



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 349
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 maart 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO17074 Rolnummer Notitienummer parket HA55.L8.1414/2021

rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

BURGERLIJKE PARTIJEN:

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
, loco meester , advocaat te
2. RRN,
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
3. RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
4. RRN
geboren
van Marokkaanse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, bijgestaan door meester advocaat te
5. RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te
2. , RRN
geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tweede beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te
3. , RRN
geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

derde beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

A. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, te weten: (art. 433 decies 5w) (art. 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw)

de hierna vermelde woningen die administratief onbewoonbaar dan wel ongeschikt, minstens in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, te hebben verhuurd aan de hierna vermelde slachtoffers, misbruik makende van de sociale en administratieve kwetsbare positie, namelijk:

Te _____ en bij samenhang te _____ gerechtelijk arrondissement _____, de feiten gepleegd zijnde op de hierna vermelde plaatsen, ten aanzien van de hierna vermelde personen, op de hierna vermelde data tussen 5 januari 2016 en 31 maart 2023, de feiten de voortdurende en achtereenvolgende uiting zijnde van hetzelfde opzet

1. De woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, 2a28ca, van 1 mei 2019 (begin huur – structurele gebreken), minstens vanaf 6 augustus 2021 (datum vooronderzoek cf. stukken 11 en 30) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van _____,
conform
verklaard op 13 december 2022 (cf. stukken 5, 6, 10, 11, 35, 63, 78, 87/1 en 104)
2. De wooneenheid in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, 1a50ca,
 - a. van 1 maart 2016 (pag. vonnis vrederechter, plaatsopneming huurderssyndicaat) tot 2 mei 2017 (pag. 10 vonnis vrederechter, plaatsopneming vrederechter)
door _____,
ten aanzien van _____ (cf. stukken 1, 11 en 36)
 - b. van 1 oktober 2019 (begin huur) tot 21 maart 2023 (stuk 112)
door _____,
ten aanzien van _____,
conform verklaard op 26 mei 2023 (cf. stukken 5, 11, 36, 64, 73, 79, 87/1, 95 en 112)
3. De woongelegenheid, gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, 2a28ca,
 - a. tussen 1 november 2014 en 1 augustus 2020
door _____,
ten aanzien van _____ (woongelegenheid nummer _____) (cf. stuk 74)
 - b. van 5 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 5 oktober 2021 (datum administratief onderzoek cf. stuk 11) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van _____ (woongelegenheid nummer _____, sedert 27 oktober 2022 conform verklaard (cf. stukken 11, 59, 75A, 87/1 en 91)
4. De 2 woongelegenheden in het pand te _____, kadastraal gekend als _____, 3a57ca,
 - a. van 1 mei 2013 tot 1 mei 2014
door _____,
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____) (cf. stuk 70)

- b. van 1 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 10 augustus 2021 (datum controle cf. stukken 11 en 28) tot 7 februari 2022 (verhuis)
door _____,
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____), sedert 8 november 2022
conform verklaard (cf. stukken 6, 7, 10, 11, 29, 32 en 60)
- c. van 1 augustus 2020 (begin huur) tot 5 september 2022 (stukken 37, 49, 58 en 60)
door _____,
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____), sedert 27 oktober
2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 10, 11, 29, 32, 60, 75B, 87/1 en 93)
5. De woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
1a00ca, van 1 september 2020 (begin huur) tot 5 september 2022
(huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van _____,
sedert 27 oktober
2022 conform verklaard (cf. stukken 61, 73, 76 en 87/1)
6. De woningen gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, 1a42ca,
- a. van 15 juli 2018 tot 1 maart 2022 (stuk 10, melding wijkagent)
door _____,
ten aanzien van _____ (cf. stukken 10 en 87/1)
- b. van 16 augustus 2022 tot 13 december 2022
door _____,
ten aanzien van _____,
sedert 26 januari 2023 conform verklaard (cf. stukken
62, 80, 87/1, 89 en 105)
7. De woningen gelegen in het pand te _____, kadastraal
gekend als _____ 55 ca, meermaals, in meerdere malen, op niet
nader omschreven data tussen 5 januari 2016 (onderzoek Wonen Vlaanderen, cf stuk
11), minstens vanaf 8 november 2018 (onderzoek dossier wooninspectie) tot 5
september 2022 (huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van onder meer cf. stuk 87/1

en cf. stukken 68 en 87/1, ten aanzien van _____,

(cf. stukken 11, 68 en 87/1)

- B. Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning cf. art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt cf. artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor 1

januari 2021, strafbaar gesteld door artikelen 1, 2, 5, 7 en 20 van het decreet van 15.07.1997 houdende de Vlaamse Wooncode), namelijk:

Te _____ en bij samenhang te _____, gerechtelijk arrondissement _____, afdeling _____, de feiten gepleegd zijnde op de hierna vermelde plaatsen, ten aanzien van de hierna vermelde personen, op de hierna vermelde data tussen 5 januari 2016 en 31 maart 2023, de feiten de voortdurende en achtereenvolgende uiting zijnde van hetzelfde opzet

1. De woning gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ 2a28ca, van 1 mei 2019 (begin huur – structurele gebreken), minstens vanaf 6 augustus 2021 (datum vooronderzoek cf. stukken 11 en 30) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van _____,
conform verklaard op 13 december 2022
2. De wooneenheid in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, 1a50ca,
 - a. van 1 maart 2016 (pag. vonnis vrederechter, plaatsopneming huurderssyndicaat) tot 2 mei 2017 (pag. 10 vonnis vrederechter, plaatsopneming vrederechter)
door _____,
ten aanzien van _____ (cf. stukken 1, 11 en 36)
 - b. van 1 oktober 2019 (begin huur) tot 21 maart 2023 (stuk 112)
door _____,
ten aanzien van _____,
conform verklaard op 26 mei 2023 (cf. stukken 5, 11, 36, 64, 73, 79, 87/1, 95 en 112)
3. De woongelegenheid, gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, 2a28ca,
 - a. tussen 1 november 2014 en 1 augustus 2020
door _____
ten aanzien van _____ (woongelegenheid nummer _____ (cf. stuk 74)
 - b. van 5 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 5 oktober 2021 (datum administratief onderzoek cf. stuk 11) tot 5 september 2022 (datum huiszoeking)
door _____
ten aanzien van _____ (woongelegenheid nummer _____), sedert 27 oktober 2022 conform verklaard (cf. stukken 11, 59, 75A, 87/1 en 91)
4. De 2 woongelegenheden in het pand te _____ kadastraal gekend als _____, 3a57ca,
 - a. van 1 mei 2013 tot 1 mei 2014
door _____
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____ (cf. stuk 70)

- b. van 1 augustus 2020 (begin huur, structurele gebreken), minstens vanaf 10 augustus 2021 (datum controle cf. stukken 11 en 28) tot 7 februari 2022 (verhuis)
door _____,
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____), sedert 8 november 2022
conform verklaard (cf. stukken 6, 7, 10, 11, 29, 32 en 60)
- c. van 1 augustus 2020 (begin huur) tot 5 september 2022 (stukken 37, 49, 58, 60)
door _____,
ten aanzien van _____ (de woning nummer _____), sedert 27 oktober
2022 conform verklaard (cf. stukken 6, 10, 11, 29, 32, 60, 75B, 87/1 en 93)
5. De woning gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, 1a00ca, tussen 1 september 2020 (begin huur) tot 5 september
2022 (huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van _____,
sedert 27 oktober
2022 conform verklaard (cf. stukken 61, 73, 76 en 87/1)
6. De woningen gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
, 1a42ca,
- a. van 15 juli 2018 tot 1 maart 2022 (stuk 10, melding wijkagent)
door _____,
ten aanzien van _____ (cf. stukken 10 en 87/1)
- b. van 16 augustus 2022 tot 13 december 2022
door _____,
ten aanzien van _____,
sedert 26 januari 2023 conform verklaard (cf. stukken
62, 80, 87/1, 89 en 105)
7. De woningen gelegen in het pand te _____, kadastraal
gekend als _____ 55 ca, meermaals, in meerdere malen op niet
nader omschreven data tussen 5 januari 2016 (onderzoek Wonen Vlaanderen cf. stuk
11), minstens vanaf 8 november 2018 (onderzoek dossier wooninspectie) tot 5
september 2022 (huiszoeking)
door _____,
ten aanzien van onder meer cf. stuk 87/1
- en cf. stukken 68 en 87/1, ten aanzien van _____
(cf. stukken 11, 68 en 87/1)
- C. De zaken, bedoeld in artikel 42. 3° van het Strafwetboek, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben omgezet of overgedragen met de bedoeling de illegale herkomst ervan te verbergen of te verdoezelen of een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit deze zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden. (art. 505 lid 1. 3° Sw)

1. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
, tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022
door
nl. door het cash storten van in totaal 36.335,00 euro op rekening nummer
(cf. stukken 18, 22 en 87)
2. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
, tussen 13 juli 2018 en 19 mei 2021
door
nl. door het cash storten van 28.100,00 euro op de rekening nummer
(cf. stukken 19, 22 en 87)
3. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling tussen 1 februari 2018 en 21 april 2022
door
nl. door het overschrijven van 365.950,33 euro naar de rekening nummer
(cf. stukken 17, 18, 19, 22 en 87)
4. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022, op een niet nader te
bepalen datum
door
nl. door het afbetalen van diverse leningen voor een totaal van 215.314,19 euro, zijnde
deel van de gelden cf. kwalificatie 3 (cf. stukken 18, 22 en 87)
5. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 8 november 2021 en 14 maart 2022
door
nl. door het afbetalen van de lening aan voor een totaal van 3.300,00 euro (cf.
stukken 19, 22 en 87)

D. De aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing of eigendom van de in artikel 42. 3° van het Strafwetboek bedoelde zaken, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben verheeld of verhuld, ofschoon hij op het ogenblik van de aanvang van deze handelingen de oorsprong van die zaken kende of moest kennen. (art. 505 lid 1. 4° Sw)

1. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022
door
nl. door het cash storten van in totaal 36.335,00 euro op rekening nummer
(cf. stukken 18, 22 en 87)
2. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 13 juli 2018 en 19 mei 2021
door
nl. door het cash storten van 28.100,00 euro op de rekening nummer
(cf. stukken 19, 22 en 87)

3. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling tussen 1 februari 2018 en 21 april 2022
door
nl. door het overschrijven van 365.950,33 euro naar de rekening nummer
(cf. stukken 17, 18, 19, 22 en 87)
4. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 16 januari 2018 en 20 januari 2022, op een niet nader te
bepalen datum
door
nl. door het afbetalen van diverse leningen voor een totaal van 215.314,19 euro, zijnde
deel van de gelden cf. kwalificatie 3 (cf. stukken 18, 22 en 87)
5. te en bij samenhang te gerechtelijk arrondissement
afdeling , tussen 8 november 2021 en 14 maart 2022
door
nl. door het afbetalen van de lening aan voor een totaal van 3.300,00 euro (cf.
stukken 19, 22 en 87)

E. **Mondeling, onder een bevel of onder een voorwaarde, iemand te hebben bedreigd met een aanslag op personen of op eigendommen, waarop een criminele straf gesteld is.** (art. 327 lid 1 Sw)

Te , op 15 juni 2022
door
ten aanzien van
nl. zoals omschreven in stuk 110/1 met de woorden: "als ze de huur niet gaat betalen, hij de woning in brand zal steken met haar en de kinderen erin"

[...]

2. PROCEDURE

De rechtbank neemt kennis van de beschikking van de raadkamer van deze rechtbank van 29 maart 2024.

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.

3. VOORGAANDEN

1.1. Bij beschikking van 29 maart 2024 van de raadkamer van deze rechtbank en afdeling werden naar de correctionele rechtbank verwezen:

- eerste beklaagde voor tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7., C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5. en E.;
- tweede beklaagde voor tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7., C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5.;
- derde beklaagde voor tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b.

De rechtbank is bevoegd om kennis te nemen van de strafvordering lastens beklaagden.

1.2. Beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op 3 september 2024 bij dagvaarding als dagstelling betekend:

- op 17 juni 2024 aan de woon- of verblijfplaats (art. 35 Ger.W.) van eerste beklaagde en tweede beklaagde ;
- op 18 juni 2024 aan de woon- of verblijfplaats (art. 38, § 1 Ger.W.) van derde beklaagde

Deze dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid:

- op 19 en 28 juni 2024, voor wat betreft de panden onder tenlasteleggingen B.1., B.2., B.3., B.4., B.5. en B.6.;
- op 5 juli 2024 voor wat betreft het pand onder tenlastelegging B.7.;

zodat de strafvordering ontvankelijk is.

1.3. Ter terechtzitting van 3 september 2024 legden burgerlijke partijen elk een schadenota neer en werd hen akte verleend van hun burgerlijke partijstellingen.

Burgerlijke partijen verklaarden zich burgerlijke partij te stellen voor 1,00 euro provisioneel, zoals geakteerd op het zittingsblad. Er werd hen akte verleend van hun burgerlijke partijstellingen.

Voor het overige werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusietermijnen bepaald voor:

- burgerlijke partijen en eventueel uiterlijk op 15 oktober 2024;
- beklaagden uiterlijk op 26 november 2024;
- burgerlijke partijen en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 24 december 2024;
- beklaagden uiterlijk op 21 januari 2025.

1.4. Ter griffie werd neergelegd:

- op 17 oktober 2024, een conclusie door burgerlijke partij ;
- op 10 oktober 2024, een gezamenlijke conclusie door burgerlijke partijen ;
- per email van 15 oktober 2024, een conclusie door burgerlijke partij ;
- per email van 15 oktober 2024, een conclusie door burgerlijke partij ;
- op 26 november 2024, een gezamenlijke conclusie door eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde ;
- op 21 januari 2025, een gezamenlijke syntheseconclusie door eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde

Het openbaar ministerie legde geen conclusies neer

Burgerlijke partijen maakten geen gebruik van hun tweede conclusietermijn.

1.5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 4 februari 2025, waar werden gehoord:

- burgerlijke partij , in haar vordering verwoord door mr ;
- burgerlijke partijen , in hun vordering en verwoord door mr ;
- burgerlijke partij , in haar vordering bijgestaan door mr. , die stukken neerlegde;
- burgerlijke partij , in haar vordering verwoord door mr.
- het openbaar ministerie, in haar vordering;
- eerste beklagde en tweede beklagde , in hun middelen van verdediging bijgestaan door mr ;
- derde beklagde , in haar middelen van verdediging verwoord door mr.

Partijen verklaarden uitdrukkelijk zich niet te verzetten tegen het behoud in het beraad van de laattijdig neergelegde conclusie namens burgerlijke partij op 17 oktober 202.

De namens beklagden en burgerlijke partij neergelegde conclusies en stukken en de namens burgerlijke partijen neergelegde conclusies werden in het beraad betrokken.

4. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1. Geen verjaring strafvordering

1. Van zodra en zolang er cumulatief sprake is van een woning:

- zijnde een onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;
- die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen;
- die verhuurd of ter beschikking gesteld wordt stelling van de desbetreffende woning met het oog op bewoning;

duurt het misdrijf in de vernoemde artikelen, zoals weerhouden onder de tenlasteleggingen sub B., voort. De feiten onder de tenlasteleggingen sub B. betreffen dan ook voortdurende misdrijven (vgl. concl. adv.-gen. , Cass. 26 november 2019, A.R. en concl. adv.-gen. Cass. 6 mei 2014, A.R. voetnoot 9.).

Hieruit, alsook uit de aard van tenlasteleggingen sub A. zelf, volgt dat diezelfde feiten – zoals gelijktijdig weerhouden onder de tenlasteleggingen sub A. en sub B. – onder de tenlasteleggingen sub A. eveneens een voortdurende misdrijven uitmaken, zolang een dergelijke woning ter beschikking wordt gesteld in strijd met artikel 433*decies* Sw.

Een voortdurend misdrijf duurt voort en de verjaring van de strafvordering neemt geen aanvang zolang aan de wederrechtelijke toestand geen einde wordt gemaakt (vgl. Cass. 13 november 2007, A.R.).

2. Opeenvolgende voortdurende misdrijven kunnen, rekening houdende met artikel 65, 1^{ste} lid Sw., tezamen één voortgezet misdrijf vormen, waarbij de verjaringstermijn in dat geval aanvangt vanaf het eindigen van de wederrechtelijke toestand van het laatste voortdurend misdrijf.

Dit laatste geldt evenwel onder de voorwaarde dat er tussen de respectievelijke voortdurende misdrijven geen termijn is verstreken die langer is dan de verjaringstermijn, mede rekening houdende met mogelijke stuitingsdaden (vgl. Arbitragehof 21 december 2005, nr. en Arbitragehof, 22 juni 2005, nr. . Dit is thans ook zo opgenomen in het huidige artikel 21, 5^{de} lid V.T.Sv., zoals thans sedert 28 april 2024 van toepassing.

Eens de strafvordering voor een bepaald feit vervallen is, kan deze immers niet herleven doordat nadien nieuwe strafbare feiten worden gepleegd (vgl. R. VERSTRAETEN, *Handboek strafvordering*, Maklu, Antwerpen, 2005, p. 134, nr. 214.).

3. Rekening houdende met het voorgaande, dienen de voortdurende misdrijven onder de respectievelijke tenlasteleggingen sub A. en sub B., uitgaande van de voor eerste beklaagde en tweede beklaagde meest gunstige aanvangsdata, chronologisch gerangschikt te worden als volgt:

- tenlasteleggingen A.4.a. en B.4.a. begindatum 1 mei 2013;

- tenlasteleggingen A.4.a. en B.4.a. einddatum 1 mei 2014;
- tenlasteleggingen A.3.a. en B.3.a. begindatum 1 november 2014;
- tenlasteleggingen A.2.a. en B.2.a. begindatum 1 maart 2016;
- tenlasteleggingen A.2.a. en B.2.a. einddatum 2 mei 2017;
- tenlasteleggingen A.6.a. en B.6.a. begindatum 15 augustus 2018;
- tenlasteleggingen A.7. en B.7. begindatum 8 november 2018;
- tenlasteleggingen A.2.b. en B.2.b. begindatum 1 oktober 2019;
- tenlasteleggingen A.3.a., B.3.a., A.4.c. en B.4.c. begindatum 1 augustus 2020;
- tenlasteleggingen A.5. en B.5. begindatum 1 september 2020;
- tenlasteleggingen A.1. en B.1. begindatum 6 augustus 2021;
- tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b. begindatum 10 augustus 2021;
- tenlasteleggingen A.3.b. en B.3.b. begindatum 5 oktober 2021;
- tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b. einddatum 7 februari 2022;
- tenlasteleggingen A.6.a. en B.6.a. einddatum 1 maart 2022;
- tenlasteleggingen A.6.b. en B.6.b. begindatum 16 augustus 2022;
- tenlasteleggingen A.1., B.1., A.3.b., B.3.b., A.4.c., B.4.c., A.5., B.5., A.7. en B.7. einddatum 5 september 2022;
- tenlasteleggingen A.6.b. en B.6.b. einddatum 13 december 2022;
- tenlasteleggingen A.2.b. en B.2.b. einddatum 21 maart 2023.

