



Vonnisnummer/ Griffienummer / 581 / 2021
Repertoriumnummer/ Europees 2021 /
Datum van uitspraak 12 april 2021
Systeemnummer 17RB21924
Rolnummer 20K000843
Notitienummer

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

Vonnis

K.17

Aangeboden op

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,**aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :**

wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *advocaat te*

wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *advocaat te*
loco meester *advocaat te* -

wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *advocaat te*

wonende te

- *vertegenwoordigd door meester* *advocaat te***WOONINSPECTEUR, gevestigd te**
tegen:- *vertegenwoordigd door meester* *advocaat te*

Nr. 703

geboren te of ingeschreven te
van Belgische nationaliteit- *bijgestaan door meester* *loco meester* *advocaat te*

Nr. 704

geboren te of ingeschreven te
van Belgische nationaliteit- *bijgestaan door meester* *advocaat te*

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

De eerste en de tweede,

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek; om het misdrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt; om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het misdrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd; om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt; om, hetzij door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken, hetzij door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld, het plegen van het misdrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt.

Met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

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

namelijk:

1. te

Een woning gelegen te _____ ; aan:

a. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.12.2017:

- _____ : woning 102 (1e verdieping achteraan naast trap)

b. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:

- _____ : woning 103 (1e verdieping achteraan, 1e links in hal)

c. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:

- _____ : woning 104 (1e verdieping achteraan, 2de links in hal)

d. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:

- _____ : woning 105 (1e verdieping achteraan, achter in hal)

e. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.12.2017:

- _____ : woning 201 (2de verdieping)

f. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:

- woning 301 (3de verdieping links achteraan)
- g. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019.
- woning 302 (3de verdieping links voor)
- h. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.12.2017:
- woning 303 (3de verdieping vooraan midden)
- i. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:
- : woning 304 (3de verdieping vooraan rechts)
- j. in de periode van 01.11.2017 tot en met 31.01.2019:
- woning 305 (3de verdieping achteraan rechts)

2. Te

Een woning gelegen te _____ aan:

- a. in de periode van 01.04.2018 tot en met 18.09.2018:
- _____ en _____ : woning 101 (1^e verdieping incl tussenverdieping)
- b. in de periode van 01.04.2018 tot en met 27.02.2019:
- _____ en _____ : woning 201 (2^e verdieping incl. tussenverdieping)
- c. in de periode van 01.04.2018 tot en met 27.02.2019:
- _____ woning 301 (3^e verdieping + 4^e verdieping onder dak)
- (_____)

3. Te

Een woning gelegen te _____ ; aan:

- a. in de periode van 01.04.2018 tot en met 31.01.2019:
- _____ en _____ woning 0001 (gelijkvloers links)
- b. in de periode van 01.04.2018 tot en met 31.01.2019:
- _____ en _____ : woning 0002 (gelijkvloers + kelder)

- c. in de periode van 01.04.2018 tot en met 31.01.2019.
- : woning 0101 (1^e verdieping links)
- d. in de periode van 01.04.2018 tot en met 31.01.2019.
- en : woning 0102 (1^e verdieping, 1^e rechts)
- e. in de periode van 01.04.2018 tot en met 01.08.2019:
- en : woning 0201 (2^e verdieping, links)
- f. Op een niet nader te bepalen tijdstip in de periode van 08.10.2018 tot en met 25.03.2019:
- en . woning 0202 (2^e verdieping, rechts)

4. Te

Een woning gelegen te aan:

- a. in de periode van 01.04.2018 tot en met 12.12.2018:
- : woning 0001 (gelijkvloers - links)
- b. in de periode van 01.04.2018 tot en met 12.12.2018:
- woning 0101 (1^e verdieping - links)
- c. in de periode van 01.04.2018 tot en met 12.12.2018:
- woning 0201 (2^e verdieping - links)

5. Te

Een woning gelegen te aan:

- a. in de periode van 01.05.2018 tot en met 28.06.2018:
- : woning 001 (gelijkvloers)
- b. in de periode van 01.05.2018 tot en met 28.06.2018:
- woning 101 (1^e verdieping)
- c. in de periode van 01.05.2018 tot en met 28.06.2018.

- woning 201 (2de verdieping)

(

6. Te

Een woning gelegen te : aan:

a. in de periode van 01.05.2018 tot en met 27.09.2018:

en : woning 1 (gelijkvloers)

b. in de periode van 01.05.2018 tot en met 03.11.2018:

en : woning 101 (1e verdieping)

c. in de periode van 01.05.2018 tot en met 03.11.2018:

----: woning 201 (2de verdieping)

d. in de periode van 01.05.2018 tot en met 03.11.2018:

woning 301 (3de + 4de verdieping)

(

7. Te

Een woning gelegen te aan:

a. in de periode van 01.05.2018 tot en met 27.07.2018:

- woning 0/1 (gelijkvloers)

b. in de periode van 01.05.2018 tot en met 27.07.2018:

- en woning 1/1 (1e verdieping)

c. in de periode van 01.05.2018 tot en met 27.07.2018:

- woning 2/1 (2e verdieping)

(

De kadastrale omschrijving van de onroerend goederen die het voorwerp van het misdrijf zijn, zijnde:

1.

ligging:

aard en oppervlakte: gebouw bestaande uit handelsgedeelten en appartementen,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: _____ als eigenaar van alle
appartementen (en _____ en _____ van de handelsgedeelten betreft),

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 23.12.1991, verleden voor notaris

2.

ligging:

aard en oppervlakte: huis,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 29.04.1992, verleden voor notaris

3.

ligging:

aard en oppervlakte: building met zes woonegelegenheden,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: _____ voor 93/100 volle eigendom,
en _____ voor 7/100 volle eigendom

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 07.04.2014, verleden voor notaris
te

4

ligging:

aard en oppervlakte: huis,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: _____ voor 93/100 volle eigendom,
_____ voor 7/100 volle eigendom

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 07 04 2014, verleden voor notaris
te

5

ligging:

aard en oppervlakte: huis,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 21.06.1989, verleden voor notaris
te

6

ligging:

aard en oppervlakte: huis,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoop op lijfrente bij ake van 21.12.2001, verleden
voor notaris te

7.

ligging:

aard en oppervlakte: huis,

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als:

die de eigendomstitel hebben verkregen via aankoopakte van 15.11.1991, verleden voor notaris

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

Berekening vermogensvoordeel (met maanden telkens van de ene maand tot en met de andere maand:

1. **: 35.975,00 euro**

- a. : woning 102: nov. 17 - dec. 17 2 m x 350 euro = 700 euro
- b. : woning 103: / (geen huurprijs gekend)
- c. woning 104: / (geen bewezen huurinkomsten)
- d. woning 105: nov 17 - jan. 19: 15 m x 360 euro = 5.400 euro
- e. woning 201: nov. 17 - maa. 18: 5 m x 550 euro = 2 750 euro
- f. woning 301: nov. 17 - jan. 19: 15 m x 395 euro = 5.925 euro
- g. woning 302: nov. 17 - jan. 19: 15 m x 425 euro = 6.375 euro
- h. woning 303: nov. 17 - sept. 18: 11 m x 325 euro = 3.575 euro
- i. woning 304: nov. 17 - jan. 19: 15 m x 425 euro = 6.375 euro
- j. woning 305: nov. 17 - jan. 19: 15 m x 325 euro = 4.875 euro

2. **: 5.700,00 euro**

- a. woning 101: / (geen huurprijs gekend)
- b. woning 201: apr. 18 - sept. 18 6 m x 475 euro = 2.850 euro
- c. : woning 301: apr. 18 - sept. 18 6 m x 475 euro = 2.850 euro

3. **: 27.150 euro**

- a. : woning 0001:
10m x 650 euro = 6.500 euro
- b. : woning 0002: 10m x 575 euro = 5.750 euro
- c. woning 0101: / (geen huurprijs gekend)
- d. : woning 0102: 10m x 450 euro = 4.500 euro
- e. : woning 0201: 16 x 650 euro = 10.400 euro
- f. : woning 0202: / (onduidelijkheid verhuur)

4. **: 6.975,00 euro**

- a. : woning 0001: / (geen huurprijs gekend)

b. : woning 0101: 9m x 400 euro = 3.600 euro

c. : woning 0201: 9m x 375 euro = 3.375 euro

5. (): **4.305,00 euro**

a. : woning 001: mei 18 - juni 18: 3m x 505 euro = 1.515 euro

b. : woning 101: mei 18 - juni 18: 3m x 450 euro = 1.350 euro

c. : woning 201/ mei 18 - juni 18: 3m x 480 euro = 1.440 euro

6. (): **6.270,00 euro**

a. : woning 1: mei 18 - okt. 18: / (geen huurprijs gekend)

b. : woning 101: mei 18 - okt. 18: 6m x 595 euro = 3.570 euro

c. : woning 301: mei 18 - okt. 18. 6m x 450 euro = 2.700 euro

7. (): **4.800,00 euro**

a. : woning 0/1: mei 18 - juli 18: 3m x 475 euro = 1.425 euro

b. : woning 1/1: mei 18 - juli 18:

3m x 550 euro = 1.650 euro

c. : woning 2/1: mei 18 - juli 18: 3m x 575 euro = 1 725 euro

Totaal vermogensvoordeel: (35.975,00 + 5.700,00 + 27.150,00 + 6.975,00 + 4.305,00 + 6.270,00 + 4 800,00 =) **91.175,00 euro**

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste beklagde betekend op 1 juli 2020 en aan tweede beklagde betekend op 19 juni 2020 en die overgeschreven werd op het kantoor Rechtszekerheid op 8 juli 2020 met als referentie

Op de inleidende zitting van 7 september 2020 werden de afgesproken conclusietermijnen bekrachtigd en werd de rechtsdag bepaald op de zitting van 8 maart 2021.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 8 maart 2021.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door haar raadsman en werd gehoord in

haar middelen en besluiten.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten

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

De wooninspecteur werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklagde was aanwezig, werd bijgestaan door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De tweede beklagde was aanwezig, werd bijgestaan door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging.

