



|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><b>2024 / 111</b>                                                               |
| Repertoriumnummer / Europees                                                                                    |
| Datum van uitspraak<br><b>12 december 2024</b>                                                                  |
| Naam van de beklaagden                                                                                          |
| Systeemnummer parket<br><b>21CO21902</b><br>Rolnummer<br><br>Notitienummer parket<br><b>OU66.WI.100200/2021</b> |

rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen, afdeling  
Oudenaarde  
Kamer O9

## Vonnis

RECHTSZEKERHEID  
19 JULI 2023

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

In de zaak van het openbaar ministerie en de burgerlijke partijen.

geboren  
van Palestijnse nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Syrische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Servische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Servische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit



ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
ingeschreven te

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

geboren  
van Marokkaanse nationaliteit  
ingeschreven te

tegen:

1. , RRN

geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

2. met maatschappelijke zetel gevestigd te  
KBO

3.  
met maatschappelijke zetel gevestigd te

beklaagd van :

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

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

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

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

**1** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan en  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als :  
, eigendom van , ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te  
, bij aankoopakte van 26 januari 1999 verleden voor notaris  
;

te in de periode van 1 november 2019 tot en met 10 februari 2021 (OK 1, st. 2-3, 5-6, OK 8, st. 59, 65-76)  
door ,

**2** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als ,  
eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel  
te bij aankoopakte van 26 januari 1999 verleden voor notaris  
;

te in de periode van 15 maart 2017 tot en met 10 februari 2021 (OK 2, st. 2-5, OK 8, st. 105, 111-118)  
door ,

**3** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te  
, bij aankoopakte van 6 mei 2004 verleden voor notaris  
te ;

te in de periode van 15 januari 2021 tot en met 10 februari 2021 (OK 3, st. 2-5, OK 8, st. 121-132)  
door

4 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

n  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van 6 mei 2004 verleden voor notaris

;

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 10 februari 2021 (OK 4, st. 2-5, OK 8,  
st. 149-161)  
door ,

5 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd :

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ; ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel  
te , bij aankoopakte van 6 mei 2004 verleden voor notaris  
te

te in de periode van 24 maart 2020 tot en met 10 februari 2021 (OK 5, st. 2-5,  
OK 8, st. 171-182)  
door

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ; ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel  
te , bij aankoopakte van 6 mei 2004 verleden voor notaris  
te

te in de periode van 15 maart 2017 tot en met 10 februari 2021 (OK 6, st. 2-5,  
OK 8, st. 188-196)  
door

7 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als ;  
eigendom van ; ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van 26 januari 1999 verleden voor notaris  
;

te in de periode van 10 oktober 2019 tot en met 19 februari 2021 (OK 7, st. 2-  
5, OK 8, st. 81, 87-98)  
door

8 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aar

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
, bij aankoopakte van 26 januari 1999 verleden voor notaris

;

te in de periode van 4 december 2017 tot en met 19 februari 2021 (OK 8, st. 2-5, 43, 49-56)  
door ,

9 een ongeschikte en/of onbewoonbare woning te hebben verhuurd aar  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van , ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel  
te bij aankoopakte van 12 maart 1997 verleden voor notaris  
te

te in de periode van 1 juli 2018 tot en met 7 december 2021 (OK 9, st. 2-4, 7, 59-70, 133-134, OK 8, st. 202, 208-219)  
door ,

10 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel  
te , bij aankoopakte van 12 maart 1997 verleden voor notaris  
te ;

te in de periode van 20 juni 2019 tot en met 30 maart 2021 (OK 9, st. 2, 4-5, 7-8, 74-85, OK 8, st. 230-242)  
door ,

11 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aar  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als ,  
eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel  
te , bij aankoopakte van 12 maart 1997 verleden voor notaris  
te ;

te in de periode van 4 mei 2020 tot en met 30 maart 2021 (OK 9, st. 2, 5-6, 8, OK 8, st. 269, 275-287)  
door