Gedurende de gehele periode die deze tenlasteleggingen bestrijken was de verjaringstermijn in de verschillende versies van het oude artikel 21 V.T.Sv. steeds 5 jaar en dit tot de inwerkingtreding van het huidige artikel 21 V.T.Sv. op 28 april 2024.

Er is tussen deze opeenvolgende voortzetting van voortdurende misdrijven enkel tussen tenlasteleggingen A.4.a. en B.4.a. enerzijds en tenlasteleggingen A.3.a. en B.3.a. anderzijds dat er geen voortdurend misdrijf gaande was, doch deze periode overschrijdt geenszins de verjaringstermijn van 5 jaar.

De overige periodes overlappen elkaar, zodat er tussen de overige feiten onder de tenlasteleggingen sub A. en sub B. zelfs nooit enige verjaringstermijn was beginnen lopen. Er is bijgevolg nooit een periode verstreken die de gewone basisverjaringstermijn van 5 jaar uit het oude artikel 21 V.T.Sv. overschreed, zodat het irrelevant is na te gaan of er tussen de verscheidene incriminatieperiodes stuitingsdaden plaatsvonden.

De strafvordering voor de tenlasteleggingen sub A. en sub B. is derhalve geenszins vervallen door verjaring.

4. De feiten onder tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5. en E. werden herhaaldelijk gestuit, onder meer door de eindvordering van 8 januari 2024, zijnde een daad van strafvervolgning. Voor deze feiten is de verjaringstermijn aldus evenmin verstreken.

5. Ingevolge het huidige artikel 23 V.T.Sv. loopt thans de verjaring van de strafvordering niet langer sedert 28 april 2024, aangezien de aanhangigmaking van de feiten onder de tenlasteleggingen sub A. en sub B. bij deze rechtbank gebeurde door de beschikking van de raadkamer 29 maart 2024.

4.2. Actualisering tenlasteleggingen sub B.

1. Artikel 5, § 1 en artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode werden ongewijzigd overgenomen in artikel 3.1, § 1, 1^{ste}, 2^{de} en 4^{de} lid en artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021 met dien verstande dat daar waar voorheen werd gesproken van een woning die niet voldeed elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten thans wordt gesproken van een "niet-conforme" woning.

2. In tegenstelling tot artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode, werd in artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen een extra 3^{de} lid ingevoegd, dat de inbreuken op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten indeelt in gebreken van categorieën I, II en III, gaande van kleine gebreken tot ernstige gebreken.

Uit artikel 1.3, § 1, 7^o Vlaamse Codex Wonen volgt dat een niet-conforme woning een woning is die minstens één gebrek categorie II (of III) vertoont in de zin van artikel 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2^o en / of 3^o Vlaamse Codex Wonen, daar waar het voorheen voldoende was dat er sprake was van "een" inbreuk op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

3. Bijgevolg is men thans pas strafbaar als er sprake is van minstens één gebrek van categorieën II en / of III, hetgeen een mildere strafwet betreft.

Het blijkt niet dat het de bedoeling van de decreetgever was, noch blijkt uit de geest van de oude Vlaamse Wooncode dat het de bedoeling was dat de feiten onder het oude decreet strafbaar zouden blijven en bijgevolg dient, gelet op artikel 2 lid Sw.; artikel 7, 1^{ste} lid E.V.R.M. en artikel 15, 1^{ste} lid I.V.B.P.R. de mildere strafwet toegepast te worden, zijnde de huidige Vlaamse Codex Wonen.

Ten aanzien van de vroegere wetgeving (Vlaamse Wooncode) is dit een mildere strafwet zodat beklaagden zich er in beginsel op kunnen beroepen voor de onder tenlasteleggingen B.2.a., B.3.a. en B.4.a. ten laste gelegde feiten die dateren van voor 1 januari 2021 (artikel 2 Sw.).

Gezien het openbaar ministerie voor de tenlasteleggingen B.1., B.2.b., B.3.b., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. evenwel bij samenhang dagvaardde voor zowel de feiten van vóór 1 januari 2021 als deze vanaf 1 januari 2021, is sowieso de huidige mildere Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

De controles in onderhavig dossier vonden trouwens plaats op 6 augustus 2021 (stuk 30), 17 september 2021 (stuk 10), 6 januari 2022 (stuk 32), 6 mei 2022 (stuk 37), 22 juni 2022 (stuk 106), 5 september 2022 (stuk 76, 78-79 en 89), 21 november 2022 (stuk 104), 13 december 2022 (stuk 105 en 107), 26 januari 2023 (stuk 106), 21 maart 2023 (stuk 158), 2 mei 2023 (stuk 158), 14 november 2023 (stuk 136-137), 6 maart 2024 (stuk 143) en 8 mei

2024 (stuk 173), zijnde allen, waarbij de vaststellingen en inschalingen gebeurden conform de nieuwe Vlaamse Codex Wonen.

4.3. Beoordeling van de schuld

1.5.0. Algemeen

1. Eerste beklaagde en tweede beklaagde zijn samen eigenaar van volgende 6 panden gelegen (stuk 1, bijl. 3):

- te (farde 7, stuk 7/9, bijl. 2-15 t.e.m. 2-19):
 - o sedert 22 juni 2006 een woning met 2 wooneenheden (en), gebouwd in 1932 (tenlasteleggingen A.4.a., A.4.b., A.4.c., B.4.a., B.4.b., B.4.c.);
 - o sedert 14 april 2008 een woning (tenlastelegging A.5. en B.5.);
 - o sedert 17 maart 2010 een gebouw gebouwd in 1938, bestaande uit twee halfopen woningen (stuk 3):
 - (tenlasteleggingen A.1. en B.1.) (stuk 33);
 - tenlasteleggingen A.2.a., A.2.b., B.2.a. en B.2.b.);
 - o sedert 23 november 2010 een woning met drie wooneenheden (tenlasteleggingen A.3.a., A.3.b., B.3.a. en B.3.b.);
- sedert 21 juni 2007 te een woning met wooneenheden (tenlasteleggingen A.7. en B.7.) (farde 7, stuk 7/1/2).

Tot slot is er nog een zevende pand met daarin verschillende wooneenheden gelegen te , waarvan eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde sedert 15 februari 1999 elk voor 25% mede-eigenaar zijn (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b.).

De rechtbank merkt voor alle vernoemde panden nu reeds op dat uit de vaststellingen duidelijk blijkt dat de panden sedert beklagden er eigenaars van werden, nooit op structurele wijze werden vernieuwd of gerenoveerd, uitgezonderd de woning te (bewoond door familie van eerste beklaagde en tweede beklaagde en bus bewoond door eerste beklaagde en tweede beklaagde met hun gezin.

2. Met betrekking tot voornoemde panden en de telkens weerhouden tenlasteleggingen worden beklagden bij de **tenlasteleggingen sub B.** vervolgd voor het verhuren of ter beschikking stellen van de vernoemde panden voor bewoning, hoewel deze niet voldeden aan de elementaire vereisten van woonbaarheid / niet conform waren, dit met de verzwarende omstandigheid dat hiervan een gewoonte werd gemaakt.

Daarbij zouden deze panden tevens verhuurd zijn geworden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid, waarbij misbruik werd gemaakt van de kwetsbare positie van de respectievelijke huurders, dit eveneens met de verzwarende omstandigheid dat hiervan een gewoonte werd gemaakt (tenlasteleggingen sub A.).

Voor wat betreft derde beklaagde beperken deze tenlasteleggingen zich telkens enkel tot het pand gelegen te (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b.).

3. Eerste beklaagde | en tweede beklaagde | worden er tevens van verdacht om de inkomsten, die rechtstreeks werden verworven uit de feiten onder de tenlasteleggingen sub A. en sub B., te hebben omgezet of overgedragen om de illegale herkomst te verbergen of te verdoezelen (tweede witwasmisdrijf - **tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4. en C.5.**) en daardoor tevens handelingen te hebben gesteld om de aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing te verhelen of te verhullen (derde witwasmisdrijf - **tenlasteleggingen D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5.**)

4. Tot slot wordt eerste beklaagde onder **tenlastelegging E.** alleen vervolgd voor het in het kader van de verhuur aan benadeelde , mondelinge bedreigingen te hebben geuit bestaande in opzettelijke brandstichting op een bewoond pand.

5. De rechtbank is van oordeel dat de feiten onder **tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5.** *niet* bewezen zijn, aangezien niet is aangetoond dat de onder die tenlasteleggingen weerhouden financiële transacties werden gesteld met het bedrieglijk oogmerk om de herkomst te verbergen of te verdoezelen, noch om de aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing te verhelen of te verhullen.

Er bestond tussen eerste beklaagde enerzijds en de diverse huurders anderzijds een huurcontract op basis waarvan huurgelden verschuldigd waren en gestort werden in ruil voor het ter beschikking stellen van woningen. Het betroffen aldus geenszins geveinsde overeenkomsten.

Het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde wisten dat de panden eigenlijk niet mochten verhuurd worden en dat aldus de huurgelden illegale vermogensvoordelen uitmaakten, doet geen afbreuk aan het voorgaande, aangezien er wel degelijk een verhuurder-huurderrelatie bestond waarbij er wederzijds prestaties werden geleverd.

Hieruit volgt uiteraard ook dat het storten en doorstorten van huurgelden om de leningen op eigen naam van de panden of van de gezinswagen af te betalen, evenmin gebeurde met het bedrieglijk oogmerk om de aard, oorsprong, vindplaats, vervreemding, verplaatsing te verhelen of te verhullen.

Wat tweede beklaagde betreft, werden de weerhouden transacties daarenboven niet door haarzelf gesteld en is evenmin aangetoond dat zij hieraan als deelnemer in de zin van artikel 66 Sw. schuldig zou zijn in de zin dat zij wetens en willens zou hebben verzaakt aan nadere kennis ter zake, terwijl zij wel de voordelen genoot.

6. De rechtbank is van oordeel dat:

- tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. en E. in hoofde van eerste beklaagde ;
- tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. in hoofde van tweede beklaagde ;
- tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b. in hoofde van derde beklaagde met dien verstande dat voor *geen* van deze tenlasteleggingen in hoofde van derde beklaagde bewezen is dat van de activiteiten een gewoonte werd gemaakt;

telkens bewezen zijn op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

1.5.1. Pand te

7. De woning werd aangekocht op 22 juni 2006 en volgens de 12 huur-overeenkomsten aangetroffen tijdens de huiszoeking bij eerste beklaagde en tweede beklaagde reeds sedert minstens 1 september 2010 verhuurd (stuk 87/1, p. 2).

Deze woning werd zonder vergunning opgesplitst in 2 wooneenheden, de eerste inschrijving op nummer dateert van 1902 en de eerste inschrijving op dateert van 3 september 1979 (stuk 29, bijl. 13).

7.1. In het (gelijkvloers) werd een klacht ingediend door benadeelde , die uiteindelijk mede leidde tot de vaststellingen in de overige panden en leidde tot een aangifte door benadeelde , die lang geleden reeds huurde van eerste beklaagde .

7.1.1. Naar aanleiding van een krantenartikel over huisjesmelkerij meldde benadeelde zich namelijk als slachtoffer van eerste beklaagde . Blijkens de huurovereenkomst huurde (tenlastelegging A.4.a. en B.4.a.) het gelijkvloers met ingang van 1 mei 2013 tot en met 1 mei 2014. Zij woonde er met haar zoon en 2 dochters. De huurprijs bedroeg 650,00 euro. In deze verhuurovereenkomst werd vreemd genoeg opgenomen (stuk 70, bijl. 2):

- onder artikel 28 "bijzondere voorwaarden" "Verhuurder komt niet tussen bij verstoppingen";
- onder de handtekening van eerste beklaagde : "Plaatsbeschrijving: paar plinten zijn weg in de keuken Gaten in de keukenkasten".

Deze plaatsbeschrijving voldoet evenwel niet aan de minimale verwachtingen die mogen worden gesteld ingevolge artikel 1730 oud B.W., in het bijzonder qua tegensprekelijkheid.

Op 13 september 2022 verklaarde benadeelde dat (stuk 70, bijl. 1):

- ze in 2013 een inkomen had van 1.300,00 euro per maand en een van haar dochters 900,00 euro per maand. Ze stond toen onder collectieve schuldenregeling met een leefgeld van 800,00 euro per maand;
- ze de huur maandelijks via overschrijving betaalde;
- er volgens haar geen plaatsbeschrijving werd opgesteld;
- de woning bij intrek verschillende gebreken vertoonde:
 - o de bedrading van de elektriciteit lag gewoon op de grond;
 - o de verwarming viel uit;
 - o ramen gingen slecht open, verluchttingsroosters konden niet geopend worden;
- eerste beklagde :
 - o telkens beloofde langs te komen en gebreken te herstellen, maar dit nooit deed;
 - o ooit de boiler zelf verving, maar verkeerd aansloot;
 - o de woning regelmatig betrad als zij afwezig waren;
 - o hen pestte door hun water af te sluiten, gezien zij zelf niet aan de hoofdkraan konden;
- de wooninspectie ooit 79 strafpunten gaf, maar dat de woning niet onbewoonbaar werd verklaard;
- ze uiteindelijk vertrokken zijn omdat ze via de kantonale bouwmaatschappij een andere huurwoning kregen;
- ze door het vrederecht werd veroordeeld om nog 2.500,00 euro aan eerste beklagde te betalen.

Het technisch verslag van de vaststellingen waaraan wordt gerefereerd, werd niet bijgebracht, noch werd nagegaan of er ooit een dergelijk verslag werd opgesteld. Gezien evenwel identiek dezelfde gebreken in deze verklaring (ramen die niet opengaan, verluchting en loshangende kabels, ...) ook nadien onder tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b. vanaf 1 augustus 2020 werden vastgesteld bij de technische verslagen, acht de rechtbank deze verklaring geloofwaardig. Bovendien stemt deze ook overeen wat het overgaan tot pesterijen betreft wanneer er moeilijkheden begonnen te ontstaan met eerste beklagde .

7.1.2. Volgens benadeelde (die op 1^{ste} verdieping) woonde tot augustus 2020) woonde er op het gelijkvloers van beneden-verdieping ook iemand sedert september 2019 tot 1 augustus 2020 (stuk 59). Voor deze periode worden eerste beklagde en tweede beklagde evenwel niet vervolgd.

7.1.3. De huurovereenkomst van benadeelde (tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b.) nam een aanvang op 1 augustus 2020 voor 550,00 euro maandelijks te storten op (stuk 10, bijl. 4). Uit WhatsApp-berichten met eerste beklagde (stuk 7) en haar verklaring op 11 maart 2022 blijkt dat ze de woning verliet op 7 februari 2022 (stuk 10, bijl. 1), zodat het begin en het einde van de incriminatieperiode van tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b. correct werd bepaald.

Het valt op dat in de huurovereenkomst de vermelding *“plaatsbeschrijving wordt nog gedaan”* werd opgenomen (stuk 10, bijl. 4), dewelke volgens benadeelde uiteindelijk niet plaats vond (stuk 29, bijl. 11). Er bevinden zich in het strafdossier geen stukken die aantonen dat dit uiteindelijk toch zou zijn gebeurd.

7.1.4. In haar verklaringen van 17 september 2021 (stuk 26, bijl. 11) en 11 maart 2022 (stuk 10, bijl. 1) verklaarde benadeelde dat:

- ze een leefloon ontving van 1.004,00 euro per maand;
- ze er woonde sedert 1 augustus 2020 en 550,00 euro huur betaalde;
- eerste beklaagde eerst 650,00 euro wilde, maar dat het maximaal 550,00 euro oplegde;
- eerste beklaagde beloofde een plaatsbeschrijving op te stellen, maar dit nooit deed;
- eerste beklaagde wou dat de huur cash werd betaald, maar dat zij dit toch niet deed en met haar rekening stortte op rekening van eerste beklaagde ;
- er vele gebreken waren, die telkens met lapmiddelen werden opgelost;
- eerste beklaagde haar constant belaagde en bedreigend overkwam;
- haar kinderen van 5 en 6 jaar in een pleeggezin werden geplaatst omwille van de slechte toestand van de woning.

In zijn verklaring van 29 januari 2022 stelde eerste beklaagde zelf dat de huurwaarborg door werd gestort op een geblokkeerde rekening en dat het volgens hem de bedoeling van benadeelde was om de woning onbewoonbaar te laten verklaren om zo via het Sociaal Verhuurkantoor sneller een woning zou krijgen (stuk 7, bijl. 3). Hij had dus kennis van de precare financiële toestand van benadeelde

7.1.5. Eerste beklaagde werd opnieuw verhoord op 5 september 2022 en verklaarde toen dat (stuk 67, bijl. 1):

- de bewoonster van de woning (gelijkvloers):
 - o de woning had afgebroken om deze bewust onbewoonbaar te laten verklaren om zo hoger op de wachtlijst voor sociale woninghuur te komen;
 - o regelmatig geld van hem kreeg toegestopt;
 - o hem niet toeliet herstellingen uit te voeren;
 - o hem nog 4 maanden huur verschuldigd was;
- er voor de verhuringen nooit gebreken waren;
- er op dat ogenblik gebreken waren het pand te

7.1.6. Uit het technisch verslagen van het vooronderzoek door op 10 augustus 2021 (stuk 29) en door de Wooninspecteur op 17 september 2021 en de daaraan gevoegde foto's blijken diverse structurele gebreken en ouderdomsgebreken (stuk 10, bijl. 4 en stuk 29).