1. OP STRAFGEBIED

1.1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

Feit 1a tot 1j te

(Kaft not. nr.

1.1.1. De eerste beklagde is eigenaar van het gebouw gelegen te bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van

1.1.2. De wooninspecteur werd door de stad gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ter beschikking stellen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen).

Op 16 november 2017 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 13 november 2017 afgeleverd door de politierechter te

Aan de aanwezige bewoner:

werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit vier bouwlagen onder een zadeldak.

Het pand bestaat uit een handelsruimte en 11 woningen.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 30 strafpunten
 - * de hoofdgaskraan bevindt zich in de kelder en is niet toegankelijk voor de bewoners;
 - * uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid;
 - * in alle woonentiteiten worden veel stekkerdozen gebruikt;
 - * de woning is niet op elke bouwlaag uitgerust met één rookmelder.
- woning 101 (eerste verdieping vooraan) was niet toegankelijk, heeft minstens 30 punten op het technisch verslag omwille van gebreken aan het gebouw (stuk 3);
- woning 102 (eerste verdieping achteraan naast trap) heeft 63 punten op het technisch verslag;
- woning 103 (eerste verdieping, achteraan, eerste links in hal) heeft 60 punten op het technisch verslag;
- woning 104 (eerste verdieping, achteraan tweede links in hal) heeft 39 punten op het technisch verslag;
- woning 105 (eerste verdieping, achteraan in hal) heeft 61 punten op het technisch verslag;
- woning 201 (tweede verdieping) 51 punten op het technisch verslag,
- woning 301 (derde verdieping, links achteraan) heeft 46 punten op het technisch verslag;
- woning 302 (derde verdieping links voor) heeft 39 punten op het technisch verslag;
- woning 303 (derde verdieping vooraan midden) heeft 78 punten op het technisch verslag;
- woning 304 (derde verdieping vooraan rechts) heeft 51 punten op het technisch verslag,
- woning 305 (derde verdieping achteraan rechts) heeft 58 punten op het technisch verslag.

De woning 101 werd bewoond door	woning 102 werd bewoond door
woning 103 werd bewoond door	woning 104 werd bewoond
door	woning 201 werd bewoond
door	woning 302 werd bewoond
door	woning 304 werd
bewoond door	woning 305 werd bewoond door

Volgens de bevindingen van de Wooninspecteur waren de woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar.

Er werden inbreuken vastgesteld op de artikelen 4.2.1.7° en 4.2.1. 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.1.4. Op 25 januari 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

1.1.5 Tijdens zijn verhoor op 7 maart 2018 verklaarde de eerste beklagde dat hij behoudens de zeer tijdelijke opsplitsing van vier studio's op de tweede verdieping, die hij korte tijd later ongedaan had gemaakt, nooit een functiewijziging of wijziging aan de indeling van het gebouw had uitgevoerd. Hij verklaarde dat hij na de aankoop het gebouw en de lokalen aangepast had aan de normen van het toenmalige vereiste comfort.

Hij verklaarde de woonentiteiten te verhuren kort na de aankoop en de opfrissing van de lokalen. De eerste beklagde verklaarde dat hij ofwel zijn zaakgelastigde de belangen ter plaatse waarneemt (stukken 147 tot 152).

Voor de uitvoering van de herstellingen gaat zijn zaakgelastigde ter plaatse.
Hij verklaarde dat hij wat betreft de technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) alle gebreken had verholpen.
Hij stelde dat er geen woonkwaliteitsgebreken waren aangezien hij alle gebreken had opgelost.

1.1.6. Op verzoek van de eerste beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 14 februari 2019 ging de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 288 ev.)

Het gebouw had een totaal van 0 strafpunten.

De woningen 101, 103, 104, 105, 302, 304 hadden geen gebreken en beantwoordden aan de minimale kwaliteitsnormen.

De woning 102 had 15 strafpunten en was ongeschikt, de woning 201 had 0 strafpunten maar er waren nog sporen van vermoedelijke vochtschade, de woning 301 beschikte niet over een bel en had 1 stafpunt, de woning 303 had 15 strafpunten en was ongeschikt, de woning 305 beschikte niet over een bel en had 1 strafpunt.

Er werd geen volledig herstel in het pand vastgesteld.

De woningen die te klein waren bij de aanvankelijke controle waren nog steeds woningen en werden na hermeting opnieuw te klein bevonden.

1.1.7. Op verzoek van de eerste beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren

Op 30 september 2019 ging de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 394 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woning 102 had 63 punten en was ongeschikt.

De woning 303 vertoonde geen gebreken en beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten

Er werden inbreuken vastgesteld op de artikelen 4.2.1.7° en 4.2.1. 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Feit 2a tot 2c te

(Kaft not. nr

2 1.1. De eerste beklagde is eigenaar van het gebouw gelegen te
bekend op het kadaster onder met een
oppervlakte van

2.1.2. Op basis van een plaatsbezoek van de gemeentelijke diensten op 10 oktober 2017 bleken er problemen te bestaan in het pand op het vlak van brandveiligheid
Bij een plaatsbezoek werd op 11 oktober 2016 na een onderzoek een technisch verslag met 66 strafpunten opgesteld.

Op 19 april 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 10 april 2018 afgeleverd door de politierechter te

Aan de aanwezige bewoners _____ er _____ werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste verdieping, tweede verdieping en een ingerichte zolderverdieping onder het zadeldak.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 31 strafpunten:

* in de berging voor de keuken van het eerste verdiep werd vocht vastgesteld;

* indicatie van een risico op elektrocutie;

* uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid.

- woning 001 (gelijkvloers) was niet toegankelijk, heeft minstens 31 punten op het technisch verslag omwille van gebreken aan het gebouw (stuk 3);

- woning 101 (eerste verdieping inclusief tussenverdieping) heeft 41 punten op het technisch verslag;

- woning 201 (tweede verdieping inclusief tussenverdieping) heeft 70 punten op het technisch verslag;

- woning 301 (derde verdieping en deel vierde verdieping) heeft 73 punten op het technisch verslag,

De woning 101 werd bewoond door _____ en _____ woning 201 werd bewoond door _____ en _____ woning 301 werd bewoond door _____

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

2.1.3. Op 26 april 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

2.1.4. Tijdens zijn verhoor op 6 september 2018 verklaarde de eerste beklagde dat hij de nodige werken had laten uitvoeren en dat de brandweer op 6 augustus 2018 een positief brandverslag had opgemaakt.

Hij verklaarde zich totaal niet bewust te zijn van de tekortkomingen (stukken 157 tot 159).

2.1.5. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 8 oktober 2018 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van woningcontroleur ter plaatse (stukken 178 ev.)

Het gebouw had een totaal van 0 strafpunten.

De woning 001 had een totaal van 30 punten.

De woningen 101 en 201 vertoonden geen gebreken en beantwoordden aan de minimale kwaliteitsnormen.

De woning 301 had drie punten (ontbreken van de voegen tussen de wandtegels in de doucheceel).

2.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 31 januari 2019 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 202 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woning 001 had 3 punten op het technisch verslag (in de gemeenschappelijke traphal ontbreekt verticale spijler in trapeuning). Er is valgevaar.

De woning 101 had 3 punten op het technisch verslag (in de gemeenschappelijke traphal ontbreekt verticale spijler in trapeuning). Er is valgevaar.

De woning 201 had 3 punten op het technisch verslag (in de gemeenschappelijke traphal ontbreekt verticale spijler in trapeuning). Er is valgevaar.

De woning 301 had 6 punten op het technisch verslag (in de gemeenschappelijke traphal ontbreekt verticale spijler in trapeuning). Er is valgevaar. De voegen tussen de wandtegels in de douche ontbreken.

2.1.7. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 14 maart 2019 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 222 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen 001, 101, 201 en 301 vertoonden geen gebreken en beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Feit 3a tot 3f te

(Kaft not. nr. _____)

3.1.1 De eerste beklagde is voor 93/100 eigenaar van het gebouw gelegen te _____ met
bekend op het kadaster onder _____
een oppervlakte van _____

3.1.2. De wooninspecteur werd door de stad _____ gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 24 april 2018 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 16 april 2018 afgeleverd door de politierechter te Brugge.

Aan de aanwezige bewoners

werd hun hoedanigheid en de

reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste verdieping, tweede verdieping, derde verdieping en zolder onder het dak.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 45 strafpunten.

* elektriciteit-elektrocutiegevaar;

* vervallen en verweerdere slangen aan het gasfornuis in de keuken;

* uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid.