12 een ongeschikte woning te hebben verhuurd aar

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer , met  
maatschappelijke zetel te bij aankoopakte van 15 oktober  
1991 verleden voor notaris te ;

te in de periode van 4 mei 2016 tot en met 30 mei 2022 (OK 10, st. 2-4, 24-31, 46, 60-67, 77, 94-95)  
door ,

13 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van , ondernemingsnummer , met maatschappelijke

zetel te  
notaris te ; , bij aankoopakte van november 1999 verleden voor

te in de periode van 15 juli 2020 tot en met 30 mei 2022 (OK 11, st 2-5, 40,  
43-52, 71, 88)  
door ,

14 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
, eigendom van ondernemingsnummer , met  
maatschappelijke zetel te , bij aankoopakte van 17 mei 2013  
verleden voor notaris te ;

te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 30 mei 2022 (OK 12, st 2-4, 26-  
38, 49, 72-83, 86-87)  
door ,

15 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van 17 februari 1994 verleden voor notaris  
s;

te in de periode van 10 mei 2017 tot en met 27 september 2021 (OK 13, st. 2-  
4, 44, 50-57)  
door

16 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;

te in de periode van 1 september 2021 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 6, 16, 370-382)  
door

17 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ,  
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te

te in de periode van 22 augustus 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 6-7, 16, 356-368)  
door ,

**18** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ,  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ,  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;  
te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st. 7, 16,  
384-395)  
door ,

**19** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
eigendom van  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
te in de periode van 15 juni 2020 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st. 7-  
8, 17, 398-409)  
door

**20** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ,  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;  
te in de periode van 15 augustus 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 8, 17, 197-208, 412-423)  
door

**21** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ,  
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
te in de periode van 1 december 2020 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 8, 17, 425-436)  
door

**22** een ongeschikte en onbewoonbare woning e hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van

ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te

te in de periode van 13 maart 2017 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st.  
9-10, 17-18, 209-221, 296, 438-445)  
door ,

23 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van  
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;

te in de periode van 1 november 2020 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 10, 18, 223-234, 447-458)  
door ,

24 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ,  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;

te in de periode van 8 juni 2020 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st. 10-  
11, 18, 461-472)  
door ,

25 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
en  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, eigendom van ,  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ,  
, bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te  
;

te in de periode van 7 juli 2016 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st. 11,  
18, 299, 475-482)  
door ,

26 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
in het pand gelegen te , kadastraal gekend als  
eigendom van ,  
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te ,  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris te

te \_\_\_\_\_ in de periode van 13 maart 2017 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st.  
11-12, 19, 235-242, 300, 499-504)  
door \_\_\_\_\_

**27** een ongeschikte en onbewoonbare woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_,  
ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_,  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 11 februari 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 12-13, 19, 505-516)  
door \_\_\_\_\_

**28** een ongeschikte en onbewoonbare woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_  
ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 7 december 2016 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 13-14, 19, 302, 520-527)  
door \_\_\_\_\_

**29** een ongeschikte en onbewoonbare woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_  
ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_,  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 december 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14,  
st. 14-15, 20, 528-539)  
door \_\_\_\_\_

**30** een ongeschikte en onbewoonbare woning \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_,  
ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_,  
bij aankoopakte van 23/12/2014 verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_



te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 27 september 2021 (OK 14, st. 15-16, 20, 243-254, 485-496)  
door

**31** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan !

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als  
eigendom van \_\_\_\_\_ ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, bij aankoopakte van 8 juni 1998 verleden voor notaris  
te

te \_\_\_\_\_ rgen in de periode van 1 december 2020 tot en met 8 maart 2022 (OK 15, st. 2-5, 37-48)  
door