7.1.6.1. In de woning werden enerzijds vooral *ernstige vochtproblemen* vastgesteld, waarbij er sprake was van opstijgend / doorslaand vocht in de buitenmuren, opstijgend vocht in de binnenmuren (gebrek categorie III), insijpelend vocht van het dak en vocht in de vloer.

Daarnaast was er een risico op brand ingevolge een gebrekkige gas-installatie, waarbij gasslangen verouderd waren en werden doorgelust (een lapmiddel).

Tot slot voldeed de keukenfunctie niet, nu de afvoer van de gootsteen niet correct werd aangesloten middels een geurafsluiter.

Er was tevens gevaar op elektrocutie omdat er geen aparte differentieelschakelaar van 30 mA voorzien voor de elektrische aansluitingen in de vochtige ruimtes en er waren stopcontacten voorzien van een aardingspen, doch deze was niet aangesloten op een aardgeleider. Er was een elektrisch aansluitpunt alwaar de geleiders konden aangeraakt worden en bij één was de afdekplaat stuk.

7.1.7. Aangezien er volgens het technisch verslag aldus:

- 5 gebreken categorie II;
- 10 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er twee gebreken categorie III vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bij burgemeestersbesluit van 17 december 2021 werd de woning ook effectief ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 10, bijl. 4).

7.1.8. Bij een hercontrole op 28 juni 2022 bleek dat om te verhelpen aan voornoemde gebreken, lapmiddelen werden gebruikt, met name (stuk 49, p. 2 technisch verslag en foto's):

- het plakken van stukken vinyl op plaatsen waar de vinyl beschadigd was;
- een verluchtingsbuis via de keldertrap plaatsen, die doorhing en werd bevestigd met kabelbinders. De buis versperde deels de doorgang;
- een lichtknop werd "hersteld" met een afdekkader dat niet paste;
- loshangende kabels op de slaapkamer;
- het afplakken van een lichtsocket met tape;

Op het ogenblik van de hercontrole waren de vochtproblemen nog steeds duidelijk zichtbaar, zo blijkt uit het fotodossier.

Volgens het technisch verslag van die controle waren er:

- 2 gebreken categorie II;
- 4 gebreken categorie I vastgesteld;

en was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen), doch niet langer onbewoonbaar.

Op het ogenblik van de hercontrole was de woning *niet* bewoond.

7.1.9. Uit hercontroles van 14 juli 2022 (stuk 58) en 27 oktober 2022 (stuk 93) bleek andermaal het oplossen van gebreken met tijdelijke lapmiddelen en werd vastgesteld dat de aarding van de stopcontacten van het badkamermeubel niet aangesloten was. Volgens het technisch verslag van die controle waren er (stuk 58):

- 2 gebreken categorie II;
- 7 gebreken categorie I vastgesteld, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

en was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen), doch niet onbewoonbaar.

Bij een nieuwe hercontrole op 8 november 2022 waren de 2 gebreken categorie II ook weggewerkt en was de wooneenheid niet langer ongeschikt (stuk 94 en 97).

Op het ogenblik van deze hercontroles was de woning *niet* bewoond.

7.2. Aangaande het deel (bovenverdieping), kwamen reeds op 17 september 2021 feiten aan het licht.

7.2.1. Volgens de verklaring van benadeelde woonde zij er met haar man en (toen nog) 3 kinderen minstens van september 2019 tot en met juli 2020, waarna zij verhuisde naar het pand te (stuk 59). Deze verklaring vindt bevestiging in de verklaring van en haar huurcontract dat inging vanaf 1 augustus 2020.

Dit wordt eveneens bevestigd door het onderzoek naar de huurovereenkomsten aangetroffen bij eerste beklaagde en tweede beklaagde (stuk 87/1, p. 3).

Deze periode zit voor alle duidelijkheid *niet* vervat onder tenlastelegging A.4. en B.4.

7.2.2. (tenlasteleggingen A.4.c. en B.4.c.) verklaarde op 17 september 2021 (stuk 10, bijl. 3), 21 maart 2022 (stuk 10, bijl. 3) en 5 september 2022 (stuk 60, bijl. 1) dat:

- ze geen werk had, een leefloon van 1.000,00 euro ontving van ! en af en toe geld kreeg toegestuurd van familie;

- ze het huis niet ok vond, maar wou dichterbij vrienden en kennissen wonen, waardoor ze weinig andere keuze had en omdat ze geen werk had, was het moeilijk om iets anders te vinden;
- ze 550,00 euro huur per maand betaalde en dit stortte op rekening van eerste beklaagde ;
- de huurwaarborg ter waarde van drie maanden huur cash betaalde;
- er werd geen plaatsbeschrijving opgesteld;
- er vele gebreken waren, vooral ernstige vochtproblemen en problemen met de elektriciteit. Er was ook een probleem met de afvoer van de wasmachine waardoor er water naar beneden sijpelde, langs de elektriciteitskast beneden;
- er drie controles door de wooninspectie waren geweest en dat eerste beklaagde werken moest uitvoeren maar dit niet of amper deed;
- eerste beklaagde binnenkwam zonder afspraak;
- eerste beklaagde zei dat hij mensen kende bij de gemeente en het vredegerecht;
- ze in het verleden problemen had gehad met eerste beklaagde en bang was om de deur open te doen;
- ze niet meer bang was omdat hij kalmeerde als ze dreigde naar de politie te gaan, maar ze gaf uitdrukkelijk aan geen problemen te willen met eerste beklaagde omdat ze wel wou verhuizen, maar zich gevangen voelde.

Dat eerste beklaagde woningen durfde betreden zonder aanwezigheid van de huurders, werd achteraf bevestigd door de filmpjes aangetroffen op zijn gsm (stuk 103).

7.2.3. Uit het technisch verslag van het vooronderzoek door op 10 augustus 2021 en door de Wooninspecteur op 17 september 2021 en de daaraan gevoegde foto's blijken diverse structurele gebreken en ouderdomsgebreken (stuk 29).

7.2.3.1. Net zoals op het gelijkvloers, werden er vochtproblemen vastgesteld, doch in minder ernstige mate.

De gemeenschappelijke hal waar de gasketel stond, was niet voorzien van een onafsluitbaar verluchttingsrooster, waardoor er een gevaar op CO-vergiftiging bestond.

Er was geen aparte differentieelschakelaar van 30 mA voorzien voor de elektrische aansluitingen in de vochtige ruimtes en er waren stopcontacten voorzien van een aardingspen, doch deze was niet aangesloten op een aardgeleider. Er waren stopcontacten voorzien van een aardingspen, doch deze waren niet aangesloten op een aardgeleider. Er was een elektrisch aansluitpunt alwaar de geleiders konden aangeraakt worden.

7.2.4. Aangezien er volgens het technisch verslag aldus:

- 3 gebreken categorie II;

- 10 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er twee gebreken gebrek categorie III vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bij burgemeestersbesluit van 17 december 2021 werd de woning ook effectief ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 10, bijl. 4).

7.2.5. Bij een hercontrole op 28 juni 2022 bleek dat om te verhelpen aan voornoemde gebreken, lapmiddelen werden gebruikt, met name (stuk 49, p. 3 technisch verslag):

- het plakken van een stuk vinyl op plaatsen waar dit beschadigd was;
- werd er vloerisolatie op de zolder gelegd, waardoor het gebruik van deze ruimte eenzijdig aan de huurders werd ontnomen;
- verwijderen van aardpennen uit de stopcontacten.

Tijdens deze controle ontstond er ruzie tussen eerste beklaagde en huurster over het feit dat er steeds werkvolk rondliep en het de hele tijd rook naar verf. Eerste beklaagde wees de huurster op het feit dat er drie maanden huurachterstal zou zijn.

Volgens het technisch verslag van die controle werden er:

- 2 gebreken categorie II;
- 4 gebreken categorie I vastgesteld;

en was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen), doch niet langer onbewoonbaar.

7.2.6. Uit hercontrole op 14 juli 2022 (stuk 58) en 27 oktober 2022 (stuk 93) bleek andermaal het oplossen van gebreken met tijdelijke lapmiddelen en werd vastgesteld dat de differentieel-schakelaar in de zekeringskast op het gelijkvloers niet was aangesloten er dient een aparte hoofddifferentieel-schakelaar van 300mA voor de bovenverdieping te zijn en daarnaast nog een van 30mA voor de badkamer. Volgens het technisch verslag van die controle waren er (stuk 58):

- eerst nog 1, dan geen gebrek categorie II;
- eerst 4, dan 5 gebreken categorie I vastgesteld;

en was de woning tot aan de hercontrole van 27 oktober 2022 ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg.

11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen), doch niet onbewoonbaar en na die datum niet ongeschikt, noch onbewoonbaar.

7.3. De gebreken aan zowel de woning I (gelijkvloers) en (1^{ste} verdieping) betreffen overduidelijk structurele of ouderdomsgebreken, die al van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest.

Ook al blijft eerste beklagde voorhouden dat hij niet mocht binnenkomen van de benadeelde om de problemen op te lossen, deze problemen waren onmogelijk op te lossen door eens een paar keren langs te gaan en maakt dus geen rechtvaardigingsgrond uit in hoofde van eerste beklagde, noch is dit een reden om de incriminatieperiode in te perken.

Het feit dat eerste beklagde constant zelf wilde langskomen, bevestigt trouwens dat de gebreken gewoon telkens opnieuw tijdelijk opgelapt werden door hemzelf of kennissen. Er werd nergens gesproken van het feit dat hij een vakman zou langs sturen om bepaalde gebreken structureel aan te pakken.

1.5.2. Panden te

8. De woningen te werden tegen elkaar gebouwd, gelegen op een hoek van twee straten en werd door eerste beklagde en tweede beklagde gekocht op 17 maart 2010

8.1. Voor het pand werden eerste beklagde en tweede beklagde reeds twee maal eerder correctioneel veroordeeld voor gelijkaardige feiten met betrekking tot dit pand, alsook was er een procedure voor het vredegerecht Beringen. Thans maakt dit pand tevens het voorwerp uit van onderhavige procedure.

8.1.1. Uit het vonnis van het vredegerecht te van 12 januari 2018 (stuk 1, bijl. 1) blijkt dat benadeelde en haar dochter benadeelde alleszins van **1 november 2015 tot 2 mei 2017 (tenlasteleggingen A.2.a. en B.2.a.)** de woning huurden van eerste beklagde en tweede beklagde, waarbij er zich gebreken zouden gemanifesteerd hebben minstens sedert de ingebrekestelling door het huurders-syndicaat op 1 maart 2016. De incriminatieperiode werd in die zin alleszins correct bepaald.

De huurprijs bedroeg 550,00 euro en er werd een huurwaarborg van 3 maanden huur betaald via na staat van bevinding waarbij benadeelde, een afgevaardigde van en eerste beklagde aanwezig waren (stuk 1, bijl. 1 Vred. Beringen 12 januari 2018 p. 15.). Ter terechtzitting bevestigde eerste beklagde dat dit vonnis kracht van gewijsde heeft. Eerste beklagde had aldus kennis van de precaire financiële situatie van benadeelde

Voor de woning werd een huurovereenkomst ondertekend op 15 oktober 2015 met ingang van 1 november 2015 om te eindigen op 1 november 2016. Op 24 september 2015 zou de

woning voldaan hebben aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid, hetgeen evenwel onmogelijk het geval kan geweest zijn.

Op 1 maart 2016 (amper 4 maanden na intrek) werd er immers al een ingebrekestelling door huurderssyndicaat verstuurd, waarin er problemen met het toilet, het ontbreken van een septische put, problemen met de riolering, een lek in de slaapkamer en een gebrek aan radiatorknoppen werd gemeld, zijnde structurele gebreken die zich onmogelijk op een periode van amper 4 maanden allemaal kunnen manifesteren.

Vreemd genoeg zou het pand vervolgens op 1 maart 2017 volgens terug conform de Vlaamse Wooncode zijn geweest voor welgeteld twee maanden, ... Deze vaststellingen kunnen aldus onmogelijk correct zijn geweest, gelet op hetgeen nog moest komen. De rechtbank kan wat dat betreft immers verwijzen naar de motivering van de vrederechter naar aanleiding van het bevolen plaatsbezoek met de deskundige op 2 mei 2017 (einde incriminatieperiode tenlasteleggingen A.2.a. en B.2.a.):

“De deskundige merkt op dat de woning niet meer is dan een veredelde bouwkeet.

[...]

De woning doet eerder denken aan een oude chalet in een verlaten vakantiecentrum of lijkt eerder op een golfplaten huisje in een van de vele townships of sloppenwijken in Afrika of Zuid-Amerika. In ieder geval blijkt dat het een soort achterbouw is, met dien verstande evenwel dat de meeste achterbouwen er normaal gezien veel beter uitzien. De kwaliteit van deze achterbouw benadert zelfs niet eens deze van de typische Vlaamse koterijen. Het is bovendien vrij cynisch om te zeggen dat deze “woning” een veranda heeft.

Het is eigenlijk onaanvaardbaar dat hiervoor een conformiteitsattest wordt afgeleverd of dat de gemeente nog toelaat dat iemand op dit adres wordt ingeschreven.

Eigenlijk zou men de eigenaars van dergelijke woningen moeten verplichten om zelf een winter in zulke woning te wonen.

De rechtbank is dan ook van oordeel dat het goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, zoals vereist in artikel 2 van de Woninghuurwet en bepaald in het K.B. van 8 juli 1997.

[...]

De vordering van de huurster tot het uitvoeren van de noodzakelijke werken is dan ook gegrond. Het spreekt vanzelf dat deze werken op een ernstige wijze dienen te worden uitgevoerd en geen oplapwerk mogen zijn.

[...]

In de periode van 10 mei 2016 tot 8 april 2017, zijnde bijna 11 maanden, bedraagt het elektriciteitsverbruik ongeveer € 1.500,00 en het gasverbruik ongeveer € 1.700,00, meer B.T.W.

Dit is veel.

Uit de inspectieverslagen van Wonen Vlaanderen blijkt dat er geen dakisolatie is. Ook zijn er lekken en gaten volgens de verschillende verslagen. Het gebouw is volgens de deskundige een “veredelde bouwkeet”.

Er gaat dan ook veel warmte en energie verloren.”

De woning betrof aldus *"een veredelde bouwkeet"* met gaten en lekken met een abnormaal hoog energieverbruik tot gevolg.

Volgens het vonnis van de vrederechter was er nog een bezettingsvergoeding van 250,00 euro per maand verschuldigd, hetgeen rekening houdende met de incriminatieperiode van 1 maart 2016 tot 2 mei 2017 neerkomt op een vergoeding van in totaal 3.500,00 euro (14 maanden x 250,00 euro).

8.1.2. Eerste beklaagde en tweede beklaagde werden voor dit pand reeds veroordeeld bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 oktober 2018 (stuk 1, bijl. 2) voor inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode van 8 juli 2013 tot 9 mei 2014. Op 22 september 2015 voldeed het pand terug aan de minimale kwaliteitsvereisten.

8.1.3. Bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 15 september 2021 werden eerste beklaagde en tweede beklaagde voor dit pand opnieuw veroordeeld voor inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode voor feiten van 1 november 2015 (amper 40 dagen nadat er volgens het arrest van 3 oktober 2018 voornoemd werd vastgesteld dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten) tot 1 november 2018. Er werd in dat arrest tevens vastgesteld dat de herstellvordering zonder voorwerp was, gezien op 14 januari 2019 werd vastgesteld dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten (stuk 36).

8.1.4. Op het ogenblik van de huiszoeking op 5 september 2022 werd het pand sedert oktober 2019 gehuurd door , die er woonden met hun 2 kinderen (tenlasteleggingen A.2.b. en B.2.b.), althans dat verklaarde benadeelde . De incriminatie datum werd op basis hiervan correct bepaald en wordt niet betwist. De rechtbank ziet evenmin redenen om te twijfelen aan de verklaring van benadeelde daaromtrent, ook al blijkt dat er (ook) een huurovereenkomst was met ingang van 1 augustus 2020 (stuk 87/1, p. 4).

Op 5 september 2022 verklaarde benadeelde dat (stuk 64 en 79, bijl. 5):

- ze er bijna 3 jaar woonde (lees: sedert oktober 2019);
- ze eerste beklaagde een goede huisbaas vond, geen problemen met hem wilde en met een gerust gemoed wilde blijven buiten komen omdat eerste beklaagde een temperament had, hij werd snel boos;
- eerste beklaagde de burens (lees , huurders van) had afgedreigd;
- ze 650,00 euro per maand huur betaalden, maar 50,00 euro vermindering kregen van eerste beklaagde omdat ze werken hadden uitgevoerd. Er stond geen keuken in de woning, die hadden zij geplaatst en de douche hadden ze met toestemming van eerste beklaagde uitgedroogd en vervangen, alsook een bad geplaatst;

- als er iets kapot was, maakten ze het meestal zelf omdat ze wisten dat eerste beklaagde toch te lui was om te komen kijken en ze toch voor de kosten moesten opdraaien;
- ze de septische put 2 maal hadden moeten laten leegzuigen. Er kwam vuil water van in het bad, zelfs met uitwerpselen;
- ze maar 2 maanden huurwaarborg hadden moeten betalen;
- zij op tijdscrediet stond tot december 2022 en haar man als groenarbeider werkte;
- ze bijna geen ramen konden open doen, aangezien deze moesten vervangen worden. In de winter kwam er daardoor vocht en schimmel onder het raam in de living;
- het binnen regende in de berging achteraan;
- ze van de veranda hun slaapkamer hadden gemaakt en daardoor de voordeur niet meer konden gebruiken. Iedereen kwam binnen via de garagepoort;

Het feit dat er geen keuken in de woning stond, maakt dat deze bij intrede reeds onbewoonbaar was, nu er geen renovatiehuurcontract werd opgesteld.

In tegenstelling tot hetgeen eerste beklaagde ter terechtzitting trachtte voor te houden, was de voor hem "positieve" verklaring van geenszins dermate positief als hijzelf meent en werd ook in deze verklaring, zoals ook in verscheidene aangehaalde verklaringen, gesteld dat eerste beklaagde bedreigingen uitte en geen herstellingen uitvoerde tenzij het echt moest, ... Deze "positieve" verklaring bevestigt eerder de duidelijke en overeenstemmende teneur in *quasi* alle verklaringen wat betreft de houding en ingesteldheid van eerste beklaagde .