- woning 0001 (gelijkvloers links) heeft 73 punten op het technisch verslag;

- woning 0002 (gelijkvloers rechts) heeft 89 punten op het technisch verslag;

- woning 0101 (eerste verdieping links) heeft 54 punten op het technisch verslag;

- woning 0102 (eerste verdieping rechts) heeft 69 punten op het technisch verslag;

- woning 0201 (tweede verdieping links) heeft 48 punten op het technisch verslag;

- woning 0202 (tweede verdieping rechts) heeft 51 punten op het technisch verslag;

De woning 0001 werd bewoond door

woning 0002 werd bewoond door

woning 0102 werd bewoond door

bewoond door

woning 0101 werd bewoond door

woning 0201 werd

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

3.1.3. Op 7 juni 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

3.1.4. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 8 oktober 2018 ging de wooninspecteur

vergezeld van

woningcontroleur ter plaatse (stukken 144 ev.)

Het gebouw had een totaal van 15 strafpunten.

De woning 0001 had 19 punten.

De woning 0002 had 17 punten.

De woning 0101 had 24 punten.

De woning 0102 beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten maar had punten op het

gedeelte gebouw.

De woning 0201 had 24 punten.

De woning 0202 beantwoordde aan de minimale kwaliteitsvereisten maar had punten op het gedeelte gebouw.

3.1.5. Tijdens zijn verhoor verklaarde de tweede beklagde dat hij als er een probleem is hij dit probeert op te lossen. Hij stelde zelfstandig te zijn, dat de eerste beklagde dagelijks op de baan is en dat hij op het bureau is (stuk 190 ev.)

3.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 31 januari 2019 ging de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 241 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen 0001, 0101, 0102, 0202 beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De woningen 0002 (overbewoning) en 0201 (24 strafpunten) voldeden niet aan de kwaliteitsvereisten.

3.1.7. De wooninspecteur werd op 1 augustus 2019 verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 30 september 2019 ging de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 384 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen 001, 101, 201 en 301 vertoonden geen gebreken en beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten

Er werd vastgesteld dat de woningen 0201 en 0002 aan de kwaliteitsvereisten beantwoordden.

Feit 4a tot 4c te

(Kaft not. nr.

4.1.1. De eerste beklagde is eigenaar van het gebouw gelegen te

bekend op het kadaster onder
van

met een oppervlakte

4.1.2. De wooninspecteur werd door de stad gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 24 april 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Aan de aanwezige bewoners werd hun
hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste

verdieping, tweede verdieping, derde verdieping onder hellend dak.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 45 strafpunten:
 - * elektriciteit-elektrocutiegevaar;
 - * in de kelder hangt gasleiding los aan het plafond, slangen inbouwkeuken moeten gekeurd worden en om de 10 jaar vernieuwd worden;
 - * uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid.
- woning -0101 (kelder links) heeft 76 punten op het technisch verslag;
- woning 0001 (gelijkvloers links) heeft 45 punten op het technisch verslag;
- woning 0101 (eerste verdieping links) heeft 81 punten op het technisch verslag;
- woning 0201 (tweede verdieping links) heeft 94 punten op het technisch verslag.

De woning 0001 werd bewoond door _____ woning 0101 werd bewoond door _____
en woning 0201 werd bewoond door _____

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

4.1.3. Op 7 juni 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te _____

4.1.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde de tweede beklagde dat hij als er een probleem is hij dit probeert op te lossen. Hij stelde zelfstandig te zijn, dat de eerste beklagde dagelijks op de baan is en dat hij op het bureau is (stuk 97 ev.)

4.1.5. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 8 oktober 2018 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van _____
woningcontroleur ter plaatse (stukken 66 ev.)

Het gebouw had een totaal van 15 strafpunten
De woning -0101 had 15 punten voor het gedeelte gebouw.
De woning 0001 had 15 punten voor het gedeelte gebouw.
De woning 0101 had 15 punten voor het gedeelte gebouw.
De woning 0201 had 39 punten.

De woningen voldeden niet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

4.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 31 januari 2019 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van _____
woningcontroleur ter plaatse (stukken 138 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen -0101, 0001, 0101, 0201 beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Feit 5a tot 5c te

(Kaft not. nr.

)

5.1.1. De eerste beklagde is voor 93/100 eigenaar van het gebouw gelegen te _____ met een oppervlakte van _____ bekend op het kadaster onder _____

5.1.2. De wooninspecteur werd door de stad _____ gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op basis van een bezoek van de stadsdiensten en een ongunstig brandweerverslag van 28 februari 2018 bleken verschillende problemen van woningkwaliteit te bestaan.

Op 3 mei 2018 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____

Het pand werd betreden met machtiging tot visitatie afgeleverd door de politierechtbank te Brugge op 25 april 2018.

Aan de aanwezige bewoners _____ en _____ werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een kelder, een gelijkvloers, een eerste verdieping en tweede verdieping onder een plat dak.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt.

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 30 strafpunten:

- * een niet gebruikte gasleiding of wachtleiding moet voorzien zijn van een metalen schroefdop;
- * uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid.

- woning 001 (gelijkvloers) heeft 85 punten op het technisch verslag;

- woning 101 (eerste verdieping links) heeft 60 punten op het technisch verslag;

- woning 0201 (tweede verdieping links) heeft 34 punten op het technisch verslag.

De woning 001 werd bewoond door _____ woning 101 werd bewoond door _____ en woning 0201 werd bewoond door _____

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

5.1.3. Op 29 mei 2018 werd door wooninspecteur een herstelvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

5.1.4. Tijdens zijn verhoor op 7 juli 2018 verklaarde de eerste beklagde dat de controle door de brandweer uitgevoerd was en legde hij de keuringsattesten voor. Hij verklaarde veel in het buitenland te verblijven en dat zijn eerste contactpersoon is om de huurders te helpen bij problemen.

5.1.5. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur op 28 juni 2018 verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 5 juli 2018 ging de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur ter plaatse (stukken 7 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen 001, 101, en 201 beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten. Er werden geen gebreken vastgesteld.

Feit 6a tot 6d te

(Kaft not. nr.

6.1.1. De eerste beklagde is eigenaar van het gebouw gelegen te bekend op het kadaster onder met een oppervlakte van

6.1.2. De wooninspecteur werd door de stad gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 3 mei 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Aan de aanwezige bewoners en werd hun hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.

Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een gelijkvloers met achterbouw en vier verdiepingen onder een zadeldak.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt:

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft

31 strafpunten:

- * vochtschade met verhoogde vochtwaarden aan de buitenmuur,
- * elektriciteit-elektrocutiegevaar; loshangende draden;
- * uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid;
- * beperkte scheurvorming van de buitendakse schoorsteen achteraan.

- woning 1 (gelijkvloers) heeft 31 punten op het technisch verslag;
- woning 101 (eerste verdieping) heeft 43 punten op het technisch verslag;
- woning 201 (tweede verdieping links) heeft 43 punten op het technisch verslag;
- woning 301 (derde verdieping en vierde verdieping) heeft 73 punten op het technisch verslag.

De woning 1 werd bewoond door _____ en _____ woning 101 werd bewoond door _____
en _____, woning 301 werd bewoond door _____

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

6.1.3. Op 29 mei 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te _____

6.1.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde de eerste beklagde dat hij zich niet bewust was van de tekortkomingen en dat de huurders hem geen enkele keer hiervan op de hoogte hebben gebracht (stukken 82 ev.)

6.1.5. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 27 september 2018 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van _____
woningcontroleur ter plaatse (stukken 109 ev.)

Het gebouw had geen gebreken.

De woning 1 had 10 punten op het technisch verslag.

De woning 101 had 9 punten op het technisch verslag.

De woning 201 had 9 punten op het technisch verslag.

De woning 301 had 33 punten op het technisch verslag.

De woningen voldeden niet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

6.1.6. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 6 december 2018 ging de wooninspecteur _____ vergezeld van _____
woningcontroleur ter plaatse (stukken 138 ev.)

Voor het gebouw werden geen gebreken vastgesteld.

De woningen 1, 101, 201 en 301 beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Er werden geen gebreken vastgesteld.

Feit 7a tot 7c te

(Kaft not. nr. _____)

7.1.1. De eerste beklagde is eigenaar van het gebouw gelegen te _____
bekend op het kadaster onder _____

_____ met een oppervlakte van _____

7.1.2. De wooninspecteur werd door de stad _____ gecontacteerd omwille van een vermoeden _____

van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen
Op 17 mei 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Aan de aanwezige bewoners werd hun
hoedanigheid en de reden van hun komst meegedeeld.
Na voorafgaande en schriftelijke toestemming van deze bewoners werden de woningen onderzocht
om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing dat bestaat uit een gelijkvloers, een eerste verdieping,
tweede verdieping, derde verdieping.

De wooninspecteur stelde gebreken vast en kende strafpunten toe als volgt.

- technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand, het gebouw heeft 33 strafpunten:
 - * buitenmuren- stabiliteit, betonrot aan de voorgevel;
 - * elektrische kookplaat is aangesloten met een zwarte elastomeren gasslang, voorzien van een mechanisch opzetstuk en moet om de 10 jaar vernieuwd worden;
 - * uit het verslag van de brandweer blijkt brandonveiligheid.
- woning 0/1 (gelijkvloers) heeft 55 punten op het technisch verslag;
- woning 1/1 (eerste verdieping) heeft 36 punten op het technisch verslag;
- woning 2/1 (tweede verdieping) heeft 51 punten op het technisch verslag;

De woning 0/1 werd bewoond door
en
woning 1/1 werd bewoond door
woning 2/1 werd bewoond door

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

7.1.3. Op 7 juni 2018 werd door wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt voor het pand gelegen te

7.1.4. Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 13 september 2018 ging de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur ter plaatse (stukken 86 ev.)

