, kan overeenkomstig artikel 173 van het Wetboek van Strafvordering de voorlopige tenuitvoerlegging hiervan worden bevolen.

6. DE KOSTEN EN BIJDAGEN

Beklaagde wordt veroordeeld tot betaling van de kosten van de strafvordering, voorgesloten door de openbare partij.

Hij wordt tevens veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en tot betaling van de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand, vermits de wettelijke voorwaarden daartoe telkens vervuld zijn.

Hij wordt tot slot veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken.

7. TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66, 84 strafwetboek

art. 4 V.T. Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

UITSPRAAK:

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK**.

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Spreekt voor de tenlasteleggingen A.1 in de periode van 19 februari 2018 tot 2 april 2019, A.7, B.8 in de periode van 19 februari 2018 tot 2 april 2019 en B.14 vrij.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 op 14 juli 2022, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.8 op 14 juli 2022, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13 bewezen.

Stelt vast dat de redelijke termijn in strafzaken werd overschreden.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 op 14 juli 2022, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.8 op 14 juli 2022, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13:

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar en** tot een geldboete van 384000,00 EUR, zijnde een geldboete van 48 maal 1000,00 EUR en vermeerderd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze gevangenisstraf, doch slechts voor een gedeelte van **6 maanden** en dit voor een proefperiode van 5 jaar.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 35.005,30 euro per equivalent.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 361,50 EUR

OP BURGERLIJK GEBIED

1. De vordering van de consoorten

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

Veroordeelt beklaagde om aan de hierna genoemde burgerlijke partijen de hierna volgende bedragen te betalen :

- aan de huwgemeenschap : 325,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro.

Bedragen telkens vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 maart 2024 aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

Beveelt dat, in toepassing van artikel 379 van het Oud Burgerlijk Wetboek, de aan de minderjarigen toekomende schadevergoeding wordt geplaatst op een rekening op hun naam, welke, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar is tot het tijdstip van hun meerderjarigheid.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen gezamenlijk een rechtsplegingsvergoeding te betalen van 3.193,53 euro, onder hen te verdelen elk voor 1/9^e.

2. De vordering van de consoorten

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

Veroordeelt beklaagde om aan de hierna genoemde burgerlijke partijen de hierna volgende bedragen te betalen :

- aan : 625,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan : 250,00 euro;
- aan en in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;

- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro.

Bedragen telkens te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 februari 2022 aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

Beveelt dat, in toepassing van artikel 379 van het Oud Burgerlijk Wetboek, de aan de minderjarigen toekomende schadevergoeding wordt geplaatst op een rekening op hun naam, welke, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar is tot het tijdstip van hun meerderjarigheid.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen gezamenlijk een rechtsplegingsvergoeding te betalen van 3.193,53 euro, onder hen te verdelen elk voor 1/9^e.

3. De vordering van

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

Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij een bedrag van 1.000,00 euro te betalen, te vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 11 september 2021 tot op heden en vanaf heden met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding te betalen van 627,91 euro.

4. De vordering van de consoorten

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

Veroordeelt beklaagde om aan de hierna genoemde burgerlijke partijen de hierna volgende bedragen te betalen :

- aan namens de huwgemeenschap : 3.747,00 euro;
- aan in eigen naam : 250,00 euro
- aan in eigen naam : 250,00 euro
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over : 250,00 euro;
- aan in hun hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over 250,00 euro.

Bedragen telkens vermeerderen met de vergoedende intresten vanaf 24 maart 2024 aan de wettelijke intrestvoet tot op heden en met de gerechtelijke intresten vanaf heden, eveneens te rekenen aan de wettelijke intrestvoet.

Beveelt dat, in toepassing van artikel 379 van het Oud Burgerlijk Wetboek, de aan de minderjarigen ^{toekomstige} schadevergoeding wordt geplaatst op een rekening op hun naam, welke, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar is tot het tijdstip van hun meerderjarigheid.

Veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen gezamenlijk een rechtsplegingsvergoeding te betalen van 1.412,79 euro, onder hen te verdelen elk voor 1/7^e.

5. De overige burgerlijke belangen

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Wb. Sv.

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Beveelt de beklaagde om de hierna bepaalde herstelmaatregel uit te voeren, meer bepaald het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand gelegen te ^{(gekadastreerd als}
 , te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen aan het pand.

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Beveelt, voor zover de opgelegde herstelmaatregel niet integraal zou zijn uitgevoerd binnen deze termijn, dat de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de eventuele kosten, vermeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op beklaagde.

Veroordeelt de beklaagde, voor het geval dat aan de opgelegde herstelmaatregel niet vrijwillig zou worden voldaan, tot betaling van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig vonnis voorafgaandelijk werd betekend, wat tevens inhoudt dat er geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegestaan.

Zegt voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande iedere voorziening.

OVERSCHRIJVING

Zegt voor recht dat van dit vonnis melding dient te worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid onder de referte Ref. :

* * * * *

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 december 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel, kamer 11K:

- , rechter

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