8.1.5. Er werden controles uitgevoerd door de wooninspectie op 5 september 2022, 21 maart 2023 (stuk 114), 26 mei 2023 (stuk 118) en 3 september 2024, waarbij opvalt dat de woning achtereenvolgens:

- 4, 3, 0 en dan weer 1 gebrek(en) categorie II;
- 9, 6, 5, 9 gebreken categorie I, zijnde twee maal meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

en ongeschikt was (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er bij de controle van 5 september 2022 en 3 september 2024 respectievelijk twee gebreken en één gebrek categorie III vastgesteld en was / is de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen). Zo was er een risico op brand of electrocutie omdat de elektische installatie en elektriciteitsleidingen niet voldeden en de gootsteens beschikte eerst niet over een geurafsluiter.

8.1.6. Op 21 november 2022 omstreeks 07:52 uur was er een defect aan het gasfornuis en ontstond er brand. Benadeelde kon evenwel erger voorkomen door de gasfles te verwijderen en naar buiten te dragen. Vervolgens was de gasfles ontploft. Gelukkig raakte slechts licht gewond (stuk 95).

8.1.7. De bij de verschillende controles vastgestelde gebreken betroffen overduidelijk structurele of ouderdomsgebreken, die al van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest en onmogelijk te wijten kunnen zijn aan de huurders. Dit blijkt ten deze zeker aan de hand van de eerdere veroordelingen en vooral het vonnis van de vrederechter voornoemd.

Het telkens opnieuw terugkeren van de problemen toont eveneens duidelijk aan dat het om structurele gebreken ging en dat er nooit op duurzame en structurele wijze werd verholpen aan de gebreken en louter lapmiddelen werden gebruikt om het pand snel conform te maken.

8.2. De woning te _____ maakte eveneens reeds het voorwerp uit van een vorige veroordeling voor gelijkaardige feiten van eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ en in onderhavige zaak opnieuw.

8.2.1. Bij arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 3 oktober 2018 werden eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ veroordeeld voor inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode voor feiten van **1 juli 2012 tot 9 mei 2015**. Er werd in dat arrest tevens vastgesteld dat de herstellvordering zonder voorwerp was, gezien op 22 september 2015 werd vastgesteld dat het pand voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten (stuk 35).

8.2.2. Blijkens de huurcontracten aangetroffen tijdens de huiszoeking bij eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ werd de woning ook nog verhuurd in de periode 1 december 2017 tot 1 december 2018 (stuk 87/1, p. 4).

8.2.3. Sedert mei 2019 huurden _____ (tenlasteleggingen A.1. en B.1.) het pand en woonden er met hun 5 kinderen, hetgeen op het ogenblik van de huiszoeking op 5 september 2022 nog steeds het geval was. De incriminatie datum werd correct bepaald en niet betwist. De rechtbank ziet evenmin redenen om te twijfelen aan de verklaring van benadeelde _____ daaromtrent.

Op 17 september 2021 verklaarde _____ dat (stuk 30, bijl. 7):

- hij er ongeveer drie jaar woonde met zijn vriendin en 5 kinderen;
- ze 950,00 euro per maand huur betaalden via de bank;
- de huurwaarborg van 3.000,00 euro deels cash en deels middels een storting betaalden;
- eerste beklaagde _____ het geld bleef vragen, waarop zij steeds zeiden dat dat steeds moest via de schuldbemiddelaar;
- eerste beklaagde _____ niets deed aan de gebreken;
- door de schimmel zijn kinderen gezondheidsproblemen hadden.

Op 11 maart 2022 (stuk 10, bijl. 2) en 5 september 2022 (stuk 63, bijl. 1 en stuk 78, bijl. 4) verklaarde _____ dat:

- ze gehuwd was en 7 kinderen had;

- de woning huurde van eerste beklaagde sedert mei 2019 (aanvang incriminatieperiode) en per maand 950,00 euro diende te betalen;
- de huurwaarborg van drie maanden huur op de persoonlijke rekening van eerste beklaagde werd gestort;
- eerste beklaagde de huur contant wilde ontvangen;
- ze het een periode financieel moeilijk had en in schuldbemiddeling zat;
- de woning al van in het begin niet voldeed (er was geen bad, douche, keuken of toilet), maar ze geen andere keuze had;
- ze zelf veel werken hadden gedaan;
- er overal schimmel aanwezig was en ze veel moesten weg gooien omwille van de schimmel en ze werden er ziek van. In de living kon niet verlucht worden;
- alle stopcontacten niet waren afgedekt en gevaarlijk waren voor de kinderen;
- de woning onbewoonbaar werd verklaard op 13 februari 2022;
- ze op 5 september 2022 al 3 maanden geen warm water hadden en vermoedde dat eerste beklaagde de verwarmingsketel, die in de garage stond waartoe zij geen toegang hadden, had afgezet;
- eerste beklaagde haar constant belaagde toen de huur niet meer werd betaald en hen bedreigde en uitlachte. Zo zou hij er mee gedreigd hebben het huis in brand te steken met hen erin;
- eerste beklaagde pas beloofde herstellingen uit te voeren nadat het pand werd afgekeurd. Hij had ooit een nieuwe elektriciteitskabel laten trekken door een kennis omdat er geen stopcontact was voor de koelkast;

, die van eerste beklaagde de aanpalende woning, huurde, verklaarde eveneens dat eerste beklaagde het gezin had "afgedreigd" (stuk 64).

8.2.4. Eerste beklaagde | werd verhoord op 5 september 2022 en verklaarde toen dat (stuk 67, bijl. 1):

- de bewoners van hem nog 4 à 5 maanden huur verschuldigd waren;
- er voor de verhuringen nooit gebreken waren;
- hij nooit huurders onder druk had gezet en alles via de officiële weg deed.

8.2.5. Er werden verschillende controles uitgevoerd in het pand, zowel tijdens de incriminatieperiode als recent.

8.2.5.1. Uit het technisch verslagen van het vooronderzoek door ; op 6 augustus 2021 en door de Wooninspecteur op 17 september 2021 en de daaraan gevoegde foto's blijken diverse structurele gebreken en ouderdomsgebreken (stuk 30).

In de woning werden enerzijds vooral *ernstige vochtproblemen* vastgesteld, waarbij er sprake was van opstijgend / doorslaand vocht in binnenmuren en condenserend vocht met schimmelvorming op de muren en het plafond.

Daarnaast was er een risico op brand of elektrocutie ingevolge het ontbreken van afdekplaten of loshangende stopcontacten waardoor delen die onder elektrische spanning stonden, konden aangeraakt worden. Benadeelden woonden in de woning met hun 5 kinderen van 3 tot 12 jaar oud.

Tot slot voldeed de keukenfunctie niet, nu de afvoer van de gootsteen niet was aangesloten.

8.2.5.2. Aangezien er volgens het technisch verslag aldus:

- 2 gebreken categorie II;
- 10 gebreken categorie I vastgesteld, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen), doch niet onbewoonbaar.

8.2.5.3. Naar aanleiding van deze eerste controles begon eerste beklaagde dreigementen te uiten, zoals ook verklaard door benadeelde (tenlastelegging E.) en door andere huurders. Tevens bleek uit de uitlezing van de gsm van eerste beklaagde dat hij inderdaad zijn huurders lastig viel en effectief panden betrad in afwezigheid van zijn huurders (stuk 103).

Gelet op die omstandigheden, acht de rechtbank de verklaring van benadeelde, dat eerste beklaagde ermee dreigde de woning in brand te steken als zij de huur niet zou betalen (stuk 110/1), geloofwaardig. Het betreft een bedreiging onder de voorwaarden brand te stichten in een onroerend goed met menselijke aanwezigheid, hetgeen gestraft wordt met criminele straffen.

8.2.5.4. Volgens het technisch verslag van de controle van 5 september 2022 waren er:

- 6 gebreken categorie II;
- 10 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er vijf gebreken categorie III vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

8.2.5.5. Volgens het technisch verslag van de controle van 21 november 2022 werden (stuk 104):

- 2 gebreken categorie II;

- 10 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

8.2.5.6. Volgens het technisch verslag van de hercontrole van 13 december 2022 (stuk 107) werden er enkel 4 gebreken categorie I vastgesteld, waarna volgens de hercontrole van 3 september 2024 er terug:

- 4 gebreken categorie II;
- 9 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, waardoor de woning terug ongeschikt was (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werd er één gebrek categorie III vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Daarnaast was de woning bewoond door 7 personen en dus overbewoond, aangezien deze slechts mocht worden bewoond met maximaal 3 personen.

8.2.6. De bij de verschillende controles vastgestelde gebreken betroffen overduidelijk structurele of ouderdomsgebreken, die al van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest en onmogelijk te wijten kunnen zijn aan de huurders.

Het telkens opnieuw terugkeren van de problemen toont eveneens duidelijk aan dat het om structurele gebreken ging en dat er nooit op duurzame en structurele wijze werd verholpen aan de gebreken en louter lapmiddelen werden gebruikt om het pand snel conform te maken.

1.5.3. Pand te }

9. Het pand te werd door eerste beklaagde en tweede beklaagde gekocht op 14 april 2008 en er werd tijdens de huiszoeking bij eerste beklaagde en tweede beklaagde een huurovereenkomst aangetroffen van 1 november 2008 tot 31 oktober 2009 (stuk 87/1, p. 3).

9.1. Bij vonnis van de correctionele rechtbank Limburg, afdeling Hasselt van 4 december 2018 werden eerste beklaagde en tweede beklaagde reeds veroordeeld voor inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode voor feiten in de periode van **8 juli 2013 tot 2 april 2014**. Er werd toen geen herstel bevolen (stuk 34).

9.2. Naar aanleiding van de huiszoeking van 5 september 2022 werd vastgesteld dat het pand werd gehuurd door , die er samen met hun 6 kinderen

woonden (stuk 61) (tenlasteleggingen A.5. en B.5.) en volgens de huurovereenkomst het pand huurden vanaf 1 september 2020 en op het ogenblik van de huiszoeking op 5 september 2022 nog steeds. De incriminatieperiode werd aldus correct bepaald.

Op 5 september 2022 verklaarde

dat (stuk 61, bijl. 1):

- ze er woonde sedert 1 september 2020 samen met haar man en 6 kinderen;
- de huurprijs 950,00 euro per maand bedroeg en werd overgeschreven op . De kosten van de nutsvoorzieningen stonden ook hun naam;
- de huurwaarborg ten bedrage van 3 maanden huur werd betaald op rekening van eerste beklaagde ;
- ze de woning wel moesten huren en niet anders konden, gezien hun vorige woning onbewoonbaar werd verklaard;
- er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt;
- er 4 maanden eerder een lekkage was geweest;
- alleen haar man werkte en tussen de 3.000,00 euro en 4.500,00 euro verdiende;
- eerste beklaagde mensen kende bij de gemeente en het huurders-syndicaat.

Op 9 september 2022 verklaarde

dat (stuk 73, bijl. 1):

- ze er woonden sedert 1 september 2020 en 950,00 euro huur betaalden;
- hij zich zorgen maakte omdat hij een groot gezin van 6 kinderen had en al eens gedwongen een onbewoonbaar verklaarde woning moest verlaten. Om die reden was zijn echtgenote aanvankelijk welgerichtig om de woning te laten controleren;
- het heel moeilijk was om met zijn groot gezin een woning te vinden;
- de woning zich in erbarmelijke toestand bevond, een stort was en vol uitwerpselen van honden lag;
- eerste beklaagde zou alles opruimen en verworpen uitvoeren, doch deed dit uiteindelijk niet;
- zij dan zelf maar opruimden en het pand enigszins in orde brachten en hieraan al 10.000,00 euro besteed hadden;
- hij de huurwaarborg van 2.850,00 euro cash betaalde;
- eerste beklaagde hem inderdaad had gevraagd om een brief op te stellen over hoe deze was als huisbaas (zie stuk 113, bijl. 3).

Benadeelde bracht naar aanleiding van zijn verhoor foto's bij van de toestand van het pand toen zij erin trokken, die de erbarmelijke toestand bevestigen en waaruit op het zicht reeds blijkt dat er een zéér ernstig vochtprobleem was dat overduidelijk een gebrek categorie III uitmaakte. Daarnaast was de toestand van de sanitaire voorzieningen ronduit walgelijk (stuk 73, bijl. 3).

Hoewel er in de huurovereenkomst staat dat er een plaatsbeschrijving als bijlage zou zijn gevoegd, werd deze volgens benadeelde nooit opgesteld, hetgeen geloofwaardig is, gezien dergelijke plaatsbeschrijving nooit werd voorgelegd door eerste beklaagde.

9.2.1. Uit het technisch verslag van het onderzoek op 5 september 2022 bleken diverse structurele gebreken en ouderdomsgebreken (stuk 75). Zo waren er voornamelijk vochtproblemen met schimmelvorming en was er een risico op elektrocutie omwille van een ontbrekende afdekplaat.

Aangezien er volgens het technisch verslag aldus:

- 2 gebreken categorie II;
- 6 gebreken categorie I;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er 2 gebreken categorie III (risico op brand of elektrocutie door verhouderde aansluitpunten en valgevaar) vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

9.2.2. Bij hercontrole op 27 oktober 2022 vertoonde de woning enkel nog 4 gebreken categorie I en was het niet langer ongeschikt of onbewoonbaar (stuk 92 en 98).

9.2.3. De woning werd opnieuw gecontroleerd op 3 september 2024, toen bleek er sprake te zijn van een opdeling in 6 kamers, dewelke onvergund was. De woning werd bewoond door Bulgaarse arbeiders.

Wat het gebouw zelf betreft, was er gevaar voor brand of ontploffing doordat de gasleiding in de berging onvoldoende verankerd was en er was geen gasstop aanwezig. Dit betrof een gebrek categorie III, waardoor het pand opnieuw ongeschikt en onbewoonbaar was.

Voor de 6 kamers werden daarnaast nog:

- 3 à 4 gebreken categorie II;
- 4 tot 7 gebreken categorie I;

per kamer vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er 1 à 2 gebreken categorie III (ontbreken vast verwarmingspunt in iedere kamer en risico op brand of elektrocutie in één kamer) vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bewoners verklaarden dat zij allen samen 800,00 euro huur betaalden en dat dit cash betaald werd en er werd geen bewijs afgeleverd. Eerste beklaagde was op de hoogte van deze bewoning.

Hoewel de rechtbank niet gevat is voor deze feiten, bevestigen zij andermaal de praktijken van eerste beklaagde

1.5.4. Pand te

10. De woning t werd opgesplitst in 3 wooneenheden, 2 daarvan (bus 1 en 2) werden verhuurd en op het appartement op de bovenverdieping woonden eerste beklaagde en tweede beklaagde zelf met hun gezin.

10.1. Van de woning verklaarde benadeelde (op 6 september 2022 dat hij de woning van november 2014 tot augustus 2020 huurde van eerste beklaagde (stuk 74) (tenlasteleggingen A.3.a. en B.3.a.). De incriminatieperiode werd aldus correct bepaald.

Verder verklaarde benadeelde dat (stuk 74):

- hij in 2014 naar België kwam;
- van november 2014 tot augustus 2020 de woning huurde voor 650,00 euro per maand en er met zijn partner en 3 kinderen woonde;
- zijn kinderen vaak ziek waren en hij dacht dat dit van de schimmels was;
- er vochtproblemen waren en een gat in de vloer van de technische ruimte was, waarin zijn kinderen konden vallen;
- de huurwaarborg cash had betaald;
- eerste beklaagde een summiere plaatsbeschrijving maakte zonder foto's;
- eerste beklaagde tijdens vakantieperiodes stuurde dat hij de huurgelden cash wilde ontvangen, hetgeen hij ook enkele keren had gedaan;
- eerste beklaagde in het begin vriendelijk overkwam, maar wanneer er ergernissen kwamen en opmerkingen werden gemaakt omtrent gebreken, begonnen er pesterijen en dreigde eerste beklaagde hen buiten te zetten;
- ze de grillen van eerste beklaagde moesten ondergaan omdat hij sterk stond en zij zwak;
- nadat ze de woning verlieten de huurwaarborg nooit werd terugbetaald en eerste beklaagde nog een schadebestek stuurde van 9.000,00 euro à 10.000,00 euro;
- hij ook voor de vrederechter de huurwaarborg niet terug kreeg omdat eerste beklaagde ontkende deze ontvangen te hebben, maar het schadebestek moesten ze ook niet betalen omdat de plaatsbeschrijving niet voldoende was;
- eerste beklaagde niet werkte en maar zaken en eigendommen kocht en vertelde dat hij hiermee goed verdiende en dat hij nooit aan Belgen zou verhuren omdat hij dan wel in de problemen zou geraken;

- als er al herstellingen moesten gebeuren, huurders dit zelf moesten doen ofwel deed eerste beklaagde , die er niets van kon, het zelf ofwel liet hij vrienden of kennissen komen.

De rechtbank acht deze verklaring geloofwaardig in samenhang beschouwd met de overige verklaringen en vooral de vaststellingen in de woning alwaar gelijkaardige gebreken werden vastgesteld. Het is in die zin ook bewezen dat de woning aldus minstens één gebrek categorie III dat een ernstig gevaar vormde voor de veiligheid en gezondheid vertoonde en aldus *de facto* onbewoonbaar was.

10.2. Volgens de 5 huurovereenkomsten van de werd deze woning al verhuurd werd sedert minstens 1 januari 2012 aan minstens 5 huurders (stuk 87/1, p. 2).

10.2.1. Benadeelden huurden deze woning en woonden er met hun 3, nadien 4 kinderen van 5 september 2020 (tenlasteleggingen A.3.b. en B.3.b.). De incriminatieperiode werd aldus correct bepaald.