Het gebouw had geen gebreken.

De woningen 0/1, 1/1 en 2/1 beantwoordden aan de minimale kwaliteitsvereisten.
Er werd geen gebreken vastgesteld.

1.2. BEOORDELING VAN DE SCHULDVRAAG TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE EN DE TWEDE BEKLAAGDE

1.2.1. De ontvankelijkheid van de strafvordering

1.2.1.1. De eerste beklagde en tweede beklagden stellen dat zij geen zicht hebben op de communicatie binnen het Agentschap Wonen Vlaanderen en de interne stukken van beroepsprocedures.

Er wordt naar verwezen in de strafprocedure maar deze stukken zijn niet gevoegd.

Zij betogen dat zonder inzage in deze administratieve dossiers het voor hen onmogelijk is om zijn verdediging op behoorlijke wijze te voeren.

De strafrechtelijke handhaving werd als sluitstuk van de administratieve handhaving ingericht.

Deze handhaving wordt behartigd door de ambtenaren van de Vlaamse Wooninspectie, een bijzondere inspectiedienst bestaande uit wooninspecteurs en verbalisanten.

De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van hun bevoegdheden de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings.

De strafrechtelijke handhaving wordt als laatste middel beschouwd en is voorbehouden voor de meest ernstige gevallen.

De eerste beklagde en tweede beklagden tonen op geen enkele wijze aan waardoor hun rechten van verdediging werden geschonden.

De rechtbank is van oordeel dat de eerste en tweede beklagden hun verdediging uitvoerig zowel in besluiten als op de terechtzitting hebben kunnen voeren en dat hun rechten van verdediging op geen enkele wijze werden geschonden.

Het recht van de beklagden op een eerlijk proces werd niet geschonden.

Het feit dat administratieve dossiers niet volledig werden gevoegd aan het strafdossier heeft niet als gevolg dat de strafvordering onontvankelijk is.

1.2.1.2. De eerste beklagde en tweede beklagden betogen dat de strafvordering onontvankelijk is wegens een deloyaal onderzoek waarbij de rechten van de verdediging herhaaldelijk, ernstig en definitief werden geschonden.

Zij stellen dat het onderzoek niet werd gevoerd op basis van de situatie van het pand maar omwille van de persoon van de eigenaar.

Zij verwijzen hiervoor in het bijzonder naar het pand gelegen aan de _____ te _____

De eerste beklagde stelt dat hij in het vizier is gekomen naar aanleiding van een fiscaal geschil met de dienst Wonen van de stad _____

In de e-mails van de lokale politie van de stad _____ zou hij worden aangewezen als een 'gekende huisjesmelker'.

Uit het strafdossier blijkt duidelijk op welke wijze het onderzoek werd gestart.

- Feit 1: de wooninspecteur werd door de stad _____ gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ter beschikking stellen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen).

Vermoedelijk werd de indeling van het pand niet aangepast aan de vergunde toestand.

Op 16 november 2017 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 13 november 2017 afgeleverd door de politierechter te Brugge.

Ter plaatse werden diverse vaststellingen verricht (cf. supra sub feit 1).

- Feit 2: op basis van een plaatsbezoek van de gemeentelijke diensten op 10 oktober 2017 bleken er problemen te bestaan in het pand op het vlak van brandveiligheid.

Bij een plaatsbezoek werd op 11 oktober 2016 na een onderzoek een technisch verslag met 66 strafpunten opgesteld.

Op 19 april 2018 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 10 april 2018 afgeleverd door de politierechter te Brugge.

- Feit 3: de wooninspecteur werd door de stad [naam] gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 24 april 2018 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

Voor dit pand werd een machtiging tot visitatie bekomen d.d. 16 april 2018 afgeleverd door de politierechter te Brugge.

- Feit 4: de wooninspecteur werd door de stad [naam] gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 24 april 2018 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

- Feit 5: de wooninspecteur werd door de stad [naam] gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op basis van een bezoek van de stadsdiensten en een ongunstig brandweerverslag van 28 februari 2018 bleken verschillende problemen van woningkwaliteit te bestaan.

Op 3 mei 2018 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

- Feit 6: de wooninspecteur werd door de stad [naam] gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 3 mei 2018 begaf de wooninspecteur [naam] vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te [adres].

- Feit 7: de wooninspecteur werd door de stad [naam] gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf, namelijk dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen.

Op 17 mei 2018 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Uit de verdere controles van de panden, eigendom van de eerste beklagde, die naar aanleiding van de eerste vaststellingen betreffende het pand gelegen aan de in
november 2017 werden uitgevoerd, kan niet worden afgeleid dat de eerste beklagde gevisieerd werd

De controles hadden telkens betrekking op mogelijke inbreuken op de minimale woonkwaliteitsvereisten.

Het is op geen enkele wijze aangetoond dat het onderzoek werd toegespitst op de persoon van de eerste beklagde.

De eerste beklagde en tweede beklagden werden tijdens het gevoerde onderzoek telkens uitgenodigd voor verhoor en hebben de mogelijkheid gekregen om tegenspraak te voeren. Uit het onderzoek blijkt dat de eerste en tweede beklagden hiervan gebruik hebben kunnen maken.

Het feit dat de eerste beklagde werd bestempeld als een huisjesmelker en zich gevisieerd voelde betekent niet dat het onderzoek op een deloyale wijze werd gevoerd.

De e-mail van 10 oktober 2018 tussen en
de stad van de dienst Wonen van
wijst hier evenmin op.

De rechtbank is van oordeel dat het strafonderzoek op een regelmatige wijze werd opgestart en op een regelmatige wijze werd gevoerd.

De rechten van verdediging van de eerste beklagde en de tweede beklagden werden tijdens het onderzoek niet geschonden.

De strafvordering is ontvankelijk.

1.2.2. De strafbaarstelling overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen

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

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

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

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

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

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of

meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

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

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

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

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

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

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

‘Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.’

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

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

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

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

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

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

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

Het is niet zo dat de feiten die dateren van vóór 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt dat de beklaagden enkel schuldig

kunnen worden verklaard als de feiten zowel op grond van het voorheen van toepassing zijnde artikel 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode als op grond van het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen strafbaar zijn.

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

Deze verslagen bevatten de categorieën I tot en met IV die van toepassing waren onder de Vlaamse Wooncode.

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

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

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

Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.

Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hadden vallen onder categorie II of III.

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

De rechtbank is van oordeel dat gebreken die vóór 1 januari 2021 werden vastgesteld volstaan om te oordelen of de woning al dan niet-conform is volgens de nieuwe regelgeving en of de feiten strafbaar zijn.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar.

Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

(Vgl. Cass. 7 juni 2016, P.15.0135).

De gebreken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de voorheen gemaakte vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken op de categorieën II en III uitmaken.

De strafbaarstelling is niet opgeheven.

1.2.3. De machtiging tot visitatie

1.2.3.1. De eerste beklagde stelt dat de machtiging tot visitatie die door de politierechtbank werd

afgeleverd onregelmatig is omdat de politierechter onjuist werd ingelicht.

De eerste beklaagde betoogt dat de politierechtbank werd verschalkt en dat de vaststellingen die in de woningen werden verricht nietig zijn.

1.2.3.2. De vaststellingen werden verricht krachtens een machtiging tot visitatie en/of met een toestemming tot huiszoeking.

- Feit 1: De politierechtbank te Brugge oordeelde op 13 november 2017 dat uit de voorgelegde bescheiden bleek dat er voldoende aanwijzingen en vermoedens waren van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en dat de aanvrager over duidelijke en concrete informatie betreffende mogelijke inbreuken op de wooncode in hoofde van [redacted] beschikte. Spijts het ontbreken in het strafdossier van het verzoek tot machtiging voorafgaand aan de verleende visitatie is de rechtbank van oordeel dat de politierechtbank de machtiging voldoende gemotiveerd heeft door te verwijzen naar de voorgelegde bescheiden en de informatie verstrekt door de verzoeker.

Het feit dat voorafgaand het betreden van de woningen ook de toestemming tot huiszoeking aan de aanwezige bewoners werd gevraagd betekent niet dat de verleende visitatiemachtiging kaduuk was. Uit het strafdossier blijkt dat enkel vaststellingen in de woningen werden verricht op basis van de verleende machtiging tot visitatie en de toestemming tot huiszoeking.

De eerste beklaagde levert niet het bewijs dat gedane vaststellingen nietig zijn overeenkomstig de voorwaarden vermeld in art. 32 VT.SV .

Het is niet aangetoond dat het gebruik van de verrichte vaststellingen in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

- Feit 2: De politierechtbank te Brugge oordeelde op 10 april 2018 dat uit de voorgelegde bescheiden bleek dat er voldoende aanwijzingen en vermoedens waren van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en dat de aanvrager over duidelijke en concrete informatie betreffende mogelijke inbreuken op de wooncode in hoofde van [redacted] beschikte.

In het verzoekschrift werd gesteld dat het gebouw brandonveilig is en werd het verslag gevoegd. Het feit dat [redacted] in het verzoekschrift werd omschreven als een 'huisjesmelker' betekent niet dat de politierechtbank zich heeft laten verschalken.