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **217.220** euro

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **225.521,25** euro

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

**Berekening:**

1. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.1 in de periode van 01.11.2019 tot en met 31.12.2020 (OK 1, st. 5) of 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 525 euro, in totaal **7.350 euro**
2. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.2 in de periode van 15.03.2017 tot en met 10.02.2021 (OK 2, st. 5) of 27 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 485 euro, in totaal 13.095 euro en 20 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 495 euro, in totaal 9.900 euro, opgeteld **22.995 euro**
3. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.3 in de periode van 15.01.2021 tot en met 10.02.2021 (OK 3, st. 5) of 1 maand aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal **500 euro**
4. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.4 in de periode van 01.07.2019 tot en met 10.02.2021 (OK 4, st. 5) of 20 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 525 euro, in totaal **10.500 euro**
5. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.5 in de periode van 24.03.2020 tot en met 10.02.2021 (OK 5, st. 5) of 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal **6.000 euro**
6. huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.6 in de periode van 15.03.2017 tot en met 10.02.2021 (OK 6, st. 4-5) of 42 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal 21.000

euro en 5 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 530 euro, in totaal 2.650 euro, opgeteld **23.650 euro**

7.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.7 in de periode van 01.10.2019 tot en met 19.02.2021 (OK 7, st. 5) of 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal **8.500 euro**

8.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.8 in de periode van 04.12.2017 tot en met 19.02.2021 (OK 8, st. 4-5) of 38 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal **19.000 euro**

9.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.9 in de periode van 01.07.2018 tot en met 07.12.2021 (OK 9, st. 8, 133-134) of 41 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 530 euro, in totaal **21.730 euro**

10.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.10 in de periode van 20.06.2019 tot en met 30.03.2021 (OK 9, st. 8) of 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 515 euro, in totaal **11.330 euro**

11.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.11 in de periode van 04.05.2020 tot en met 30.03.2021 (OK 9, st. 8) of 11 maanden, verminderd met 4 maanden achterstallige huur, zijnde 7 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 505 euro, in totaal **3.535 euro**

12.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.12 in de periode van 04.05.2016 tot en met 30.05.2022 (OK 10, st. 4-5, 77, 94-95) of 61 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 380 euro, in totaal **23.180 euro**

13 huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.13 in de periode van 15.07.2020 tot en met 30.05.2022 (OK 11, st. 4-5) of 22 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 540 euro, in totaal **11.880 euro**

14.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.14 in de periode van 01.03.2021 tot en met 30.05.2022 (OK 12, st. 5) of 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 690 euro, in totaal **10.350 euro**

15.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.15 in de periode van 10.05.2017 tot en met 27.09.2021 (OK 13, st. 4-5) of 52 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro, in totaal **26.000 euro**

16.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.31 in de periode van 01.12.2020 tot en met 08.03.2022 (OK 15, st. 5-6) of 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 670 euro, in totaal **10.720 euro**

1.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.16 in de periode van 01.09.2021 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 374) of 1 maand aan een maandelijkse huurprijs van 445 euro, in totaal **445 euro**

2 huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.17 in de periode van 22.08.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 16, 20) of 26 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 480 euro, in totaal **12.480 euro**

3.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.18 in de periode van 01.07.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 387) of 27 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 590 euro, in totaal **15.930 euro**

4.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.19 in de periode van 15.06.2020 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 401) of 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro, in totaal **8.250 euro**

5.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.20 in de periode van 15.08.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 17, 20) of 26 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 520 euro, in totaal **13.520 euro**

6.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.21 in de periode van 01.12.2020 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 428) of 10 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 625 euro, in totaal **6.250 euro**

7.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.22 in de periode van 13.03.2017 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 17-18, 20) of 46 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 420 euro (19.320 euro), 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 415 euro (3.735 euro), in totaal **23.055 euro**

8.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.23 in de periode van 01.11.2020 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 18, 20) of 11 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 575 euro, in totaal **6.325 euro**

9.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.24 in de periode van 08.06.2020 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 18, 20) of 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 620 euro, in totaal **9.920 euro**

10.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.25 in de periode van 07.07.2016 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st.) of 63 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 490 euro, in totaal **30.870 euro**

11.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.26 in de periode van 13.03.2017 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 19, 21) of 45 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 359,45 euro (16 175,25 euro), 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 529 euro (4.761 euro), in totaal **20.936,25 euro**

12.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.27 in de periode van 11.02.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 19, 21) of 20 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 580 euro, in totaal **11.600 euro**