10.2.2. Benadeelde verklaarde op 5 september 2022 dat (stuk 59):

- ze in de woning woonde sedert augustus 2020 met haar man en 4 kinderen tot 29 december 2021 en vanaf toen alleen met de kinderen;
- ze voordien had gewoond op (1^{ste} verdieping), waar op het gelijkvloers iemand anders woonde sedert september 2019;
- ze op aangeving van eerste beklaagde verhuisd waren omdat volgens hem de woning te klein was voor hen;
- ze de maand van de verhuis zowel huur voor de woning als voor de woning had betaald omdat het nieuwe huurcontract inging op 1 augustus 2020, maar zij pas verhuisd waren op 5 augustus 2020;
- toen ze 3 maanden te woonden, ze van eerste beklaagde opnieuw moesten vertrekken omdat ze met teveel waren;
- de huur 700,00 euro per maand bedroeg, die werd gestort op van eerste beklaagde De nutsvoorzieningen stonden op haar naam;
- de huurwaarborg van de vorige woning bedroeg 1.650,00 euro en werd cash betaald bij de verhuis werd de waarborg "overgenomen";
- eerste beklaagde haar verschillende malen had bedreigd, waarvoor de politie was langs geweest. Er zouden ook pesterijen zijn geweest, zoals het natspuiten van kledij en het blokkeren van de inrit;
- ze niet gelukkig was met de woning met alle schimmel en eigenlijk weg wou;
- in februari 2020 of 2021 de verwarming niet werkte, waarna eerste beklaagde met een Turkse loodgieter langskwam om het te maken, waarvan zij dan de factuur ontving;
- er geen enkele financiële tussenkomst is van haar man en zij zelf instond voor haarzelf en de kinderen met een inkomen van 1.165,15 euro per maand.

Benadeelde verklaarde vervolgens op 9 september 2022 dat ze werd lastiggevallen door eerste beklaagde (die in hetzelfde pand woonde en dat deze onder meer de oprit blokkeerde, haar filmde en foto's maakte. Zij gaf ook aan meermaals te zijn bedreigd door eerste beklaagde (stuk 73).

10.2.3. Eerste beklaagde I werd verhoord op 5 september 2022 en verklaarde toen dat (stuk 67, bijl. 1):

- de bewoners van er maar met 4 mochten wonen, maar er met 6 of 7 gingen wonen en wilden het pand onbewoonbaar laten verklaren om elders een sociale huur te bekomen;
- er voor de verhuringen nooit gebreken waren;
- er op dat ogenblik gebreken waren in het pand te
- hij nooit huurders onder druk had gezet en alles via de officiële weg deed.

10.2.4. Uit het technisch verslagen van een onderzoek op 5 oktober 2021 bleken diverse structurele gebreken en ouderdomsgebreken (stuk 75). Zo waren er voornamelijk vochtproblemen met schimmelvorming en was er een risico op elektrocutie omwille van een ontbrekende afdekplaat.

10.2.5. Aangezien er volgens het technisch verslag aldus:

- 5 gebreken categorie II;
- 3 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bij burgemeestersbesluit van 9 december 2021 werd de woning ook effectief ongeschikt verklaard (stuk 75).

10.2.6. Volgens het vonnis van de vrederechter van van 8 juli 2022 waren de gebreken evenmin van die aard dat er sprake zou zijn van onbewoonbaarheid en werden de vochtproblemen toegeschreven aan de huurders (stuk 75, bijl. 10.). Dit neemt volgens de rechtbank niet weg dat de woning ongeschikt en dus nog steeds niet conform was.

10.2.7. Bij de controle op 5 september 2022 bleek dat er (stuk 75, bijl. 5):

- 4 gebreken categorie II;
- 3 gebreken categorie I vastgesteld;

en was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien was er één gebrek categorie III vastgesteld (omwille van loshangende bedrading van een lichtpunt en het ontbreken van een afdekplaat) en was de woning aldus tevens

onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Het viel tijdens deze vaststelling op dat het vochtprobleem nog steeds aanwezig was en dat er nog steeds geen afdekplaat werd geplaatst. Daarenboven waren er op verschillende plaatsen loshangende draden onder spanning waarvan de blote delen aanraakbaar waren.

10.2.8. Bij een hercontrole op 27 oktober 2022 vertoonde de woning enkel nog 2 gebreken categorie I en was deze woning aldus niet langer ongeschikt of onbewoonbaar. (stuk 91 en 96).

10.3. In tegenstelling tot de toestand van de woningen (en bij uitbreiding alle verhuurde panden), was boven deze woningen in het appartement bewoond door het gezin van eerste beklaagde en tweede beklaagde alleen maar weelde, hetgeen duidelijk bleek uit de huiszoeking. Het appartement was piekfijn afgewerkt en er was een grote luxueus ingerichte keuken met veel natuursteen (stuk 65, p. 3 en foto's als bijlage).

1.5.5. Pand te

11. Het pand kregen eerste beklaagde, tweede beklaagde en derde beklaagde geschonken en zij zijn sedert 15 februari 1999 elk voor 25% mede-eigenaar zijn (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b.). Deze woning omvat verschillende wooneenheden en werd minstens reeds verhuurd sedert 1 januari 2018 (stuk 87/1, p. 4).

11.1. Benadeelde (tenlasteleggingen A.6.a. en B.6.a.) huurde de woning van 15 juli 2018 tot 1 maart 2022, zo blijkt onder meer uit de huurovereenkomst aangetroffen bij eerste beklaagde en tweede beklaagde (stuk 87/1, p. 4). De incriminatieperiode werd aldus correct bepaald.

Gezien deze incriminatie vrijwel onmiddellijk deze voor de tenlasteleggingen A.6.b. en B.6.b. voorafgaat en gezien de bij de verschillende controles onder die incriminatieperiode vastgestelde gebreken overduidelijk structurele of ouderdomsgebreken waren, die al van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest en onmogelijk te wijten kunnen zijn aan de huurders, is volgens de rechtbank ook aangetoond dat deze gebreken er ook al waren van bij aanvang van de incriminatieperiode onder tenlasteleggingen A.6.a. en B.6.a.

Er liggen ook geen plaatsbeschrijvingen voor die het tegendeel zouden staven.

Het telkens opnieuw terugkeren van de problemen toont eveneens duidelijk aan dat het om structurele gebreken ging en dat er nooit op duurzame en structurele wijze werd verholpen aan de gebreken en louter lapmiddelen werden gebruikt om het pand snel conform te maken, ook al was dit maar tijdelijk.

11.2. Naar aanleiding van de huiszoeking van 5 september 2022 werd vastgesteld dat het pand werd gehuurd door _____, die er samen met hun 3 kinderen woonden (stuk 62 en 80). Volgens de huurovereenkomst werd de woning verhuurd aan hen sedert 16 augustus 2022 (stuk 80, bijl. 4) en bij de hercontrole van 13 december 2022 woonden zij er nog steeds.

11.2.1. Op 5 september 2022 verklaarde benadeelde _____ dat (stuk 62, bijl. 1 en 80, bijl. 1):

- ze een huurovereenkomst ondertekende op 16 augustus 2022;
- ze er sedert 1 september 2022 woonde samen met haar man en 3 kinderen;
- ze uit hun vorige woning moesten omdat die werd verkocht en ze vonden niets anders en aldus noodgedwongen de woning huurden, hoewel ze dit eigenlijk niet wilden;
- de woning was in verschrikkelijke staat en er was overal schimmel. De keuken was versleten en het fornuis werkte niet. Ze hadden zelf veel problemen aangepakt;
- ze huurden van derde beklaagde _____;
- toen ze lieten weten dat de elektriciteit in de badkamer niet werkte, liet derde beklaagde _____ weten dat ze het maar zelf moesten laten herstellen. Mensen van Fluvius hadden hen gezegd dat er een probleem was met de installatie;
- de huur bedroeg 700,00 euro per maand, die werd betaald op rekening van derde beklaagde _____, zo ook een huurwaarborg van 3 maanden.

De rechtbank acht deze verklaring geloofwaardig, in samenhang beschouwd met de toestand van het pand bij de vaststellingen, de gelijkaardige slechte toestand van de overige panden en het feit dat er blijkbaar wederom geen plaatsbeschrijving voorligt.

11.2.2. Bij de controle op 5 september 2022 bleek dat er:

- 9 gebreken categorie II;
- 13 gebreken categorie I, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er twee gebreken categorie III vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

11.2.3. Bij hercontroles uitgevoerd door de wooninspectie op 13 december 2022 (stuk 105), 16 januari 2023 (stuk 106) en 3 september 2024, valt op dat de woning achtereenvolgens:

- 3, 0 en dan weer 4 gebreken categorie II;
- 9, 6 en dan weer 9 gebreken categorie I vastgesteld, zijnde twee maal meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

en was de woning ongeschikt tot 13 december 2022 en vervolgens opnieuw vanaf 3 september 2024 (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er bij de controle van 5 september 2022 twee gebreken categorie III vastgesteld en was de woning toen aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

11.3. De bij de verschillende controles vastgestelde gebreken betroffen overduidelijk structurele of ouderdomsgebreken, die al van bij aanvang van de huur aanwezig moeten zijn geweest en onmogelijk te wijten kunnen zijn aan de huurders.

Het telkens opnieuw terugkeren van de problemen toont eveneens duidelijk aan dat het om structurele gebreken ging en dat er nooit op duurzame en structurele wijze werd verholpen aan de gebreken en louter lapmiddelen werden gebruikt om het pand snel conform te maken.

1.5.6. Pand te

12. Het pand te _____ werd door eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ aangekocht op 21 juni 2007 en werd verhuurd minstens sedert 15 september 2009 (stuk 87/1, p. 5) en volgens de verklaring van de vorige eigenares overhandigd door benadeelde _____, woonde zij er al voor de verkoop en is zij er verder blijven wonen na de verkoop.

Dit pand werd opgedeeld in 8 wooneenheden na 1990 en de opdeling is aldus niet vergund (geacht) (stuk 89, bijl. 13, p. 83-84).

12.1. Op het ogenblik van de huiszoeking van 5 september 2022 waren er 6 personen ingeschreven op het adres, met name _____ (gelijkvloers) _____ (gelijkvloers), _____ (1^{ste} verdieping, rechts), _____ (1^{ste} verdieping, voorzijde), _____ (2^{de} verdieping, rechts) en _____ (3^{de} verdieping). Op de 1^{ste} verdieping, wooneenheden 2 en 3 en op de 2^{de} verdieping wooneenheden 4 en 5 was niemand aanwezig. Wooneenheid 5 op de 2^{de} verdieping werd gehuurd door _____, doch hij woonde er niet effectief (stuk 68).

Op 5 september 2022 verklaarde:

- benadeelde _____ dat (stuk 68, bijl. 2):
 - o ze er sinds 2001 woonde met haar moeder, 220,00 euro huur en 20,00 euro voor de nutsvoorzieningen betaalde;
 - o eerste beklaagde _____ :
 - om de 4 maanden kwam kijken en hen eruit wilde en huurders wilde die meer huur betaalden. Hij wou enkel een nieuw huurcontract geven als ze meer betaalde. Hij wilde er twee appartementen van maken en deze verhuren voor 500,00 euro per maand;

- geen huurwaarborg terug gaf omdat de huurders het niet goed achterlieten;
- zorgde voor veel discussie;
- niet graag had dat de huurders met elkaar spraken of met de politie;
- een huurder een sociaal assistent liet komen om voorrang te krijgen voor een sociale woning;
- mensen er tijdelijk bleven en weggingen voor iets beters;
- het toilet niet goed doorspoelde;
- ze via via werkte en daarmee ongeveer 700,00 euro à 800,00 euro per maand verdiende en haar moeder kreeg ongeveer 1.200,00 euro uitkering.
- benadeelde dat (stuk 68, bijl. 3):
 - hij er sedert 2 weken woonde en de vorige huurder was;
 - hij nog een huurcontract ging krijgen;
 - hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro cash betaalde;
 - de huur 500,00 euro per maand bedroeg en hij en één maand had betaald;
 - er nog herstellingen moesten uitgevoerd worden;
 - hij dacht dat hij er niet lang zou blijven omdat de herstellingen echt nodig waren. Als hij de kans zou krijgen, zou hij vertrekken;
 - hij ongeveer 1.200,00 euro à 1.300,00 euro per maand verdiende.

Verder blijkt uit de huurovereenkomsten aangetroffen tijdens de huiszoeking bij eerste beklagde en tweede beklagde dat de kamers / studio's tijdens (een deel van) de incriminatieperiode ook verhuurd waren aan ,

(stuk 87/1, p. 5-7).

12.2. Hoewel niet alle wooneenheden werden gecontroleerd, blijkt uit het technisch verslag van 5 september 2022 dat er voor het gebouw zelf een ernstig gevaar was voor elektrocutie of brand omdat er boven de elektriciteitsmeters een verdeeldoos hing waar onder spanning staande geleiders aanraakbaar waren en in woning 3 werd een aftakking gemaakt die tot overbelasting en kortsluiting kon leiden, met mogelijks brand tot gevolg. Door deze gebreken waren alle wooneenheden in het pand ongeschikt en onbewoonbaar. Dit gevaar was nog groter doordat de woning niet voldeed aan de rookmeldersverplichting, zijnde een gebrek categorie II en vochtproblemen (2 gebreken categorie I) (stuk 89).

In de 6 gecontroleerde wooneenheden werden bovendien nog telkens één tot drie bijkomende gebreken categorie III aangetroffen, de meesten omwille van een bijkomend risico op elektrocutie of brand / gebrekkige aansluitpunten, het ontbreken van borstweringen om het vallen van hoogte te vermijden en vochtschade. De gecontroleerde wooneenheden waren aldus allen andermaal ongeschikt en onbewoonbaar. Ondanks het feit dat de wooneenheden klein werden er 3 tot 6 gebreken categorie I vastgesteld en 2 tot 5 gebreken categorie II.

Volgens het technisch verslag waren de woningen 2 1/2, 3 1/1, 4 2/2 en 5 2/1 te klein voor bewoning.

Uit de foto's van de vaststellingen van de 6 wooneenheden die wel konden betreden worden (stuk 89), alsook de huurovereenkomsten aangetroffen bij eerste beklaagde en tweede beklaagde en de daarin opgenomen uiterst summiere "plaats-beschrijvingen" (evenwel zonder foto's) (stuk 87/1) blijkt dat alle wooneenheden volstrekt niet voldeden aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid en hopeloos verouderd waren.

12.3. Bij hercontrole in 4 wooneenheden op 14 november 2023 was er wat het gebouw betreft, nog steeds één gebrek categorie III wegens gevaar voor brand of elektrocutie, ditmaal omdat stopcontacten onvakkundig werden afgewerkt en omdat aardingspinnen onvakkundig werden verwijderd, hetgeen nogmaals aantoonde dat eerste beklaagde met lapmiddelen woningen zo snel mogelijk opnieuw bewoonbaar wilde maken. Daarnaast was er nog steeds niet voldaan aan de rookmeldersverplichting, hetgeen het brandgevaar nog altijd groter maakte. Tot slot waren ook de vochtproblemen nog aanwezig (stuk 136-137). Alle wooneenheden waren aldus nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar.

In de vier gecontroleerde wooneenheden waren er 3 tot 7 gebreken categorie I, 0 tot 2 gebreken categorie II en 0 of 1 gebrek categorie III, met name vochtproblemen, risico op elektrocutie en / of risico op CO-vergiftiging (stuk 135-136).

12.4. Bij een hercontrole op 6 maart 2024 werd het pand als één geheel gecontroleerd. Volgens het technisch verslag waren er toen 6 gebreken categorie I, 3 gebreken categorie II en 1 gebrek categorie III, waardoor het pand nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was. Er was nog steeds een gevaar voor elektrocutie of brand ingevolge het ontbreken van afdekplaten op diverse plaatsen en er was nog steeds niet voldaan aan de rookmeldersplicht. Tot slot waren ook de vochtproblemen nog aanwezig (stuk 143).

12.5. Bij een laatste controle op 8 mei 2024 werden geen gebreken meer vastgesteld en was de woning niet langer ongeschikt of onbewoonbaar (stuk 173).

1.5.7. Conclusie tenlasteleggingen sub A., sub B. en E.

13. Eerste beklaagde werd verhoord op 5 september 2022 en verklaarde toen dat (stuk 67, bijl. 1):

- hij en zijn 3 zussen (waaronder derde beklaagde de woning geschonken kregen van zijn vader en hij hiervan voor 1/4 eigenaar is;
- hij de woningen allen te en te in eigendom had samen met zijn echtgenote tweede beklaagde ;
- de panden verhuurde voor 6.700,00 euro per maand en leningen afloste aan 5.500,00 euro per maand als volgt:.....lening huur
 -850,00 euro..... 600,00 euro;
 -850,00 euro..... 950,00 euro;

- o 600,00 euro 1.100,00 euro;
 - o : 1.300,00 euro 700,00 euro;
 - o 600,00 euro 950,00 euro;
 - o 1.300,00 euro 2.400,00 euro;
- er voor de verhuringen nooit gebreken waren;
 - de werken liet uitvoeren door aannemers en zelf maar weinig werken uitvoerde omdat hij vond dat die door een vakman moesten gebeuren;
 - huurster tevreden was over hem en dat als hij zo'n slechte gast was, zij toch niet zolang van hem zou huren. Zij zou dit trouwens zelf kunnen bevestigen;
 - het normaal was dat de andere huurders slecht over hem spraken omwille van de geschillen die er lopende waren;
 - hij nooit huurders onder druk had gezet en alles via de officiële weg deed;
 - hij de huurgelden slechts sporadisch cash ontving, maar na confrontatie met het bankonderzoek dat het wel frequenter gebeurde;
 - de huurwaarborgen meestal contant werden gegeven. Hij deed dit niet via een derdenrekening omdat dit te moeilijk was. Later corrigeerde hij dit omdat veel van zijn huurders alloctonen waren en niet naar een bank wilden om een rekening te openen;
 - hij wel al eens was moeten voorkomen voor het vreedegerecht en ook correctioneel, maar hij wist niet meer voor wat juist.

Tijdens zijn herverhoor op 3 april 2023 verklaarde eerste beklaagde dat de panden in orde waren toen hij ze begon te verhuren en voor het overige stelde hij het slachtoffer te zijn van een complot tegen hem. Hij voegde als bijlage een brief van benadeelde (huurder (stuk 113). Dit betreft de huurder van het pand alwaar het bijna fataal afliep ingevolge problemen met het gasfornuis (stuk 95).

De rechtbank acht de verklaringen van eerste beklaagde , in samenhang gelezen met hetgeen hierboven per pand werd gesteld, volstrekt ongeloofwaardig.