De rechtbank is van oordeel dat de politierechtbank de machtiging voldoende gemotiveerd heeft door te verwijzen naar de voorgelegde bescheiden en de informatie verstrekt door de verzoeker.

Het feit dat voorafgaand het betreden van de woningen ook de toestemming tot huiszoeking aan de aanwezige bewoners werd gevraagd betekent niet dat de verleende visitatiemachtiging kaduuk was. Uit het strafdossier blijkt dat enkel vaststellingen in de woningen werden verricht op basis van de verleende machtiging tot visitatie en de toestemming tot huiszoeking.

De eerste beklaagde levert niet het bewijs dat gedane vaststellingen nietig zijn overeenkomstig de voorwaarden vermeld in art. 32 VT.SV.

Het is niet aangetoond dat het gebruik van de verrichte vaststellingen in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

- Feit 3: De politierechtbank te Brugge oordeelde op 16 april 2018 dat uit de voorgelegde bescheiden bleek dat er voldoende aanwijzingen en vermoedens waren van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en dat de aanvrager over duidelijke en concrete informatie betreffende mogelijke inbreuken op de

wooncode in hoofde van [redacted] beschikte.
Het feit dat [redacted] in het verzoekschrift werd omschreven als een 'huisjesmelker' betekent niet dat de politierechtbank zich heeft laten verschalken en zich hierdoor heeft laten leiden. De rechtbank is van oordeel dat de politierechtbank de machtiging voldoende gemotiveerd heeft door te verwijzen naar de voorgelegde bescheiden en de informatie verstrekt door de verzoeker.

Het feit dat voorafgaand het betreden van de woningen ook de toestemming tot huiszoeking aan de aanwezige bewoners werd gevraagd betekent niet dat de verleende visitatiemachtiging kaduuk was. Uit het strafdossier blijkt dat enkel vaststellingen in de woningen werden verricht op basis van de verleende machtiging tot visitatie en de toestemming tot huiszoeking. De eerste beklagde levert niet het bewijs dat gedane vaststellingen nietig zijn overeenkomstig de voorwaarden vermeld in art. 32 VT.SV. Het is niet aangetoond dat het gebruik van de verrichte vaststellingen in strijd is met het recht op een eerlijk proces.

- Feit 5: De politierechtbank te Brugge oordeelde op 25 april 2018 dat uit de voorgelegde bescheiden bleek dat er voldoende aanwijzingen en vermoedens waren van inbreuken op de Vlaamse Wooncode en dat de aanvrager over duidelijke en concrete informatie betreffende mogelijke inbreuken op de wooncode in hoofde van [redacted] beschikte.
In het verzoekschrift werd gesteld dat de brandweerofficier bij zijn bezoek een aantal ernstige gebreken had vastgesteld.

Het feit dat [redacted] in het verzoekschrift werd omschreven als een 'huisjesmelker' betekent niet dat de politierechtbank zich heeft laten verschalken en zich hierdoor heeft laten leiden. De rechtbank is van oordeel dat de politierechtbank de machtiging voldoende gemotiveerd heeft door te verwijzen naar de voorgelegde bescheiden en de informatie verstrekt door de verzoeker.

Het feit dat voorafgaand het betreden van de woningen ook de toestemming tot huiszoeking aan de aanwezige bewoners werd gevraagd betekent niet dat de verleende visitatiemachtiging kaduuk was. Uit het strafdossier blijkt dat enkel vaststellingen in de woningen werden verricht op basis van de verleende machtiging tot visitatie en de toestemming tot huiszoeking. De eerste beklagde levert niet het bewijs dat gedane vaststellingen nietig zijn overeenkomstig de voorwaarden vermeld in art. 32 VT.SV. Het is niet aangetoond dat het gebruik van de verrichte vaststellingen in strijd is met het recht op een eerlijk proces. De vaststellingen werden op een rechtsgeldige wijze uitgevoerd en komen voor de beoordeling in aanmerking.

De vaststellingen werden op een regelmatige wijze verricht en moeten niet uit de debatten worden geweerd

1.2.4. Tenlastelegging

1.2.4.1. Feit 1a tot 1j

De eerste beklagde stelt dat de incriminatieperiode dient te worden beperkt tot 25 april 2018, namelijk de datum waarop de gebreken werden weggewerkt en waarop de eerste hercontrole werd aangevraagd.

Door het weigeren van de hercontrole werd de incriminatieperiode onnodig verlengd.

Uit het strafdossier kan niet worden afgeleid dat de eerste beklaagde reeds op 25 april 2018 voldaan had aan alle gebreken die werden vastgesteld.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te herleiden tot de datum van 25 april 2018.

De tweede beklaagde stelt dat hij geen eigenaar of verhuurder is.

Hij betoogt dat hij de woningen niet te huur of ter beschikking heeft gesteld.

De tweede beklaagde stelt dat hij ten onrechte werd gedagvaard en dient vrijgesproken te worden.

De eerste beklaagde verklaarde tijdens zijn verhoor aan de verbalisanten (Kaft, stuk 149) dat hij of zijn zaakgelastigde de woning beheert. Verder stelde hij dat meestal zijn zaakgelastigde ter plaatse gaat om herstellingen uit te voeren.

gedelegeerd bestuurder van verklaarde dat de contacten tussen hem en de eigenaar van het pand verliepen via de zaakgelastigde

Uit de e-mails verzonden tussen de tweede beklaagde en de wooninspecteur (Kaft, bijlage 18, stukken 356 tot 363) blijkt dat het beheer van het pand gelegen aan de voor zijn rekening nam.

De tweede beklaagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklaagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur.

De tweede beklaagde heeft rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten

Voor het feit 1h wordt de incriminatieperiode als volgt verbeterd ' in de periode van 01.11.2017 tot 30.09.2019'.

Wat betreft het moreel bestanddeel van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 1a tot 1j van de tenlastelegging is voldoende bewezen voor de eerste en tweede beklaagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft stukken 1 tot 8, 288 tot 292), de technische verslagen (stukken 18 tot 61, 304 tot 333), het fotodossier (stukken 62 tot 71, 334 tot 344) en de verklaringen van de beklaagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de

verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd. Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.4.2. Feit 2a tot 2c

Uit het strafdossier kan niet worden afgeleid dat de eerste beklaagde reeds op 18 september 2018 voldaan had aan alle gebreken die werden vastgesteld. Er is geen reden om de incriminatieperiode te herleiden tot de datum van 18 september 2018.

Het registratiedocument van de (Kaft bijlage 13 stuk 153) blijkt dat als verhuurder werd vermeld. Tijdens zijn verhoor verklaarde de eerste beklaagde dat hij of een vakman opbelt als een huurder een probleem heeft (stuk 158). gedelegeerd bestuurder van verklaarde dat hij kende als tussenpersoon tussen en (stuk 166).

De tweede beklaagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklaagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur. De tweede beklaagde heeft rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 2a tot 2c van de tenlastelegging is voldoende bewezen voor de eerste en tweede beklaagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft stukken 1 tot 5, 178 tot 180, 202 tot 204), de technische verslagen (stukken 38 tot 53, 185 tot 196, 215 tot 217), het fotodossier (stukken 53 tot 63, 197 tot 201 en 225) en de verklaringen van de beklaagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd. Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.4.3. Feit 3a tot 3f

Tijdens zijn verhoor verklaarde de tweede beklaagde dat hij zelfstandig is.

Hij stelde dat hij sinds jaren als contactpersoon optreedt tussen _____ en de huurders en makelaars. Hij verklaarde dat _____ dagelijks op de baan is en dat hij op bureau is. Het is logisch dat de huurders bij hem terecht kunnen en dat de huurders vlugger geholpen kunnen worden (Kaft, _____ stukken 190 tot 192)

De tweede beklaagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklaagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur. De tweede beklaagde heeft rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 3a tot 3f van de tenlastelegging is voldoende bewezen voor de eerste en tweede beklaagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft _____ stukken 1 tot 7, 158 tot 179, 241 tot 243, 284 tot 286), de technische verslagen (stukken 26 tot 54, 185 tot 196, 252 tot 272), het fotodossier (stukken 55 tot 65, 273 tot 279, 290 tot 293) en de verklaringen van de beklaagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren

Het feit dat de beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd. Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.4.4. Feit 4a tot 4c

Tijdens zijn verhoor verklaarde de tweede beklaagde dat hij zelfstandig is. Hij stelde dat hij sinds jaren als contactpersoon optreedt tussen _____ en de huurders en makelaars. Hij verklaarde dat _____ dagelijks op de baan is en dat hij op bureau is. Het is logisch dat de huurders bij hem terecht kunnen en dat de huurders vlugger geholpen kunnen worden (Kaft, _____; stukken 97 en 98).

_____ zaakvoerder van _____ verklaarde dat _____ de contactpersoon van _____ was (Kaft, _____; stukken 100 en 101) en dat de praktische regeling van de verhuur van de appartementen allemaal via _____ gebeurde.

De tweede beklaagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklaagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur. De tweede beklaagde heeft rechtsreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 4a tot 4c van de tenlastelegging is bewezen voor de eerste en tweede beklaagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft _____; stukken 1 tot 5, 138 tot 139), de technische verslagen (stukken 14 tot 32, 142 tot 147), het fotodossier (stukken 89 tot 92, 148 tot 150) en de verklaringen van de beklaagden. Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt

aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd.
Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit het strafdossier kan niet worden afgeleid dat de eerste beklaagde reeds op 8 oktober 2018 voldaan had aan alle gebreken die werden vastgesteld.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te herleiden tot de datum van 8 oktober 2018.