13.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.28 in de periode van 07.12.2016 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 19, 21) of 49 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro (31.850 euro), 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro (7.200 euro), in totaal **39.050 euro**

14.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.27 in de periode van 01.12.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st 531) of 21 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro, in totaal **11.550 euro**

15.huuropbrengst van de woning onder tenlastelegging A.30 in de periode van 01.08.2019 tot en met 27.09.2021 (OK 14, st. 20, 21) of 26 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 590 euro, in totaal **15.340 euro**

## 1. PROCEDURE

1.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 13 juni 2024.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- het openbaar ministerie, bij monde van magistraat in opleiding
- de beklaagde , vertegenwoordigd door haar raadslieden mr. , beiden advocaat met kantoor te ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc mr. , advocaat met kantoor te ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc mr. , advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij, de Wooninspecteur, vertegenwoordigd door haar raadsman mr. in de plaats van mr. , beiden advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in hun hoedanigheid van ouders, wettelijke vertegenwoordigers van de minderjarige kinderen , vertegenwoordigd door hun raadsman mr loco mr. , beiden advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij vertegenwoordigd door hun raadsman mr loco mr , beiden advocaat met kantoor te

- de burgerlijke partijen , in eigen naam en in hun hoedanigheid van ouders, wettelijke vertegenwoordigers van de minderjarige kinderen ,  
vertegenwoordigd door hun raadsman mr. loco  
mr. , beiden advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij ,
- de burgerlijke partij
- de burgerlijke partij
- de burgerlijke partij , in eigen naam en in haar hoedanigheid van ouder, wettelijke  
vertegenwoordiger van haar minderjarige kinderen  
vertegenwoordigd door haar raadsman loco mr. ; be-  
iden advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij , vertegenwoordigd door zijn raadsman loco  
mr. , beiden advocaat met kantoor te
- de burgerlijke partij , vertegenwoordigd door zijn raadsman loco mr.  
; advocaat met kantoor te

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

## 2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### 2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

2.1.

Het exploit van dagvaarding werd op 19 juli 2023 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te  
zoals voorzien in artikel 3.49 §1 Vlaamse Codex wonen. Het exploit bevat de kadastrale  
gegevens en vermeldt de eigenaars van de betrokken onroerende goederen.

Het andersluidend standpunt van de beklaagden hierover mist feitelijke grondslag.

2.2

De beklaagden houden in besluiten voor dat de strafvordering vervallen zou zijn. Dit standpunt kan  
niet worden gevolgd.

De strafbare periode loopt voor alle tenlasteleggingen A (minstens ) tot en met 2021. Het betreffen  
wanbedrijven met een verjaringstermijn van 5 jaar. Deze termijn is nog niet verstreken.

2.3

De strafvordering is ontvankelijk.

### 2.2. Grond van de zaak

#### a) De feiten

3.

Op 10 februari 2021 begeven een wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te  
Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van  
omdat er vermoedens bestaan dat het pand te huur gesteld wordt, terwijl het niet vol-  
doet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 26 januari 1999 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 6 kleine gebreken vertoont, 8 ernstige gebreken en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt sinds november 2019 gehuurd door [redacted] Zij hebben naar eigen zeggen een huurcontract gesloten met een klein vrouwtje met grijs haar en de huurprijs bedraagt 525 euro per maand, zonder kosten. Een huurwaarborg van 1.050 euro werd betaald en alle huurmaanden werden betaald, met uitzondering van de laatste twee maanden. De huurders ervaren immers problemen met het pand. Onder andere loopt het water van de douche naar beneden via de muren, de ramen sluiten niet af en de deur is in slechte staat. De verhuurster is moeilijk te bereiken, belooft veel, maar doet niets volgens de huurders.

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te [redacted]

Bij een nieuw bezoek van de wooninspecteur op 14 oktober 2021 wordt vastgesteld dat het pand niet meer bewoond wordt en dat alle problemen verholpen werden. De woning wordt conform verklaard.

4.