14. Tweede beklaagde verklaarde op 17 oktober 2022 dat (stuk 86, bijl. 2):

- ze wat huisjesmelkerij betrof, niet wist dat het zo erg was en vond dat het niet kon;
- als het om witwassen ging, het toch om grotere bedragen zou gaan en dat zij de leningen niet eens konden afbetalen als de huurders niet betaalden. Ze kwamen maandelijks nauwelijks toe;
- ze niet wist hoeveel ze maandelijks precies moesten afbetalen, ze was enkel mee geweest om de leningen te tekenen;
- ze 400,00 euro à 600,00 euro per maand verdiende als kuisvrouw en 5 tot 10 uren per week werkte. Eerste beklaagde had 1.500,00 euro per maand en ze ontvingen ook rond de 1.000,00 euro kindergeld;
- buiten deze inkomens en de huurinkomsten waren er geen andere inkomsten;

- ze verschillende panden in _____ verhuurden, maar ze wist niet precies hoeveel en hoeveel personen er verbleven, er waren alleszins _____ (waarin ook zichzelf woonden), _____ (dit werd opgedeeld in 2) en _____ ;
- nadat de verbalisant haar op het pand wees, ze ook het pand _____ kende en er wel een paar keren was langs gereden als ze naar Brussel gingen (opm.: dit betreft een opmerkelijke omweg);
- haar man, eerste beklaagde _____ zich bezig hield met de verhuur van de panden;
- zij geen weet had van gebreken in de panden en als er problemen waren trok eerste beklaagde _____ zijn overal aan en ging hij het zelf maken;
- ze vermoedde dat de 8 woningen ongeschikt en / of onbewoonbaar werden verklaard door toedoen van de huurders.

De rechtbank acht deze verklaring van tweede beklaagde _____ omtrent de kennis van de gebreken volstrekt ongeloofwaardig, nu zij reeds bij herhaling samen met eerste beklaagde _____ werd veroordeeld voor de panden _____ . Daarnaast ondertekende zij de authentieke aankoopaktes én tekende zij tevens de leningsovereenkomsten.

Uit het feit dat zij verklaarde dat eerste beklaagde _____ volgens tweede beklaagde _____ altijd zelf de gebreken ging oplossen, blijkt eveneens dat zij op de hoogte was van het feit dat er nooit structureel iets werd verbeterd aan de woningen en dat eerste beklaagde _____ liegt als hij stelt dat hij vakmannen werken liet uitvoeren. Ook verschillende huurders verklaarden dat eerste beklaagde _____ zelf kwam of kennissen liet komen.

15. Voornoemde elementen in het bijzonder de foto's van de vaststellingen en de overeenstemmende verklaringen van de diverse huurders onafhankelijk van elkaar afgelegd, zoals hierboven per pand besproken allemaal in samenhang beschouwd is volgens de rechtbank boven elke redelijke twijfel bewezen dat eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ de 7 woningen vermeld onder de **tenlasteleggingen sub B.** verhuurden, zonder dat deze voldeden aan elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 5 Vlaamse Wooncode / verhuurde zonder dat deze conform waren in de zin van het huidige artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen. Hetzelfde geldt wat derde beklaagde _____ betreft, doch dit enkel voor wat betreft de woning te _____ (tenlasteleggingen B.6.a. en B.6.b.).

15.1. De 7 woningen (uitgezonderd deze te _____ , hen geschonken op 15 februari 1999) werden allen aankoht in de periode 2006 tot en met 2010. Het betroffen allemaal hopeloos verouderde panden, dewelke geen van allen (uitgezonderd _____ puur omwille van het eigen gebruik en het gebruik voor familie) structureel werden gerenoveerd en aldus geenszins voldeden aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid, veiligheid en gezondheid en aldus niet conform waren.

15.1.1. De foto's van de vaststellingen getuigen overduidelijk van de erbarmelijke verouderde toestand van de woningen. Er worden trouwens ook geen plaatsbeschrijvingen van bij intrede bijgebracht door beklaagden voor enig pand weerhouden onder de tenlasteleggingen sub B., hetgeen overeenkomstig artikel 1730, § 1 oud B.W. nochtans verplicht is, zodat daaruit evenmin kan blijken dat woningen wel zouden hebben voldaan aan alle vereisten van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen) bij intrede van de huurovereenkomsten, zoals beklaagden beweren.

15.1.2. Al deze panden voldeden volgens de rechtbank aldus gedurende de incriminatieperiodes *nooit* op duurzame wijze aan de elementaire vereisten en vertoonden allen voornamelijk vochtgebreken met schimmelvorming, een verouderde elektrische installatie met gevaar voor brand of elektrocutie en / of problemen met de sanitaire voorzieningen en centrale verwarming. Dit blijkt trouwens duidelijk uit de verklaringen van de huurders, die allen klaagden over gebreken bij intrede. Het gevaar voor brand was des te groter, gezien geen van de panden voldeed aan de rookmeldersverplichting.

Daarnaast waren de voorzieningen en de afwerking compleet aftands. Gezien het, zoals gezegd duidelijk ging om ouderdomsgebreken of gebreken ten gevolge van het feit dat de panden dateerden van periodes dat de minimale vereisten, gelet op de toenmalige stand van de bouwtechnieken en -vereisten anders waren, is duidelijk dat de aangehaalde gebreken die leidden tot de ongeschiktheid of de onbewoonbaarheid geenszins te wijten waren aan (vernielingen of gebrekkige verluchting) de huurders.

Nochtans zijn beklaagden als verhuurders verplicht het goed / de goederen in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren aan de huurders bij aanvang van de huur. Tevens moeten zij gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden. Daarnaast zijn beklaagden als verhuurders vrijwaring verschuldigd aan de huurders voor alle gebreken van het verhuurde goed, die het gebruik daarvan verhinderen, ook al mocht zij deze bij het aangaan van de huur niet hebben gekend (art. 12, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet, art. 1719, 2^o en 1720, 2^{de} lid oud B.W.).

In tegenstelling tot hetgeen eerste beklaagde blijkt te menen, gelden deze verplichtingen trouwens ongeacht of een pand ongeschikt en / of onbewoonbaar is en kan aldus niet volstaan worden met lapmiddelen om louter aan de gebreken die leiden tot ongeschiktheid en of onbewoonbaarheid te herstellen.

Het feit dat er met tussenpozen voor bepaalde panden conformiteits-attesten waren, levert louter een vermoeden van conformiteit op en dit totdat er opnieuw gebreken worden vastgesteld. In die zin betekent het feit dat er een conformiteitsattest was voor een bepaalde periode geenszins dat er geen structurele problemen zouden zijn, noch dat het dan per definitie de schuld van de huurder zou zijn dat er opnieuw gebreken kwamen.

15.1.3. Het feit dat bepaalde problemen (mogelijks) zouden zijn veroorzaakt door de huurders, is gelet op de aanhoudende en gelijkaardige klachten van huurders onafhankelijk van elkaar, enerzijds ongeloofwaardig. Anderzijds neemt dit evenmin de strafbaarheid van de feiten weg. Beklaagden zijn als verhuurders (zoals gezegd) immers verplicht het goed in zodanige staat te

onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is en zij moeten gedurende de huurtijd alle herstellingen doen, die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder (art. 12, § 1 Vlaams Woninghuurdecreet, art. 1719, 2° en 1720, 2^{de} lid oud B.W.).

Beklaagden hadden als verhuurders trouwens het recht om de verhuurde goederen te betreden om zich van de staat en het onderhoud ervan te vergewissen, alsook het recht om de huurders te dwingen hun verplichtingen na te komen en hen zo nodig uit te drijven. Indien zij dit niet of onvoldoende deden, is dit enkel aan henzelf te wijten. Als verhuurders hadden zij niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur woningen te verhuren die voldeden aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten, maar waren zij ook verantwoordelijk voor het behoud van de verhuurde goederen in die toestand. Volgens de rechtbank ondernamen beklaagden evenwel moedwillig niets, zolang de huurgelden betaald werden, hetgeen eveneens blijkt uit het feit dat:

- er geen (deugdelijke) plaatsbeschrijvingen werden opgesteld, noch bijgebracht;
- de huurders allen onafhankelijk van elkaar verklaarden dat er niets gebeurde aan de gebreken;
- eerste beklaagde zichzelf een geweldige verhuurder vindt en de gebreken onmiddellijk probeerde op te lossen *wanneer de panden onbewoonbaar werden verklaard*, daarbij evenwel vergetende dat:
 - o deze gebreken (die – het weze herhaald – niet kunnen toegeschreven worden aan de huurders) er nooit hadden mogen zijn;
 - o hij de gebreken enkel maar wat oplapte om toch maar weer zo snel mogelijk terug weer huurgelden te kunnen innen, zonder ook maar iets te doen aan de algemene aftandse staat van de panden en de compleet verouderde nutsvoorzieningen.

15.1.4. Ook al blijft eerste beklaagde wat betreft benadeelde (tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b.) dus voorhouden dat hij niet mocht binnenkomen om de problemen op te lossen, deze problemen waren onmogelijk op te lossen door eens een paar keren langs te gaan en maakt dus geen rechtvaardigingsgrond uit in hoofde van eerste beklaagde, noch is dit een reden om de incriminatieperiode in te perken.

Het feit dat eerste beklaagde constant zelf wilde langskomen bevestigt trouwens dat de gebreken gewoon telkens opnieuw tijdelijk opgelapt werden door hemzelf of kennissen. Er werd nergens gesproken van het feit dat hij een vakman zou langs sturen om bepaalde gebreken structureel aan te pakken.

Het feit dat eerste beklaagde stelt dat de huurder hem niet toeliet om het pand verder in orde te brengen, is irrelevant aangezien het pand van in den beginne al niet had verhuurd mogen worden. Ook wanneer er zich tijdens de huurovereenkomst problemen zouden voordoen, die ertoe zouden leiden dat de woning niet meer conform zou zijn, blijft eerste beklaagde in de mogelijkheid om tegen een weigering van de huurder op te komen.

15.1.5. Het gegeven dat de huurders pas achteraf (volgens eerste beklaagde en tweede beklaagde om snel een sociaal huurcontract te bekomen) zouden geklaagd hebben of beklaagden nooit zouden hebben aangemaand, doet geen afbreuk aan hoger vernoemde elementen en verplichtingen van beklaagden als verhuurders en toont *in casu*, gelet op de aard van de gebreken en de algemene toestand van de panden, enkel maar hun precaire situatie aan.

15.2. De gebreken werden telkens aangepakt met lapmiddelen, zonder daarbij rekening te houden met de mogelijke hinder voor de huurders en waarbij er telkens in werd volstaan om ervoor te zorgen met lapmiddelen dat de woningen niet langer onbewoonbaar waren. Of ze nog ongeschikt waren voor bewoning of nog kleine gebreken vertoonden, was voor eerste beklaagde niet relevant. Deze werkwijze blijkt uit de zér lange incriminatieperiode in totaliteit bekeken, waarbij de vaststelling blijft dat de panden hopeloos verouderd zijn gebleven, alsook uit het feit dat naar aanleiding van de laatste hercontrole op 3 september 2024, de oude gebreken zich opnieuw manifesteerden.

15.2.1. Sedert eerste beklaagde I en tweede beklaagde I en voor het pand eveneens derde beklaagde eigenaars werden, werden er zoals reeds aangehaald, nooit structurele vernieuwingswerken uitgevoerd, hetgeen alleszins zou mogen verwacht worden voor de verouderde elektriciteit en verwarming, die niet meer voldoen aan de huidige standaarden en normen alsook de vochtproblematiek (en de daaraan gekoppelde verluchtingsproblematiek) die in de meerderheid van de panden problematisch was en gevaar opleverde voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders, waaronder verscheidene met grote gezinnen. Dit laatste illustreert duidelijk dat eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde hun eigen winstbejag vooropstelden op de veiligheid en gezondheid van hun huurders.

15.2.2. De arresten van het hof van beroep te Antwerpen van 3 oktober 2018 (stuk 1, bijl. 2) en 15 september 2021 (stuk 36) illustreren dit wat betreft eerste beklaagde en tweede beklaagde eveneens duidelijk. Het eerste arrest stelde vast dat het pand op 22 september 2015 terug voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, doch in het tweede arrest worden eerste beklaagde en tweede beklaagde opnieuw veroordeeld voor nieuwe feiten vanaf 1 november 2015, zijnde amper 40 dagen na het einde van de incriminatieperiode weerhouden in het eerste arrest. In het tweede arrest werd dan weer vastgesteld dat op 14 januari 2019 het pand "terug" voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten (stuk 36). Thans is opnieuw bewezen dat het pand "opnieuw" niet voldeed aan de elementaire vereisten sedert 1 oktober 2019 (tenlastelegging B.2.b.), zijnde nog geen 9 maanden na het einde van de incriminatieperiode in het tweede arrest. Wat het pand gelegen te betreft, blijkt dit ook nog eens uit het vonnis van het vrederecht van 12 januari 2018 (stuk 1, bijl. 1)

15.3. Wat het moreel bestanddeel van de tenlasteleggingen sub B. betreft, volstaat onachtzaamheid. Het bestaan van dit morele bestanddeel kan worden afgeleid uit het louter materiële gepleegde feit en de vaststelling dat dit feit kan worden toegerekend aan eerste beklaagde en tweede beklaagde , alsook derde beklaagde wat betreft de feiten onder tenlasteleggingen B.6.a. en B.6.b. De rechtbank ziet

wat deze laatste tenlasteleggingen betreft, trouwens geen redenen om te twijfelen aan de verklaring van benadeelde (stuk 62, bijl. 1 en 80, bijl. 1), mede gelet op de huurovereenkomsten voor het pand te , ondertekend door derde beklaagde .

Gelet op voornoemde elementen kunnen de feiten, zoals respectievelijk weerhouden lastens beklaagden wel degelijk worden toegerekend aan hen en is er in hunnen hoofde alleszins sprake van onachtzaamheid. De rechtbank is evenwel van oordeel dat de feiten in hoofde van alle beklaagden wetens en willens werden gepleegd, gezien zij op de hoogte waren van de staat van de panden, zeker gezien deze nooit structureel werden vernieuwd.

15.3.1. Wat eerste beklaagde betreft (tenlasteleggingen B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7.) en derde beklaagde (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b.), waren zij het die respectievelijk degenen waren die de huurovereenkomst(en) ondertekenden als verhuurder en de contactpersonen waren van de huurders en aldus op de hoogte waren van de toestand van het / de pand(en), die van bij aanvang reeds kennelijk niet voldeden, hetgeen zij aldus wisten.

Daarnaast is het algemeen geweten dat een pand opdat dit verhuurbaar is, minstens dient voorzien te zijn van een degelijke centrale verwarming, een degelijke verluchting, degelijke sanitaire voorzieningen en degelijke elektriciteitsvoorzieningen, zodat er in hoofde van eerste beklaagde (die meerdere panden verhuurt) en derde beklaagde andermaal wetens en willens werd gehandeld, gezien zij de erbarmelijke toestand van het / de pand(en) kende(n) en deze desondanks toch verhuurden. Het feit dat er geen (degelijke) plaatsbeschrijvingen werden opgesteld, hetgeen normaal mede in het belang van de verhuurder is, toont eens te meer aan dat de panden kennelijk niet voldeden van in den beginne, anders hadden eerste beklaagde en derde beklaagde er wel voor gezorgd dat er duidelijk gedocumenteerde plaatsbeschrijvingen zouden zijn opgesteld.

15.3.2. Tweede beklaagde is net zoals eerste beklaagde mede-eigenaar van de onroerende goederen onder de tenlasteleggingen sub B. en wist dat deze panden verhuurd werden en zij ontving mede de financiële voordelen uit de verhuur van de panden, doch trok zich er verder niets van aan. Zij kan zich niet louter verschuilen achter het feit dat haar echtgenoot eerste beklaagde alles regelde.

Bovendien tonen hoger vernoemde arresten van het hof van beroep te Antwerpen en het vonnis van het vrederecht aan dat ook tweede beklaagde goed op de hoogte was van de slechte staat van de kwestieuze panden, die kennelijk niet conform en overduidelijk verouderd waren.

Zij wist met andere woorden toen al dat eerste beklaagde het blijkbaar niet zou nauw nam met de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex wonen). Zij was als mede-eigenaar die de authentieke aktes mede ondertekende op de hoogte van de panden die zij in eigendom hadden, doch trok zich er verder niets meer van aan na de aankoop, maar profiteerde wel mee met de luxe die hierdoor vergaard werd en duidelijk bleek uit de huiszoeking in hun woning. In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat tweede

beklaagde minstens bewust verzaakte aan nadere kennis omtrent de toestand van de andere panden dan deze vernoemd in de arresten en het vonnis, wetende dat zij verhuurd werden.

Verder gaf tweede beklagde zelf aan dat eerste beklagde in actie schoot wanneer er geklaagd werd of vaststellingen werden gedaan door de wooninspectie en stelde zijzelf dat de huurders de woningen onbewoonbaar wilden laten verklaren om sneller een sociale huur te kunnen bekomen. Verder stelde zij ter terechtzitting van 4 februari 2025 op ongeloofwaardige wijze dat de panden werden afgebroken door de huurders en dat zij al panden had opgeruimd en dat de huurders allemaal hadden samengespannd om haar en haar man in een slecht daglicht te stellen en dat de huurders de gebreken "opspaalden" om dan als er voldoende gebreken waren, de wooninspectie te laten controleren.

Gelet op deze elementen heeft tweede beklagde alleszins bewust wetens en willens verzaakt aan verdere kennis omtrent de toestand van de 7 panden, waarvan zij mede-eigenaar was en waarvan zij wist dat ze verhuurd werden. Door evenmin op te treden na haar veroordelingen samen met haar man eerste beklagde, maar wel verder de opbrengsten te blijven genieten, kan alleen maar gezien worden als een positieve aanmoediging en goedkeuring van de wederrechtelijke werkwijze van eerste beklagde

15.4. De verzwarende omstandigheid dat beklagden van de activiteit een **gewoonte** maakten in de zin van artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen (vóór 1 januari 2021 op dezelfde wijze strafbaar gesteld onder artikel 20, § 1, 3^{de} lid Vlaamse Wooncode) werd weerhouden in de gedingleidende akte voor de feiten onder de **tenlasteleggingen sub B**.

15.4.1. Wat derde beklagde I betreft, is de rechtbank van oordeel dat deze verzwarende omstandigheid **niet** bewezen is. Wat haar betreft, gaat het slechts om één pand, zijnde dat te (tenlasteleggingen A.6.a. en A.6.b.) en gaat het om een totale incriminatieperiode van 4 jaar en 5 maanden, rekening houdende met het feit dat het oudst aangetroffen huurcontract inging op 1 januari 2018 (stuk 87/1, p. 4).