1.2.4.5. Feit 5a tot 5c

De tweede beklaagde werd voor verhoor uitgenodigd betreffende het pand gelegen te

Hij nam telefonisch contact op met de verbalisant en deelde mede dat hij geen betrokken partij was in de zaak. Hij stelde enkel in te staan voor noodgevallen in het pand wanneer in het buitenland is (Kaft, stuk 45).

De tweede beklaagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklaagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur.
De tweede beklaagde heeft rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklaagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 5a tot 5c zijn voor de eerste en tweede beklaagden bewezen

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft stukken 1 tot 4, 76 tot 77), de technische verslagen (stukken 16 tot 26), het fotodossier (stukken 27 tot 31, 81 tot 84) en de verklaringen van de beklaagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklaagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd.

Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.4.6. Feit 6a tot 6d

De eerste beklagde verklaarde tijdens zijn verhoor dat het contact met de huurders per e-mail verloopt en dat het onderhoud gebeurt door (Kaft, stukken 82 tot 84).

De tweede beklagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur. De tweede beklagde heeft rechtsreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten.

Op verzoek van de tweede beklagde werd de wooninspecteur verzocht om een hercontrole uit te voeren.

Op 27 september 2018 ging de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur ter plaatse (stukken 109 ev.)

Het gebouw had geen gebreken.

De woning 1 had 10 punten op het technisch verslag.

De woning 101 had 9 punten op het technisch verslag.

De woning 201 had 9 punten op het technisch verslag

De woning 301 had 33 punten op het technisch verslag.

Door de gewijzigde strafbaarstelling was het feit 6b en 6c niet meer strafbaar na de vaststelling op 27 september 2018.

Voor het feit 6b en 6c wordt de incriminatieperiode beperkt en verbeterd tot 27 september 2018.

Wat betreft het moreel bestanddeel van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 6a tot 6d van de tenlastelegging is bewezen voor de eerste en tweede beklagden.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft stukken 1 tot 4, 109 tot 111, 138 tot 139), de technische verslagen (stukken 13 tot 37, 118 tot 129), het fotodossier (stukken 38 tot 45, 130 tot 137, 142 tot 147) en de verklaringen van de beklagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de

verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd.

Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1.2.4.7. Feit 7a tot 7c

Tijdens zijn verhoor verklaarde de tweede beklagde dat hij zelfstandig is.

Hij stelde dat hij sinds jaren als contactpersoon optreedt tussen _____ en de huurders en makelaars. Hij verklaarde dat _____ dagelijks op de baan is en dat hij op bureau is. Het is logisch dat de huurders bij hem terecht kunnen en dat de huurders vlugger geholpen kunnen worden (Kaft, _____ stukken 102 en 103).

De tweede beklagde stond in voor de herstellingen van het pand en was de contactpersoon van de eerste beklagde ten aanzien van de huurders, de makelaars en ook de wooninspecteur.

De tweede beklagde heeft rechtstreeks meegewerkt aan de uitvoering van de ten laste gelegde feiten

Wat betreft het moreel bestanddeel van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist.

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

Onachtzaamheid volstaat.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat er in dat de beide beklagden nagelaten hebben te controleren of die woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed om verhuurd te mogen worden.

Het moreel bestanddeel van het misdrijf is bewezen.

Het feit 7a tot 7c zijn voor de eerste en tweede beklagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de technische vaststellingen van de wooninspecteur (Kaft _____ stukken 1 tot 4, 86 tot 88), de technische verslagen (stukken 11 tot 21), het fotodossier (stukken 22 tot 26, 94 tot 96) en de verklaringen van de beklagden.

Uit de technische vaststellingen en de technische verslagen blijkt voldoende dat de woningen behept waren met gebreken en derhalve ongeschikt waren.

Het feit dat de beklagden naderhand een aantal herstelwerkzaamheden hebben uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

De beklagden die voldoende op de hoogte waren van de technische verslagen hebben na de verrichte vaststellingen toch nog de woningen verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is ook bewezen.

Uit het strafdossier blijkt dat de beklagden zich gedurende een lange tijd schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf en dat de panden gedurende een lange periode werden verhuurd.

De vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

1.2.3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT TEN AANZIEN VAN DE EERSTE BEKLAAGDE EN DE TWEDE BEKLAAGDE

Het openbaar ministerie vorderde voor de beide beklaagden een geldboete van 1 000 euro.

De bewezen verklaarde feiten 1a tot 1j, 2a tot 2c, 3a tot 3f, 4a tot 4c, 5a tot 5c, 6a tot 6d en 7a tot 7c van de tenlastelegging zijn de uitvoering van één en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf dient te worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

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

De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder .

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

De rechtbank kan zich niet ontdoen van de indruk dat de beklaagden met minimale kosten en inspanningen de bestaande, weliswaar verouderde, panden verder verhuurden om hieruit huurinkomsten te genereren

Uit het strafdossier blijkt dat de beklaagden niet altijd een onmiddellijk gevolg hebben gegeven aan de klachten, zoals vochtinsijpelingen, gebrekkige isolatie, afwerkingsproblemen, brandonveiligheid, die door de huurders werden gemeld.

Zij dienden te beseffen dat zij de geldende regelgeving met eerbiediging van het grondrecht van een menswaardige huisvesting moeten respecteren wanneer zij woningen verhuren.

Pas na controle hebben de beklaagden de nodige initiatieven genomen om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren en de vastgestelde gebreken weg te werken.

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

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

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagden om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie negatief advies verleende, te gelasten gelet op de ernst en de frequentie van de feiten.

Daarenboven tonen de beklaagden niet aan dat een veroordeling hun sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten

De hierna bepaalde straf is meer aangewezen om de beklaagden de ernst van de feiten te doen inzien en hen ertoe aan te zetten om zich in de toekomst te onthouden van analoge of andere misdrijven.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagden sinds de vastgestelde inbreuken herstellingswerken hebben laten uitvoeren om aan de gebreken te verhelpen.

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van de eerste beklaagde en het beperkt strafverleden (verkeersinbreuken) van de tweede beklaagde.

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

1.3. DE VERBEURDVERKLARING

1.3.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de som van 91.175,00 euro voor de eerste beklaagde.

1.3.2. De beklaagde vordert de afwijzing, zo niet de beperking van de verbeurdverklaring van de ontvangen huurgelden.

1.3.3. Gebouw gelegen aan de

1.3.3.1. Voor de woonentiteit met nummer 102 wordt voor de maanden november en december 2017 de verbeurdverklaring gevorderd van 2 maanden huurgelden à 350,00 euro per maand, namelijk 700,00 euro.

Uit het strafdossier blijkt niet dat de eerste beklaagde voor de desbetreffende periode huurgelden heeft ontvangen.

De vordering is **ongegrond**.

1.3.3.2. Voor de woonentiteit 105 wordt voor de periode van november 2017 tot januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huurgelden à 360,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.700,00 euro**.

1.3.3.3. Voor de woonentiteit met nummer 201 wordt vanaf november 2017 tot maart 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 5 maanden huurgelden à 550,00 euro per maand, namelijk

2.750,00 euro.

De rechtbank is van oordeel aan dat de gevorderde periode dient te worden beperkt tot de incriminatieperiode, namelijk de maanden november en december 2017.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **550,00 euro**.

1.3.3.4. Voor de woonentiteit met nummer 301 wordt voor de periode november 2017 tot januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huurgelden à 395,00 euro per maand, namelijk 5.925,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.962,50 euro**.

1.3.3.5. Voor de woonentiteit met nummer 302 wordt voor de periode november 2017 tot januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huurgelden à 425,00 euro per maand,

namelijk 6.375,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **3.187,50 euro**.

1.3.3.6. Voor de woonentiteit met nummer 303 wordt voor de periode november 2017 tot september 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 11 maanden huurgelden à 325,00 euro per maand, namelijk 3 575,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.787,50 euro**.

1.3.3.7. Voor de woonentiteit met nummer 304 wordt voor de periode november 2017 tot januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huurgelden à 425,00 euro per maand, namelijk 6.375,00 euro.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde

rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **3.187,50 euro**.

1.3.3.8. Voor de woonentiteit met nummer 305 wordt voor de periode november 2017 tot januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huurgelden à 325,00 euro per maand, namelijk 4 875,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.437,50 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de _____
gegrond voor de som van **16.812,50 euro**.

_____ s de verbeurdverklaring

1.3.4. Gebouw gelegen aan de _____

1.3.4.1. Voor de woonentiteit met nummer _____ wordt vanaf april 2018 tot en met september 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 6 maanden huurgelden à 475,00 euro per maand, namelijk 2.850,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.425,00 euro**.

1.3.4.2. Voor de woonentiteit met nummer 301 wordt vanaf april 2018 tot en met september 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 6 maanden huurgelden à 475,00 euro per maand, namelijk 2.850,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.425,00 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de
verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2850,00 euro**.

is de

1.3.5. Gebouw gelegen aan de

1.3.5.1. Voor de woonentiteit met nummer 0001 wordt vanaf april 2018 tot en met januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 10 maanden huurgelden à 650,00 euro per maand, namelijk 6.500,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **3.250,00 euro**.