Op 10 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te [redacted] Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van [redacted] omdat er vermoedens bestaan dat het pand te huur gesteld wordt, terwijl het niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 26 januari 1999 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 9 kleine gebreken vertoont, 9 ernstige gebreken en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Het pand wordt gehuurd door [redacted] Hij verblijft daar sinds ongeveer vier jaar, maar beschikt niet over een kopie van het huurcontract. De initiële huurprijs bedroeg 485 euro per maand zonder kosten. Hij denkt dat de verhuurder een tweetal jaar eerder de huurprijs verhoogde naar 495 euro per maand. Een huurwaarborg van 970 euro werd door het [redacted] op een geblokkeerde rekening betaald. [redacted] verklaart dat hij weinig klachten heeft, maar dat de muur bij de deur onderaan vochtig is. Hij kan de verhuurder bereiken als het nodig is en ze heeft al veel werken uitgevoerd, hetgeen steeds meteen na de melding van problemen gebeurde.

Door de wooninspecteur wordt geraamd dat de verhuurder in totaal 27.360 euro aan huurgelden ontving voor de woning in de [redacted] Bovendien stelt zij vast dat er geen vergunning werd verleend voor de woning in de [redacted]

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te [redacted]



Per mail van 18 januari 2022 laat de eerste beklaagde aan de wooninspecteur weten dat er intussen een rondgang met de vrederechter en een technisch deskundige had plaatsgevonden omdat de huurder toegang tot het huurpand weigerde. Er werden enkele opmerkingen genoteerd in strijd met de vaststellingen van de wooninspecteur, hetgeen volgens die laatste niet vreemd is omdat er intussen enkele maanden verstreken waren en er mogelijks herstellingswerken waren uitgevoerd.

Per brief van 1 juni 2022 laat de eerste beklaagde weten dat de situatie voor het pand in vast zit, nu de huurder de architecten niet binnen willen laten. Bovendien zou zij geen éénduidig antwoord op haar vragen ontvangen van het lokaal bestuur.

5.

Op 10 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te . Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 6 mei 2004 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 6 kleine gebreken vertoont, 5 ernstige gebreken en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd die daar verblijft samen met haar zoon . Zij betrekken het pand reeds sinds 2019. had 800 euro aan de eerste beklaagde gegeven om als huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te plaatsen, maar zij heeft nooit bewijs ontvangen dat dit effectief heeft plaatsgevonden. De huurprijs voor de woning bedraagt 525 euro per maand, zonder kosten. De verhuurster is wisselend bereikbaar, maar toen ze een opmerking maakte over een probleem werd dit correct behandeld. De klusjesman herstelt de problemen echter niet degelijk.

De wooninspecteur stelt vast dat verhuurder in totaal 10.500 euro aan huurgelden ontving voor het pand in

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellenvordering voor de woning gelegen te

Op 1 juni 2022 laat de eerste beklaagde weten dat zij problemen ervaart met het uitvoeren van de nodige herstelwerken. Op 18 juli 2022 laat ze weten dat de herstelwerken aan het pand in uitvoering zijn.

Op 8 mei 2023 begeeft de woningcontroleur zich in opdracht van de wooninspecteur opnieuw naar de woning in na ontvangst van een melding tot herstel van de eerste beklaagde. Hij stelt vast dat de vereiste herstelwerken uitgevoerd werden. De woning wordt conform verklaard.

6.

Op 10 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te . Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 6 mei 2004 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie. Dit pand was toen onderdeel van het pand in de

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 7 kleine gebreken vertoont, 5 ernstige gebreken en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Zij stelt bovendien vast dat de bezettingsnorm voor de woning twee personen is, terwijl er drie personen verblijven. Er is echter geen overbewoning. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De huurder van het pand betreft Hij verblijft daar samen met Het huurcontract ging in op één maart 2020 en de huur bedraagt 500 euro per maand, zonder de kosten. De huurwaarborg bedraagt 1.000 euro verklaart dat zij klachten hebben over de woning. Ze merken onder meer op dat water uit de douche door het plafond naar de leefruimte lekt, de verwarming niet steeds werkt en niet alle lichtpunten werken. De problemen werden reeds opgemerkt, maar de klusjesman kon niet alles herstellen. Voorts toonde de verhuurder geen intenties om de problemen te verhelpen. Volgens de huurders kan het de verhuurder niets schelen.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 6.000 euro aan huurgelden ontving voor het pand in Zij stelt ook vast dat er geen vergunning bekomen werd voor het creëren van deze woning.