15.4.2. Deze verzwarende omstandigheid **komt in hoofde van eerste beklagde en tweede beklagde wél bewezen** voor en blijkt voornamelijk uit:

- de duur van de activiteiten, de oudst aangetroffen huurovereenkomst gaat terug tot 1 november 2008 (stuk 87/1, p. 3);
- het feit dat eerste beklagde en tweede beklagde reeds werden veroordeeld voor inbreuken op de toenmalige Vlaamse Wooncode bij arresten van het hof van beroep te Antwerpen:
 - o van 3 oktober 2018 (stuk 1, bijl. 2) voor feiten van 8 juli 2013 tot 9 mei 2014;
 - o van 15 september 2021 voor feiten van 1 november 2015 tot 1 november 2018;
- het feit dat het ging om 7 panden oftewel in totaal 16 wooneenheden waarbij overal gelijkaardige problemen werden vastgesteld die telkens opnieuw terug keerden;

- het aanhoudende / steeds wederkerende karakter van de inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen in dezelfde panden, waarbij:
 - o de gebreken nooit grondig en structureel werden aangepakt, maar louter tijdelijk werden "opgelapt" om ze tijdelijk conform te maken, hetgeen mede blijkt uit de duur van de weerhouden incriminatieperiodes en voornoemde arresten;
 - o naar aanleiding van hercontroles in september-oktober 2024 bleek dat de meeste panden opnieuw dezelfde gebreken te vertoonden;
- het aanhoudend nalaten ofwel de woningen op een duurzame wijze te verbeteren ofwel de verhuringen stop te zetten, alsook de elementen hierna uiteengezet omtrent de tenlasteleggingen sub A. aangaande "huisjesmelkerij" in de zin van artikel 433decies Sw.

16. Aangaande de **tenlasteleggingen sub A.**, kan verwezen worden naar hetgeen hierboven werd gesteld omtrent de tenlasteleggingen sub B., hetgeen wat **huisjesmelkerij** betreft, aangevuld kan worden met het hiernavolgende.

16.1. Het staat vast dat de 7 panden wat betreft eerste beklaagde en tweede beklaagde en één pand wat betreft derde beklaagde manifest en aanhoudend niet conform waren en bovendien onbewoonbaar of minstens ongeschikt waren, al dan niet op verschillende tijdstippen, gezien zij allen in meer of mindere mate tijdens de verscheidene incriminatieperiodes een gevaar vormden voor de veiligheid en gezondheid van de respectievelijke bewoners. Uit de aard en de ernst van de gebreken, zoals hierboven aangehaald, blijkt dat de vermelde bewoners in de respectievelijke panden verbleven en / ofwel in ongezonde, onhygiënische omstandigheden met gebrekkig sanitair, gebrekkige elektrische en verwarmingsinstallaties, ernstige vochtproblemen met schimmelvorming, ...

16.2. De herstellingen die werden gedaan, gebeurden geenszins spontaan en pas *nadat* daartoe werd aangemaand naar aanleiding van vaststellingen van niet-conformiteit. Bovendien waren de herstellingen geenszins duurzaam om de gevaren voor de gezondheid en de veiligheid van de huurders blijvend te vermijden. Het betroffen, zoals herhaaldelijk aangehaald, louter lapmiddelen op korte termijn, die er enkel toe strekten ervoor te zorgen dat het pand niet langer ongeschikt of onbewoonbaar was of dit visueel / esthetisch "proper" werd afgewerkt deed er niet toe, noch wat de huurders hiervan vonden en welke ongemakken dit met zich meebracht en nog minder of de problemen en gevaren op korte termijn zouden terug keren, de hercontroles van 3 september 2024 toonden dit andermaal aan. Het enige wat telde, was dat men zo snel mogelijk terug huurgelden kon innen. Bovendien moesten de huurders wanneer zij opkwamen voor hun rechten ook nog eens de bedreigingen, belaging en agressieve kant van eerste beklaagde ondergaan. Verhuren in zulke omstandigheden is dan ook *in strijd met de menselijke waardigheid*.

Het felt dat er geen (deugdelijke) plaatsbeschrijvingen voorliggen, bevestigt dit alleen maar en toont duidelijk aan dat er geen sprake kan zijn van vernielingen door de huurders, anders zou eerste beklaagde diezelfde handelswijze niet hebben volgehouden sedert 2008.

16.3. Uit het voorgaande blijkt aldus dat eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde huurgelden ontving voor panden die in de eerste plaats niet op de verhuurmarkt mochten aangeboden, laat staan verhuurd worden,

aangezien reeds vóór de weerhouden incriminatieperiodes overduidelijk was dat de panden manifest niet conform waren ingevolge ouderdom. Dat dan ook bewezen is dat eerste beklaagde en tweede beklaagde een *abnormaal profijt realiseerden* door de verhuur van de panden.

Het feit dat de huurprijzen voor de kwestieuze panden "verhoudingsgewijs" lager lagen dan panden die wel volledig conform zijn, is geenszins relevant bij de beoordeling van het abnormaal profijt, dat geenszins vereist dat er "*woekerwinsten*" zouden gegenereerd worden.

Dit abnormaal profijt blijkt andermaal uit het feit dat men in feite de mentaliteit aannam dat als de huurders iets wilden verbeteren, ze het maar zelf moesten doen.

16.4. De panden werden bovendien verhuurd aan personen, die zich in een *kwetsbare toestand* bevonden ten gevolge van hun precaire sociale toestand omwille van het feit dat ze alleenstaand waren met kinderlast, een zeer groot gezin hadden en een verhoudingsgewijs beperkt inkomen, onder collectieve schuldenregeling stonden, een leefloon ontvingen, ... en daardoor moeilijk een betaalbare geschikte woning konden vinden. Dit blijkt uit de diverse aangehaalde verklaringen van huurders in combinatie met de toestand van de panden en het feit dat zij er zelfs ondanks de pesterijen vanwege eerste beklaagde toch bleven wonen. De uitlezing van de gsm van eerste beklaagde toont dit eens te meer aan (stuk 103).

Omwille van de redenen vermeld bij de beoordeling van het moreel element hiervoor en hierna, is de rechtbank van oordeel dat er geen redenen zijn om te twifelen aan de vaststellingen en verklaringen, die bovendien *quasi* allen gelijklopend zijn. Bovendien blijkt uit het strafdossier en werd door eerste beklaagde en tweede beklaagde verklaard dat bepaalde huurders de woning onbewoonbaar wilden laten verklaren om sneller een sociale huur elders te kunnen bekomen. In minstens twee gevallen werd de huurwaarborg gestort door (stuk 7, bijl. 3 en stuk 19, bijl. 5.).

16.5. Het is eveneens bewezen dat alle bewoners *geen andere echte en aanvaardbare keuze* hadden dan zich te laten misbruiken door eerste beklaagde, tweede beklaagde en derde beklaagde, hetgeen blijkt uit de verklaringen zoals aangehaald, waarbij telkens werd gesteld dat de panden nooit in orde waren geweest en ze toch maar huurden omdat ze geen andere keuze hadden, alsook dat er nooit werd overgegaan tot herstellingen totdat het echt niet anders kon, ofwel werd de boodschap gegeven door eerste beklaagde of derde beklaagde dat men het maar zelf moest oplossen. Bovendien schaamde eerste beklaagde er zich niet voor om zijn huurders te pesten en te bedreigen, hetgeen andermaal aantoonst dat hij zich ongenaakbaar voelde en wist dat de huurders toch niets zouden durven ondernemen.

Alle bevraagde bewoners verklaarden dat de problemen er al waren van bij aanvang van de respectievelijke huurovereenkomsten en dat eerste beklaagde beloofde de problemen op te lossen, doch dit kwam er maar niet van totdat er controles kwamen, waarna dan weer voor tijdelijke lapmiddelen werd gezorgd, zonder enig respect voor de minimale

verwachtingen van de huurder. Derde beklaagde zei dan weer vlakaf dat de huurders de elektriciteitsproblemen maar zelf moesten oplossen.

Desondanks huurden de meeste bewoners gedurende langere tijd bij eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde en bleven zij ook verder huren en betaalden hun huurprijs blijkbaar relatief correct.

Het feit dat de huurders weinig andere keuze hadden, blijkt ook uit het gegeven dat bepaalde huurders verhuisden van het ene slechte pand naar het andere pand, zo verklaarden alleszins benadeelden

16.6. Het is eerst en vooral voldoende dat beklaagden weet hadden van de kwetsbare toestand en het wordt niet vereist dat zij ook precies wisten wat de oorzaak van deze situatie was. De rechtbank is in die zin van oordeel dat beklaagden wel degelijk kennis hadden van deze kwetsbare toestanden, kennis die afgeleid uit voornoemde elementen en de elementen van het strafdossier.

Zo blijkt alleen al uit de aftandse toestand van de panden, de lapmiddelen die gebruikt werden en de pesterijen van eerste beklaagde en het zeggen door derde beklaagde dat men de problemen maar zelf moet oplossen, dat men wist dat de huurders geen andere mogelijkheid hadden dan verder te blijven huren.

Omwille van de kwetsbare toestand van de bewoners en de overduidelijk slechte staat van de panden, werden volgens de rechtbank de panden aldus bewust verhuurd aan "verhoudingsgewijs" lagere huurprijzen, omdat men voor dergelijke panden geen "normale" huurders kon vinden, maar enkel huurders die moeilijk een andere geschikte woonst konden vinden en al blij waren met een dak boven hun hoofd. In die zin ziet de rechtbank ook geen redenen om te twijfelen aan de vaststellingen van de verbalisanten en de gelijklopende verklaringen van verscheidene huurders gericht op de constitutieve bestanddelen van huisjesmelkerij.

Het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde omwille van hun leningslasten voor de panden zelf financieel in de problemen zouden komen bij niet-betaling van de huurgelden, kan geen rechtvaardiging vormen en toont zelfs aan dat men aan het verwerven van nieuwe panden voorrang gaf boven te investeren in de panden die men al had om deze structureel te vernieuwen en conform te maken met de huidige elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Dit neemt dus niet weg dat eerste beklaagde en tweede beklaagde wel degelijk de intentie hadden om misbruik te maken van de kwetsbare toestanden van de huurders om de panden verder te kunnen afbetalen. Derde beklaagde weigerde dan weer vlakaf herstellingen uit te voeren en liet huurders aan hun lot over.

De rechtbank is dan ook van oordeel dat eerste beklaagde (tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7.) en derde beklaagde (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b.) wetens en willens de feiten dewelke respectievelijk lastens hen weerhouden worden, pleegden met het bijzondere opzet om misbruik te maken van de gekende kwetsbare toestand van alle huurders om zo abnormaal

profijt te bekomen uit panden die kennelijk niet conform waren en om te beginnen niet op de huurmarkt hadden mogen worden aangeboden.

16.7. Net zoals bij de feiten onder de tenlasteleggingen sub B., kunnen ook de feiten onder de tenlasteleggingen sub A. worden toegerekend aan eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde (enkel wat tenlasteleggingen A.6.a. en A.6.b. betreft).

De rechtbank kan wat dit aspect betreft, verwijzen naar hetgeen hierboven werd overwogen onder randnr. 15.3., overwegingen die eveneens gelden voor wat betreft de tenlasteleggingen sub A.

16.8. Daarbij is de rechtbank net zoals bij de feiten onder de tenlasteleggingen sub B. bij de feiten onder de **tenlasteleggingen sub A.** eveneens van oordeel dat de **verzwarende omstandigheid** dat eerste beklaagde en tweede beklaagde **van de activiteit een gewoonte maakten** in de zin van artikel 433undecies Sw. en dit om dezelfde redenen als aangehaald bij de tenlasteleggingen sub B. onder randnr. 15.4.

Deze verzwarende omstandigheid komt voor alle duidelijkheid net zoals bij de feiten onder tenlasteleggingen B.6.a. en B.6.b. *niet* bewezen voor in hoofde van derde beklaagde

1.

17. Gelet op voornoemde elementen en rekening houdende met artikel 66 Sw. heeft:

- eerste beklaagde de misdrijven onder tenlasteleggingen A.1., A.2.a, A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a, B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7. en E uitgevoerd als dader in de zin van artikel 66 Sw. en wordt hij schuldig bevonden aan deze tenlasteleggingen, zoals hierboven omschreven;
- tweede beklaagde bij de misdrijven onder tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. bewust en opzettelijk verzuimd om te handelen, hetgeen gelet op het feit dat zij:
 - o als mede-eigenaar de toestand van de panden moet hebben gekend en moet hebben geweten dat er nooit leningen werden aangegaan om de panden te renoveren, enkel om nieuwe panden aan te kopen;
 - o zich ondanks:
 - eerdere veroordelingen voor gelijkaardige feiten samen met haar echtgenoot eerste beklaagde ;
 - het feit dat zij alleszins wist dat er problemen waren met bepaalde huurders;hier verder niets van aantrok en alles overliet aan eerste beklaagde

- o duidelijk wel van de opbrengsten genoot voor de aankoop van luxe-goederen, wetende dat de inkomsten naast de huurinkomsten uitermate beperkt waren; hetgeen in samenhang beschouwd, ondubbelzinnig een aansporing betekent tot het plegen van het misdrijf op een wijze bepaald bij artikel 66 Strafwetboek
- derde beklaagde de misdrijven onder tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b., allen uitgezonderd wat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte betreft, uitgevoerd als dader in de zin van artikel 66 Sw. en wordt zij schuldig bevonden aan deze tenlasteleggingen, zoals hierboven omschreven.

Voor de volledigheid merkt de rechtbank nog op dat eerste beklaagde wat het pand te (tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b. eveneens als mededader wordt beschouwd in de zin van artikel 66 Sw., aangezien een eerdere huurovereenkomst van dat pand werd aangetroffen bij de huiszoeking in diens woning en aldus ook op de hoogte was van de toestand van dat pand en het feit dat dat in die toestand opbrengsten genereerde.

4.4. Straftoemeting

1. De feiten van tenlasteleggingen:

- A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7. en E. in hoofde van eerste beklaagde ;
- A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. in hoofde van tweede beklaagde ;
- A.6.a. (zoals beperkt), A.6.b. (zoals beperkt), B.6.a. (zoals beperkt) en B.6.b. (zoals beperkt) in hoofde van derde beklaagde ;

zijn telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet. Met toepassing van artikel 65, 1^{ste} lid Sw. moet maar één straf worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

2. De hierna vermelde straffen en strafmaten zijn, in hoofde van elke beklaagde telkens geïndividualiseerd, gepast, rekening houdend met:

- de feiten, in het bijzonder:
 - o de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
 - o het aantal respectievelijk lastens elke beklaagde bewezen aantal feiten, het aandeel van elke beklaagde hierin;
 - o de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
 - o de veroorzaakte overlast;
 - o de (mogelijke) gevolgen ervan voor de veiligheid en de gezondheid van de slachtoffers, waaronder kinderen;
- beklaagden en hun respectievelijke:
 - o persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en elk hun strafrechtelijk verleden;

- o persoonlijke, professionele en financiële situatie;
- o leeftijd.

3. De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. **Eerste beklaagde** verhuurde compleet aftandse panden, wetende dat deze kennelijk niet voldeden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid / niet conform waren en dit reeds gedurende lange tijd. De panden waren ongeschikt en / of onbewoonbaar en gelet op de gehanteerde lapmiddelen binnen de kortste keren opnieuw. Desondanks bleef eerste beklaagde de panden maar verder verhuren. Eerste beklaagde en bij uitbreiding ook tweede beklaagde inden louter en alleen de huurgelden, zonder zich verder iets aan te trekken van de staat van de panden en trokken bewust *zwakkere* huurders aan, die geen actie durfden of konden ondernemen en al blij waren met een dak boven hun hoofd. Eerste beklaagde durft dan ook nog te beweren dat hij een goede en behulpzame verhuurder is, terwijl het contrast tussen de inrichting van diens eigen woning en de woningen die verhuurd werden niet groter kan zijn. Daarbij deinsde eerste beklaagde er niet voor terug om bedreigingen te uitten, huurders te pesten, panden te betreden zonder dat de huurders aanwezig waren, ...

Hoewel eerste beklaagde in feite de verhuur van de panden volledig regelde, neemt dit wat **tweede beklaagde** betreft niet weg dat zij, zeker gelet op de eerdere veroordelingen, wist op welke wijze haar man eerste beklaagde huurinkomsten vergaarde en profiteerde gewoon verder van de opbrengsten die dit genereerde om in luxe te leven, zeker in vergelijking tot de huurders.

Het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde omwille van hun leningslasten voor de panden zelf financieel in de problemen zouden komen bij niet-betaling van de huurgelden, kan geen rechtvaardiging vormen en toont zelfs aan dat men aan het verwerven van nieuwe panden voorrang gaf boven te investeren in de panden die men al had om deze structureel te vernieuwen en conform te maken met de huidige elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Dit neemt dus niet weg dat eerste beklaagde en tweede beklaagde wel degelijk de intentie hadden om misbruik te maken van de kwetsbare toestanden van de huurders om de panden verder te kunnen afbetalen. Derde beklaagde weigerde dan weer vlakaf herstellingen uit te voeren en liet huurders aan hun lot over.

Tot slot dient nogmaals herhaald te worden dat eerste beklaagde en tweede beklaagde reeds twee maal eerder samen werden veroordeeld voor het verhuren van niet-conforme woningen.

Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete vermenigvuldigd met 53 slachtoffers in hoofde van eerste beklaagde en tweede beklaagde zoals hieronder nader bepaald en geïndividualiseerd, zijn telkens gepast, in het bijzonder rekening houdende met het aanhoudend karakter van de feiten over een lange periode en de eerdere veroordelingen voor *gelijkaardige feiten en wat eerste beklaagde* betreft, het feit dat hij degene was die alles regelde.

Overeenkomstig artikel 40 Sw. wordt aan eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ elk een vervangende gevangenisstraf opgelegd, aangepast aan de hoogte van de geldboete, ingeval zij in gebreke zouden blijven de opgelegde geldboete te betalen.

4. Wat derde beklaagde _____, handelt het slechts om één pand, doch ook dat pand voldeed geenszins aan de elementaire vereisten en was volstrekt niet conform, hetgeen haar, alsook eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ niet interesseerde, zolang de huurgelden maar betaald bleven. Ook zij deinsde er niet voor terug om huurders vlakaf wandelen te sturen, zeggende dat ze de gebreken maar zelf dienden op te lossen.

Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete en een geldboete vermenigvuldigd met 6 slachtoffers zoals hieronder nader bepaald, zijn gepast.

Overeenkomstig artikel 40 Sw. wordt aan derde beklaagde _____ een vervangende gevangenisstraf opgelegd, aangepast aan de hoogte van de geldboete, ingeval hij in gebreke zou blijven de opgelegde geldboete te betalen.

5. Gezien eerste beklaagde _____, tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ nog in de wettelijke voorwaarden verkeren om van het voordeel van **uitstel van de tenuitvoerlegging** van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om aan:

- eerste beklaagde _____ voor het gedeelte van de geldboete;
- tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ voor de gehele hoofdgevangenisstraf en het gedeelte van de geldboete;

zoals telkens hierna bepaald uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen.

De duur van de respectievelijk aan eerste beklaagde _____, tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ opgelegde proefperiode(s) is telkens aangepast aan de aard en de ernst van de feiten. Dit voordeel zal voor eerste beklaagde _____, tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ een aansporing zijn om in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een toekomstige veroordeling ten aanzien van degene die opnieuw wordt veroordeeld het thans verleende uitstel kan verloren gaan en het / de met uitstel opgelegde gedeelte(s) van de straf(fen) in dat geval effectief wordt / worden.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de respectievelijk aan eerste beklaagde _____, tweede beklaagde _____ en derde beklaagde _____ opgelegde geldboetes zou hen onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door hen gepleegde feiten, mede rekening houdend met elk hun persoonlijkheid, zijn of haar persoonlijke, professionele en financiële situatie en ieders strafrechtelijk verleden.

Het verlenen van enig uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan eerste beklaagde _____ opgelegde hoofdgevangenisstraf zou eerste beklaagde _____ onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door hem gepleegde feiten,

mede rekening houdend met de persoonlijkheid van eerste beklaagde zijn persoonlijke, professionele en financiële situatie en zijn strafrechtelijk verleden, in het bijzonder twee eerdere veroordelingen voor gelijkaardige feiten als deze onder de tenlasteleggingen sub B. en dit voor panden die thans ook weer weerhouden worden.

6. Eerste beklaagde I en tweede beklaagde worden wegens de aard en de ernst van de feiten en met toepassing van artikel 433terdecies, 1^{ste} lid Sw. voor vijf jaar verplicht ontzet uit de rechten bepaald in artikel 31, 1^{ste} lid Sw.

7. Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk overeenkomstig artikel 433quaterdecies Sw. de verbeurdverklaring van de onroerende goederen onder de tenlasteleggingen sub A. en sub B. Het artikel waaraan gerefereerd wordt betreft evenwel een materiële vergissing, dit dient artikel 433terdecies, 2^{de} lid Sw. te zijn.

Aangezien de onroerende goederen strafrechtelijk in beslag werden genomen op vordering van de onderzoeksrechter, dient de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie niet te worden overgeschreven krachtens artikel 43bis, 6^{de} lid Sw. en is de vordering tot verbeurdverklaring ontvankelijk.

Overeenkomstig artikel 433terdecies, 2^{de} lid *juncto* artikel 42, 1^o Sw. wordt de bijzondere verbeurdverklaring van het onroerende goed uitgesproken dat het voorwerp van het misdrijf uitmaakt en / of dat gediend heeft tot het plegen van het misdrijf, wanneer zij eigendom van de veroordeelde zijn. Die verbeurdverklaring dient volgens artikel 43, 1^{ste} lid Sw. *altijd* uitgesproken te worden en is aldus verplicht (vgl. Cass. 25 november 2008, A.R.).

Krachtens artikel 43, 1^{ste} lid Sw. kan de rechter besluiten de verbeurdverklaring niet uit te spreken, wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de veroordeelde aan een onredelijk zware straf zou worden onderworpen. Dit artikel is ook van toepassing op strafbare feiten waarvoor de wet in een specifieke regeling heeft voorzien voor de verbeurdverklaring van instrumenten die gediend hebben of bestemd waren om deze te plegen, waaronder artikel 433terdecies, 2^{de} lid Sw. (GwH 14 februari 2019, nr.).

De rechtbank is om die reden van oordeel dat de verbeurdverklaring van het pand te dat tevens de gezinswoning uitmaakt van eerste beklaagde I en tweede beklaagde niet kan worden uitgesproken.

De overige 6 panden dienen wel verbeurd verklaard te worden krachtens artikel 433terdecies, 2^{de} lid Sw. lastens eerste beklaagde en tweede beklaagde en wat het pand te betreft, tevens ten laste van derde beklaagde . Dit dient telkens te gebeuren per beklaagde persoonlijk, bestaande in ieders persoonlijk aandeel in de respectievelijke panden.

8. Deze bestraffingen per beklaagde geïndividualiseerd beantwoorden in hoofde van elke beklaagde telkens het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf.

4.5. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklaagden zijn als veroordeelde personen in beginsel hoofdelijk gehouden tot de gerechtskosten krachtens artikel 50 Sw., gezien zij door huidig vonnis allen veroordeeld worden. Zij dienen in de gerechtskosten verwezen te worden krachtens artikel 162, 1^{ste} lid Sv

Derde beklaagde wordt evenwel vrijgesteld van de hoofdelijkheid, gezien haar beperkter aandeel in de kosten die gemeen zijn. Het persoonlijk aandeel van derde beklaagde wordt bepaald op 1/7.

2. Gezien beklaagden elk worden veroordeeld tot een correctionele straf, worden zij overeenkomstig artikel 29, 2^{de} lid Wet 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen tevens verplicht bij te dragen aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders

3. Er dient aan hen als veroordeelden tevens een vergoeding te worden opgelegd conform artikel 91, 2^{de} lid K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

4. Het is niet aangetoond dat beklaagden genieten van juridische tweedelijnsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevinden waarbij zij beroep zouden kunnen doen op juridische tweedelijnsbijstand of op rechtsbijstand. Derhalve wordt elk van hen overeenkomstig artikel 4, § 3, 1^{ste} lid Wet 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand veroordeeld tot een bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

5. De verschuldigde bedragen voor de kosten, vergoeding en bijdragen worden hierna begroot.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1. Burgerlijke partij vordert de veroordeling van eerste beklaagde ,
tweede beklaagde en derde beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling van een schadevergoeding van 500,00 euro (materieel en moreel vermengd); meer vergoedende intrest vanaf de feiten, minstens vanaf de dagvaarding, meer gerechtelijke intrest;
- een rechtsplegingsvergoeding:..... 300,00 euro.

Burgerlijke partijen vorderen de veroordeling van eerste beklaagde
en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling van een schadevergoeding van 6.000,00 euro (materieel en moreel vermengd); meer wettelijke intrest vanaf 15 oktober 2015, meer gerechtelijke intrest;
- een rechtsplegingsvergoeding: 1.350,00 euro.

Ter terechtzitting van 4 februari 2025 pasten burgerlijke partijen deze vordering aan in die zin dat zij elk een schadevergoeding van 3.000,00 euro vorderden.

Burgerlijke partij vordert de veroordeling van eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling van een morele schadevergoeding van 1.500,00 euro, meer gerechtelijke intrest;
- een rechtsplegingsvergoeding:..... 280,00 euro.

Burgerlijke partij vordert de veroordeling van eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling van een vermengde schadevergoeding van 5.000,00 voor:
 - o de kosten van de procedure voor het Vredegerecht;
 - o de administratieve kosten;
 - o het feit dat zij maandenlang huur betaalde en woonde in een niet-conforme woning;
 - o de verhuiskosten;
 - o de morele schade ten gevolge van de aanhoudende situatie en pesterijen;
- een rechtsplegingsvergoeding.

1.1. Eerste beklaagde , tweede beklaagde | en derde beklaagde verzoeken de rechtbank de burgerlijke rechtsvorderingen af te wijzen, gezien de gevorderde vrijspraak.

1.2. Gezien tenlasteleggingen A.2.a., B.2.a., A.4.a., B.4.a., A.4.b., B.4.b., A.7. en B.7. bewezen zijn, is de rechtbank overeenkomstig artikel 4, 1^{ste} lid V.T.Sv. tevens bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvorderingen geënt op deze tenlasteleggingen.

De burgerlijke partijen leden schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten onder:

- de tenlasteleggingen A.2.a. en B.2.a. ten nadele van burgerlijke partijen ;
- de tenlasteleggingen A.4.a. en B.4.a. ten nadele van burgerlijke partij ;
- de tenlasteleggingen A.4.b. en B.4.b. ten nadele van burgerlijke partij ;
- de tenlasteleggingen A.7. en B.7. ten nadele van burgerlijke partij ;

in de zin van artikel 1382 oud B.W. en beschikken elk over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang. Hun vorderingen zijn ontvankelijk.

1.3. De door burgerlijke partijen respectievelijk gevorderde bedragen zijn voldoende bewezen aan de hand van het strafdossier en de voorgelegde stukken en worden derhalve, mede bij gebreke aan enige cijfermatige betwisting vanwege beklaagden, toegekend zoals gevorderd.

Op de gevorderde bedragen is intrest verschuldigd, zoals door burgerlijke partijen respectievelijk gevorderd.

Gezien burgerlijke partij geen intrest vordert, kan de rechtbank geen intrest toekennen, op gevaar af van schending van het beschikkingsbeginsel uit artikel 1138, 2° Ger.W.

1.3.1. In hoofde van burgerlijke partij

- schadevergoeding:500,00 euro;
- vergoedende intrest 1,5% op 500,00 € van 07.02.2022 tot 01.01.2023:6,74 euro;
- vergoedende intrest 5,25% op 500,00 € van 01.01.2023 tot 01.01.2024:26,23 euro;
- vergoedende intrest 5,75% op 500,00 € van 01.01.2024 tot 01.01.2025:28,81 euro;
- vergoedende intrest 4,5% op 500,00 € van 01.01.2025 tot 04.03.2025:3,82 euro;
- **TOTAAL OP DATUM VONNIS 4 MAART 2025:565,60 euro.**

Bedrag nog te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 500,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling.

1.3.2. In hoofde van burgerlijke partijen I

elk:

- schadevergoeding:3.000,00 euro;
- vergoedende intrest 2,5% op 3.000,00 € van 15.10.2015 tot 01.01.2016:16,02 euro;
- vergoedende intrest 2,25% op 3.000,00 € van 01.01.2016 tot 01.01.2017:67,64 euro;
- vergoedende intrest 2,0% op 3.000,00 € van 01.01.2017 tot 01.01.2020:179,88 euro;
- vergoedende intrest 1,75% op 3.000,00 € van 01.01.2020 tot 01.01.2022:105,07 euro;
- vergoedende intrest 1,5% op 3.000,00 € van 01.01.2022 tot 01.01.2023:44,97 euro;
- vergoedende intrest 5,25% op 3.000,00 € van 01.01.2023 tot 01.01.2024:157,40 euro;
- vergoedende intrest 5,75% op 3.000,00 € van 01.01.2024 tot 01.01.2025:172,86 euro;
- vergoedende intrest 4,5% op 3.000,00 € van 01.01.2025 tot 04.03.2025:22,92 euro;
- **TOTAAL OP DATUM VONNIS 4 MAART 2025:3.766,75 euro.**

Bedrag nog te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 3.000,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling.

1.3.3. In hoofde van burgerlijke partij

voor een bedrag van 1.500,00 euro, meer gerechtelijke intrest vanaf heden 4 maart 2025.

1.3.4. In hoofde van burgerlijke partij

voor een bedrag van 5.000,00 euro.

1.3.5. Gezien eerste beklaagde

en tweede beklaagde

I worden veroordeeld als mededaders aan tenlasteleggingen A.2.a., B.2.a., A.4.a., B.4.a., A.4.b., B.4.b., A.7. en B.7., zijn zij overeenkomstig artikel 50 Sw. en artikel 1382 oud B.W. hoofdelijk gehouden deze door hen veroorzaakte schade in oorzakelijk verband met de bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A.2.a., B.2.a., A.4.a., B.4.a., A.4.b., B.4.b., A.7. en B.7. te vergoeden.

1.4. Aangezien eerste beklaagde

en tweede beklaagde

n

het ongelijk worden gesteld, dienen zij overeenkomstig artikel 162bis Sv. en

artikel 1022 Ger.W. tevens te worden veroordeeld tot de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ten aanzien van iedere burgerlijke partij.

2. De rechtbank houdt de beslissing over de **burgerlijke belangen van mogelijke andere benadeelden** ambtshalve aan conform artikel 4, 2^{de} lid V.T.Sv.

6. 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, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 50, 65, 66, 79, 80, 84 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv.;

art. 191 Sv art. 226-227 Sv.;

alsook de wetbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5. in hoofde van eerste beklaagde niet bewezen onder welke kwalificatie ook en spreekt hem hiervoor vrij.

Verklaart eerste beklaagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b., B.7. en E. en veroordeelt hem tot:

- een gevangenisstraf van 3 jaar;
- een geldboete van 424.000 euro, zijnde de *minimum*-geldboete van 1.000 euro vermenigvuldigd met 53 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent eerste beklaagde **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft 400.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 50.000 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Ontzet eerste beklaagde voor een periode van vijf jaar uit de rechten vermeld in artikel 31, 1^{ste} lid Sw., dit met toepassing van artikel 433^{terdecies}, 1^{ste} lid Sw.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro 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 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 1.863,92 euro.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart tenlasteleggingen C.1., C.2., C.3., C.4., C.5., D.1., D.2., D.3., D.4. en D.5. in hoofde van tweede beklaagde niet bewezen onder welke kwalificatie ook en spreekt haar hiervoor vrij.

Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1., A.2.a., A.2.b., A.3.a., A.3.b., A.4.a., A.4.b., A.4.c., A.5., A.6.a., A.6.b., A.7., B.1., B.2.a., B.2.b., B.3.a., B.3.b., B.4.a., B.4.b., B.4.c., B.5., B.6.a., B.6.b. en B.7. en veroordeelt haar tot:

- een gevangenisstraf van 1 jaar;
- een geldboete van 424.000 euro, zijnde de *minimum*-geldboete van 1.000 euro vermenigvuldigd met 53 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent tweede beklaagde **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft de volledige hoofdgevangenisstraf voor een termijn van vijf jaar en wat betreft 414.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 51.750 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Ontzet tweede beklaagde voor een periode van vijf jaar uit de rechten vermeld in artikel 31, 1^{ste} lid Sw., dit met toepassing van artikel 433^{terdecies}, 1^{ste} lid Sw.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro 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 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;

- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 1.863,92 euro.

Ten aanzien van , derde beklaagde

Verklaart de verzwarende omstandigheid van de gewoonte bij de tenlasteleggingen A.6.a., A.6.b., B.6.a. en B.6.b. in hoofde van derde beklaagde niet bewezen.

Verklaart derde beklaagde voor het overige schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.6.a. (zoals beperkt), A.6.b. (zoals beperkt), B.6.a. (zoals beperkt) en B.6.b. (zoals beperkt) en veroordeelt haar tot:

- een gevangenisstraf van 7 maanden;
- een geldboete van 24.000 euro, zijnde de *minimum*-geldboete van 500 euro vermenigvuldigd met 6 slachtoffers en verhoogd met 70 opdecimen. Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent derde beklaagde uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de volledige hoofdgevangenisstraf voor een termijn van vijf jaar en wat betreft 19.000 euro van de geldboete voor een termijn drie jaar, zijnde 2.375 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro 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 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- de kosten van de strafvordering tot op heden in haren hoofde begroot op $1/7 \times 1.863,92 = 266,27$ euro.

Verbeurdverklaringen

Verklaart overeenkomstig artikel 433terdiecies, 2^{de} lid *juncto* 41, 1^o en 43bis Sw. verbeurd lastens eerste beklaagde en tweede beklaagde elk voor hun aandeel in de volgende panden:

- te , kadastraal gekend als ,
2a28ca;
- te , kadastraal gekend als ,
1a50ca;

- te , kadastraal gekend als ;
3a57ca;
- te , kadastraal gekend als ,
1a00ca;
- te kadastraal gekend als
55ca.

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde , tweede beklaagde
i en derde beklaagde elk voor hun aandeel in het pand te
kadastraal gekend als , 1a42ca.

Op burgerlijk gebied

1. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de **burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij** .

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde
hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 565,60 euro, te
vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op
500,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij
begroot op de rechts-plegings-vergoeding ten bedrage van 300,00 euro.

2. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de **burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partijen** .

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk
en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde
hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 3.766,75 euro, te
vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op
3.000,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- betaling aan burgerlijke partij van de som van 3.766,75 euro, te
vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op
3.000,00 euro vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij
begroot op de rechts-plegings-vergoeding ten bedrage van 975,00 euro,
tussen hen te verdelen als volgt:
 - o burgerlijke partij 487,50 euro;
 - o burgerlijke partij 487,50 euro.

3. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.500,00 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet vanaf heden 4 maart 2025 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke begroot op de rechts-plegings-vergoeding ten bedrage van 600,00 euro.

4. Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 5.000,00 euro;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke begroot op de rechts-plegings-vergoeding ten bedrage van 975,00 euro.

5. De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen van mogelijke andere benadeelden aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 4 maart 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, Sectie correctioneel, kamer 13D:

, rechter

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

met bijstand van griffier

Onmiddellijk na de uitspraak van het vonnis vordert het openbaar ministerie de onmiddellijke opsluiting van de veroordeelde .

De rechtbank recht doende in afwezigheid van de veroordeelde.

Rekening houdend met de aard en de ernst van de feiten, de persoonlijkheid van de veroordeelde, zijn strafrechtelijk verleden, is de rechtbank van oordeel dat er sprake is van recidivegevaar, gelet op het aanhoudend karakter van de feiten en gezien de veroordeelde al meermaals werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten, zodat zijn onmiddellijke aanhouding bevolen wordt.

Gelet op artikel 33, § 2 Voorlopige Hechteniswet.

Beveelt de onmiddellijke aanhouding van de veroordeelde .

Aldus gevonnist in openbare zitting van de **13D kamer, 04 maart 2025**
alwaar zetelden:

, rechter, alleenzetelend rechter,

In aanwezigheid van:

, 1^{ste} substituut procureur des Konings,

Met bijstand van:

driffier