1.3.5.2. Voor de woonentiteit met nummer 0002 wordt vanaf april 2018 tot en met januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 10 maanden huurgelden à 575,00 euro per maand, namelijk 5.750,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.875,00 euro**.

1.3.5.3. Voor de woonentiteit met nummer 102 wordt vanaf april 2018 tot en met januari 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 10 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk

4.500,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.250,00 euro**.

1.3.5.4. Voor de woonentiteit met nummer 201 wordt vanaf april 2018 tot en met augustus 2019 de verbeurdverklaring gevorderd van 16 maanden huurgelden à 650,00 euro per maand, namelijk 10.400,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **5.200,00 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de
gegrond voor de som van **13.575,00 euro**.

is de verbeurdverklaring

1.3.6. Gebouw gelegen aan de

1.3.6.1. Voor de woonentiteit met nummer 0101 wordt vanaf april 2018 tot en 12 december 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 9 maanden huurgelden à 400,00 euro per maand, namelijk 3.600,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.800,00 euro**.

1.3.6.2. Voor de woonentiteit met nummer 0201 wordt vanaf april 2018 tot en 12 december 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 9 maanden huurgelden à 375,00 euro per maand, namelijk 3.750,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.875,00 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de
verbeurdverklaring gegrond voor de som van **3.675,00 euro**.

is de

1.3.7. Gebouw gelegen aan de

1.3.7.1. Voor de woonentiteit met nummer 001 wordt voor de maanden mei en juni 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 505,00 euro per maand, namelijk 1.515,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **505,00 euro**.

1.3.7.2. Voor de woonentiteit met nummer 101 wordt voor de maanden mei en juni 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk 1.350,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **450,00 euro**.

1.3.7.3. Voor de woonentiteit met nummer 201 wordt voor de maanden mei en juni 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 480,00 euro per maand, namelijk 1.440,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **480,00 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de _____ is de verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.435,00,00 euro**.

1.3.8. Gebouw gelegen aan de _____

1.3.8.1. Voor de woonentiteit met nummer 101 wordt voor de maanden mei tot november 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 6 maanden huurgelden à 595,00 euro per maand, namelijk 3.575 euro.

De incriminatieperiode werd beperkt tot 27 september 2018.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de

vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.487,50 euro**.

1.3.8.2. Voor de woonentiteit met nummer 301 wordt voor de maanden mei tot november 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 6 maanden huurgelden à 450,00 euro per maand, namelijk 2.700,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat hij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die hij met de misdrijven realiseerde.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **1.350,00 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de
verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.837,50 euro**.

is de

1.3.9. Gebouw gelegen aan de

1.3.9 1. Voor de woonentiteit met nummer 0/1 wordt voor de maanden mei tot juli 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 475,00 euro per maand, namelijk 1.425,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **712,50 euro**.

1.3.9.2 Voor de woonentiteit met nummer 1/1 wordt voor de maanden mei tot juli 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 550,00 euro per maand, namelijk 1.550,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

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

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **825,00 euro**.

1.3.9.3. Voor de woonentiteit met nummer 2/1 wordt voor de maanden mei tot juli 2018 de verbeurdverklaring gevorderd van 3 maanden huurgelden à 575,00 euro per maand, namelijk 1.725,00 euro.

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

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

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

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werd verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelde worden gevonden.

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

Rekening houdend met het feit dat de beklaagde de nodige inspanningen heeft geleverd om aan de vastgestelde gebreken te verhelpen en dat de bijzondere verbeurdverklaring geen onredelijke straf

mag uitmaken verklaart de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring gegrond voor de som van **862,50 euro**.

Besluit: Voor het pand gelegen aan de _____ is de verbeurdverklaring gegrond voor de som van **2.400,00 euro**.

De rechtbank stelt vast dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklagde uit voor een totaal bedrag van **(16.812,50 + 2.850,00 + 13.575,00 + 3.675,00 + 1.435,00 + 2.837,50 + 2.400,00) 43.585,00 euro**.

2. DE HERSTELVORDERING

2.1. De rechtbank stelt vast dat de herstellvorderingen van de wooninspecteur voor de panden gelegen te _____ aan de _____ en _____ zonder voorwerp zijn.

2.2. Voor het pand gelegen te _____ vordert de wooninspecteur de beklagden, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen om aan het voormeld pand een andere bestemming te geven volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke en decretale bepalingen.

De wooninspecteur stelt dat de eerste beklagde niet beschikt over een stedenbouwkundige vergunning die de bestemming 'bewoning' heeft gegeven aan de woning gelegen in de _____

Het enkele feit dat er geen vergunning voorhanden is volstaat om de herstellvordering in die zin te formuleren.

De veroordeling tot herbestemming of sloop is een uitzonderingsmaatregel.

Enkel indien het herstel van alle gebreken niet mogelijk is dient de herbestemming of sloop opgelegd te worden.

2.3. De eerste en tweede beklagden stellen dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen aan de _____ een herstellvordering is zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ruimte 102 werd ontmanteld. De beklagde heeft dit laten vaststellen door een gerechtsdeurwaarder.

De beklagden stellen dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is. Het bewijs hiervan ligt niet voor in het strafdossier

Zij stellen dat noch de stad _____ noch de brandweer opmerkingen hadden over de bewoning in het pand.

Er werd geen melding gemaakt van stedenbouwkundige inbreuken.

Zij gingen uit van een rechtmatig vergunde toestand.

De herstellvordering is kennelijk onredelijk.

2.4. Op 16 november 2017 werd door de wooninspecteur betreffende de woning 102 vastgesteld dat

de gemeten netto oppervlakte 13,09 m² bedraagt. De netto vloeroppervlakte werd verhoogd met de oppervlakte van de badkamer. De aangepaste netto vloeroppervlakte bedraagt derhalve 14,97 m². Er werd vastgesteld dat de woning niet geschikt is voor bewoning.

Op 14 februari 2019 werd door de wooninspecteur vastgesteld is dat er geen volledig herstel is in het pand en dat de woningen die te klein werden bevonden bij de aanvankelijke controle na hermeting opnieuw te klein werden bevonden.

Op 30 september 2019 werd door de wooninspecteur betreffende woning 102 vastgesteld dat er in de badkamer geen lavabo aanwezig is, dat er in de keuken geen gootsteen aanwezig is met aanvoer van koud en warm water, dat er in de badkamer een douche of een bad ontbreekt, dat er in de woning een toilet ontbreekt
De woning heeft een totaal van 63 punten.

In de brief d.d. 29 oktober 2019 van het Agentschap Wonen Vlaanderen werd gesteld dat alle aansluitingen betreffende de nutsvoorzieningen van wastafel, gootsteen, douche en toilet volledig dienen verwijderd te worden tot in de muur/vloer en dat deze volledig moeten afgewerkt worden.

Uit het door de eerste beklagde voorgelegde proces-verbaal van vaststelling van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder d d. 21 januari 2021 blijkt dat woning 102 een kleine kamer betreft waarin geen douche, noch lavabo noch toilet werd aangetroffen
Er werd geen bed noch zetelbed aangetroffen.
De gerechtsdeurwaarder trof een bureau met bureaustoel, een rek met mappen en schilderijen aan.

2.5. Zowel uit het strafdossier (cf. supra sub 2.4) als uit het proces-verbaal van vaststelling d.d. 21 januari 2021 blijkt dat woning 102 niet als woning wordt gebruikt.

De door de eerste beklagde voorgelegde briefwisseling d.d. 5 november 1992 gericht aan de stad toont aan dat de stad destijds ingelicht werd over de bewoning op de verdiepingsoppervlakten.
De bewoning blijkt tevens uit de uittreksel van de kadastrale legger die de toestand op 1 januari 1996 vermeldt.
In de kadastrale legger wordt er voor de melding gemaakt van 11 perceelnummers met als omschrijving 'D. AP. GEB'.
Uit het brandpreventieverslag d.d. 13 oktober 2008 blijkt de bestemming, namelijk handelspand met bovengelegen woningen.
Uit niets blijkt dat de stad ooit enige opmerking gemaakt heeft over een stedenbouwkundige inbreuk betreffende het pand gelegen aan de Er blijkt evenmin dat een stedenbouwkundige inbreuk werd vastgesteld.
In de gegeven omstandigheden neemt de rechtbank aan dat het handelspand met woonentiteiten werd geacht vergund te zijn.
Het bewijs van een stedenbouwkundige inbreuk ligt niet voor.

2.6. Omdat de woning 102 een te kleine netto oppervlakte heeft en niet voor bewoning in aanmerking komt heeft de eerste beklagde alle nutsvoorzieningen weggenomen zodat deze niet meer voor bewoning kan worden gebruikt

Dat deze ruimte momenteel niet voor bewoning wordt gebruikt maar persoonlijk door de eerste beklagde als kantoorruimte blijkt uit proces-verbaal van vaststelling d.d. 21 januari 2021 van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder

De herstellvordering wat betreft de is ongegrond.

3. OP BURGERLIJK GEBIED

3.1. De vordering van burgerlijke partij

3.1.1. De burgerlijke partij vordert:

- in hoofdde de terugbetaling van 26.370,00 euro huurgelden,
- in ondergeschikte orde de terugbetaling van 13.185,00 euro huurgelden,
- een morele schadevergoeding van 2.500,00 euro,
- administratiekosten 150,00 euro,
- de rechtsplegingsvergoeding van 2.500,00 euro.