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellenvordering voor de woning gelegen te Evenwel ontvangt zij op 8 maart 2022 bericht van de dienst 'Wonen' van het lokaal bestuur van nelding dat het pand bijkomend bewoond wordt door Op 21 mei 2021 verklaart de burgemeester van het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Op 1 juni 2022 laat de eerste beklaagde weten dat zij problemen ervaart met het uitvoeren van de nodige herstelwerken. Op 18 juli 2022 laat ze weten dat de herstelwerken aan het pand in uitvoering zijn.

7.

Op 10 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 6 mei 2004 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 7 kleine gebreken vertoont, 5 ernstige gebreken en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door Jit de huurovereenkomst die hij voorlegt blijkt dat de huur inging op 15 januari 2021 aan een prijs van 500 euro per maand, zonder de kosten voor nutvoorzieningen. De huurwaarborg bedraagt 1.000 euro. Hij verklaart dat de verhuurder een oudere vrouw betreft, maar hij kent haar naam niet. Hij heeft enkele problemen opgemerkt, zo merkte hij bijvoorbeeld een gasgeur op van de verwarming, maar hij krijgt geen reactie. Hij is niet tevreden over de woning.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 500 euro aan huurgelden ontving voor het pand in de

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te

Op 1 juni 2022 laat de eerste beklagde weten dat zij problemen ervaart met het uitvoeren van de nodige herstelwerken. Op 18 juli 2022 laat ze weten dat de herstelwerken aan het pand in uitvoering zijn.

Op 8 januari 2024 begeven de wooninspecteur en de woningcontroleur zich naar de woning in de na ontvangst van een melding tot herstel van de eerste beklagde. Zij stelt vast dat de vereiste herstelwerken uitgevoerd werden. De woning wordt conform verklaard.

8.

Op 10 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te

Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voerde aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 6 mei 2004 de tweede beklagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie. Dit pand was toen onderdeel van het pand in

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 5 kleine gebreken vertoont, 4 ernstige gebreken en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door Hij kan geen huurcontract terugvinden, maar verklaart dat hij het huurcontract heeft afgesloten met de eerste en tweede beklagde. De eerste beklagde is zijn contactpersoon voor de huur. De huurprijs was vroeger 500 euro per maand, maar bedraagt nu 530 euro per maand. Hij heeft geen klachten, alles werkt goed. Als hij een probleem heeft, dan belt hij de eerste beklagde en dan wordt het hersteld

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 62.650 euro aan huurgelden ontving voor het pand in Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang van de huur aanwezig waren.

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te

Op 1 juni 2022 laat de eerste beklagde weten dat zij problemen ervaart met het uitvoeren van de nodige herstelwerken. Op 18 juli 2022 laat ze weten dat de herstelwerken aan het pand in uitvoering zijn. Op 25 juli 2022 ontvangt zij van de eerste beklagde via mail een brief van de bewindvoerder van waarin het huurcontract opgezegd wordt. De opzegperiode loopt tot 31 juli 2022. Op basis daarvan deelt de eerste beklagde de wooninspecteur mee dat zij het pand pas in augustus 2022 kan betreden.

9.

Op 3 juni 2024 stelt de wooninspecteur vast dat alle werken die bij herstellvordering gevraagd werden ook effectief uitgevoerd werden. De woningen werden tot één zelfstandige woning samengevoegd, met adres te



10.