3.1.2. De vordering is ontvankelijk ten aanzien van de beide beklagden.

3.1.2. De gevorderde huurgelden

De huurovereenkomst nam een aanvang op 1 oktober 2015.

De eerste vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 24 april 2018.

Op het technisch verslag werden aanvankelijk 89 strafpunten vastgesteld.

Bij de tweede controle op 8 oktober 2018 werden 17 strafpunten vastgesteld.

Bij de derde controle op 31 januari 2019 beantwoordde de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten maar werd overbewoning vastgesteld.

Uit het strafdossier kan niet afgeleid worden dat de toestand bij de aanvang van de huurovereenkomst dezelfde was als die op het ogenblik van de eerste vaststellingen.

De vastgestelde gebreken hebben niet geleid tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning.

Na een periode van 10 maanden werd aan de vastgestelde gebreken verholpen.

De rechtbank gaat niet in op de vordering van de burgerlijke partij om de huurovereenkomst nietig te verklaren.

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij schade geleden.

Deze schade wordt beperkt tot de incriminatieperiode, namelijk 10 maanden.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij tijdens deze periode diverse ongemakken heeft ondergaan en mingenot heeft geleden.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt door de rechtbank bepaald op **2.875,00 euro**.

3.1.3. De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij door de bewezen verklaarde tenlastelegging morele schade heeft geleden die bepaald wordt op **300,00 euro**.

3.1.4. De gevorderde administratiekosten voor de som van **100,00 euro** is gegrond.

3.1.5. De beklaagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **780,00 euro**.

Het meer gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

3.2. De vordering van burgerlijke partij

3.2.1. De burgerlijke partij vordert:

- een materiële en morele schade voor de som van 4.875,00 euro
- de rechtsplegingsvergoeding van 780,00 euro.

3.2.2. De vordering is ontvankelijk ten aanzien van de beide beklaagden

3.2.3. De gevorderde schadevergoeding

De eerste vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 16 november 2017.

De woning 305 (derde verdieping achteraan rechts) had 58 punten op het technisch verslag. Op 14 februari 2019 werd een hercontrole uitgevoerd.

De woning 305 had behoudens het ontbreken van een bel geen gebreken

De vastgestelde gebreken hebben niet geleid tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning.

Na een periode van 14 maanden werd aan de vastgestelde gebreken verholpen.

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij schade geleden.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij tijdens deze periode diverse ongemakken heeft ondergaan en mingenot heeft geleden.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt door de rechtbank bepaald op **2.437,50 euro**.

3.2.4. De beklaagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **480,00 euro**.

Het meer gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

3.3. De vordering van burgerlijke partij

3.3.1. De burgerlijke partij vordert:

- een materiële en morele schade voor de som van 3.575,00 euro
- de rechtsplegingsvergoeding van 780,00 euro.

3.3.2. De vordering is ontvankelijk ten aanzien van de beide beklaagden.

3.3.3. De gevorderde schadevergoeding.

De eerste vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 16 november 2017.

De woning 303 (derde verdieping achteraan rechts) had 78 punten op het technisch verslag.

Op 14 februari 2019 werd een hercontrole uitgevoerd.

De woning 303 had 15 strafpunten.

Op 30 september 2019 werd vastgesteld dat de woning beantwoordde aan de kwaliteitsvereisten.

De vastgestelde gebreken hebben niet geleid tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning.

Na een periode van 14 maanden werd aan de vastgestelde gebreken verholpen.

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij schade geleden.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij tijdens deze periode diverse ongemakken heeft ondergaan en mingenot heeft geleden

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt door de rechtbank bepaald op **1.800,00 euro**.

3.3.4. De beklaagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **480,00 euro**.

Het meer gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

3.4. De vordering van de burgerlijke partij

3.4.1. De burgerlijke partij vordert:

- in hoofddeel een materiële schadevergoeding van 33.750,00 euro ,een morele schadevergoeding van 2.500,00 euro, 150,00 euro administratiekosten.
- in ondergeschikte orde een materiële schadevergoeding van 16.875,0 euro , een morele schadevergoeding van 2.500,00 euro, 150,00 euro administratiekosten
- de rechtsplegingsvergoeding van 2.400,00 euro.

3.4.2. De vordering is ontvankelijk ten aanzien van de beide beklaagden.

3.4.3. De materiële schadevergoeding

De eerste vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 3 mei 2018.

Op het technisch verslag werden aanvankelijk 73 strafpunten vastgesteld.

Bij de tweede controle op 27 oktober 2018 werden 33 strafpunten vastgesteld.

Bij de derde controle op 6 december 2018 beantwoordde de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Uit het strafdossier kan niet afgeleid worden dat de toestand bij de aanvang van de huurovereenkomst dezelfde was als die op het ogenblik van de vaststellingen.

De vastgestelde gebreken hebben niet geleid tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning

Na een periode van 8 maanden werd aan de vastgestelde gebreken verholpen.

De rechtbank is van oordeel dat de huurovereenkomst niet nietig is of nietig dient te worden verklaard.

Door de bewezen verklaarde tenlastelegging heeft de burgerlijke partij schade geleden. Deze schade wordt beperkt tot de incriminatieperiode, namelijk 6 maanden. De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij tijdens deze periode diverse ongemakken heeft ondergaan en mingenot heeft geleden.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt door de rechtbank bepaald op **1.350,00 euro**.

3.4.4. De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij door de bewezen verklaarde tenlastelegging morele schade heeft geleden die bepaald wordt op **200,00 euro**.

3.4.5. De gevorderde administratiekosten voor de som van **100,00 euro** is gegrond.

3.5.6. De beklaagden worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **480,00 euro**.

Het meer gevorderde wordt als ongegrond afgewezen.

De overige burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

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

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verbeterd de incriminatieperiode van de feiten 1h, 6b en 6c zoals hierboven vermeld

Verklaart de feiten 1a tot 1j, 2a tot 2c, 3a tot 3f, 4a tot 4c, 5a tot 5c, 6a tot 6d en 7a tot 7c van de tenlastelegging voor de eerste beklaagde **bewezen**.

Veroordeelt de eerste beklaagde **voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van 8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklaagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 6.000,00 euro effectief, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

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

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

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand .

Ten aanzien van de tweede beklagde

Verbeterd de incriminatieperiode van de feiten 1h, 6b en 6c zoals hierboven vermeld.

Verklaart de feiten 1a tot 1j, 2a tot 2c, 3a tot 3f, 4a tot 4c, 5a tot 5c, 6a tot 6d en 7a tot 7c van de tenlastelegging voor de tweede beklagde bewezen.

Veroordeelt de tweede beklagde voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **8.000,00 euro**, namelijk **1.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien de hoofdgevangenisstraf niet meer dan vijf jaar gevangenis bedraagt en de beklagde nog geen veroordeling heeft ondergaan tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van de geldboete zal uitgesteld worden voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen,

mits de veroordeelde gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf pleegt dat de veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Sw. ten gevolge heeft.

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

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

Veroordeelt tot het betalen van een vaste vergoeding in strafzaken van **50,00 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **20,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand .

gerechtskosten

Veroordeelt tot de gerechtskosten begroot op **157,50 euro**.

Veroordeelt tot de gerechtskosten begroot op **155,84 euro**.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de gerechtskosten begroot op **324,29 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikelen 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit in hoofde van de eerste beklaagde voor een totaal bedrag van **43.585,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

De rechtbank stelt vast dat de herstellvorderingen van de wooninspecteur voor de panden gelegen te aan de en zonder voorwerp zijn.

Verklaart de herstellvordering voor het pand gelegen aan de ongegrond.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt en solidair om te betalen aan de som van **3.275,00 euro** te vermeerderen met de vergoedende rente vanaf 1 september 2018 aan de wettelijke rentevoet tot de dag vóór dit vonnis en vanaf het vonnis op dit alles met de moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot op de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en solidair om te betalen aan de som van **780,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.
Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt en solidair om te betalen aan de som van **2.437,50 euro** te vermeerderen met de vergoedende rente vanaf 15 juni 2018 aan de wettelijke rentevoet tot de dag vóór dit vonnis en vanaf het vonnis op dit alles met de

moratoire rente aan de wettelijke rentevoet tot op de dag van de volledige betaling,
en solidair om te betalen aan
de som van **480,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.
Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt er solidair om te betalen aan de
som van **1.800,00 euro** te vermeerderen met de vergoedende rente vanaf 15 mei 2018 aan de
wettelijke rentevoet tot de dag vóór dit vonnis en vanaf het vonnis op dit alles met de moratoire
rente aan de wettelijke rentevoet tot op de dag van de volledige betaling.
Veroordeelt en solidair om te betalen aan de
som van **480,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.
Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt en solidair om te betalen aan de
som van **1.650,00 euro** te vermeerderen met de vergoedende rente vanaf 1 juli 2018 aan de
wettelijke rentevoet tot de dag vóór dit vonnis en vanaf het vonnis op dit alles met de moratoire
rente aan de wettelijke rentevoet tot op de dag van de volledige betaling.
Veroordeelt er solidair om te betalen aan de
som van **480,00 euro** als rechtsplegingsvergoeding.
Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

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

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

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE
KAMER, op heden **twalf april tweeduizend en éénentwintig**.

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