Op 19 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te  
Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van  
omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet  
voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 26 januari 1999 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij  
de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning 2 kleine gebreken vertoont, 3 ernstige gebre-  
ken en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaar-  
dige levensomstandigheden veroorzaken. Zij stelt bovendien vast dat de bezettingsnorm voor de wo-  
ning twee personen is, terwijl er vijf personen verblijven. Er is echter geen overbewoning. Volgens de  
wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door die er verblijft samen met haar kinderen  
Ze verklaart dat ze de woning sinds  
oktober 2019 huurt. Ze heeft de huur geregeld via en heeft de verhuurder enkel bij de  
ondertekening van het contract gezien. De verhuurder is een vrouw, maar kent haar  
naam niet. Af en toe komt de verhuurder langs in de woning, dan belooft ze herstellingen, maar daar  
komt niets van in huis. De huurprijs bedraagt 500 euro per maand, zonder kosten voor nutsvoorzienin-  
gen. De huurwaarborg bedraagt 1.000 euro. Intussen heeft de huurster de overeenkomst opgezegd.  
Aankankelijk leek de woning in orde. maar kort nadat ze er ingetrokken was, was er een storm en  
begonnen de problemen. Volgens is de trap los, is er een gat in het plafond, is het spoel-  
systeem van het toilet stuk, geeft de verwarming een gasgeur, etc. De problemen werden al gemeld  
en er werden oplossingen door de verhuurder beloofd, maar er werd niets degelijk hersteld. De klus-  
jesman is langgekomen, maar hij doet weinig.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 8.500 euro aan huurgelden ontving voor het pand  
in d Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang  
van de huur aanwezig waren.

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellenvordering voor de wo-  
ning gelegen te Op 21 mei 2021 verklaart de burgemeester van  
het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Per mail van 18 januari 2022 laat de eerste beklaagde aan de wooninspecteur weten dat er intussen  
een rondgang met de vrederechter en een technisch deskundige had plaatsgevonden. Er werden en-  
kele opmerkingen genoteerd in strijd met de vaststellingen van de wooninspecteur, hetgeen volgens  
die laatste niet vreemd is omdat er intussen enkele maanden verstreken waren en er mogelijks her-  
stellingswerken waren uitgevoerd.

Op 20 mei 2022 wordt de wooninspecteur door de raadsman van de eerste beklaagde op de hoogte  
gebracht van de uitvoering van de herstell werken. Er wordt op gewezen dat de opsplitsing van de  
voor mei 2000 heeft plaatsgevonden, zodat dit niet vergunnings-  
plichtig was, maar dit dient met het lokaal bestuur verder besproken te worden. Tevens ontvangt de  
wooninspecteur een mail van de eerste beklaagde waarin zij de moeilijkheden omtrent de uitvoering  
van de herstell werken uiteen zet.

11.

Op 8 mei 2023 begeeft de woningcontroleur zich in opdracht van de wooninspecteur opnieuw naar de  
woning in de na ontvangst van een melding tot herstel van de eerste

beklaagde. Hij stelt vast dat de vereiste herstelwerken uitgevoerd werden. De woning wordt conform verklaard.

Tevens stelt de wooninspecteur vast dat de woning in \_\_\_\_\_ een onderdeel is geworden van het pand in \_\_\_\_\_. Aangezien de woning niet meer afzonderlijk bestaat en de woning in de \_\_\_\_\_ conform werd verklaard, is de herstellvordering zonder voorwerp geworden.

12.

Op 19 februari 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te \_\_\_\_\_. Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van \_\_\_\_\_ omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voerde aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 26 januari 1999 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning geen kleine gebreken vertoont, één ernstig gebrek en vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Het pand wordt gehuurd door \_\_\_\_\_. Zij verklaart dat zij sinds bijna 9 jaar in het pand woont. Sinds een tweetal maand heeft ze last van vocht in de muren. Het begon in de leefruimte en ging over naar de keuken en badkamer. Ze heeft dit reeds gemeld aan de verhuurder, maar het probleem werd nog niet verholpen. Ze huurt het pand van een vrouw, een zekere \_\_\_\_\_. Ze heeft ook contact met de klusjesman \_\_\_\_\_ die al kleine herstellingswerken heeft uitgevoerd.

De huurprijs bedroeg aanvankelijk 500 euro, maar elk jaar wordt de prijs geïndexeerd en komt er 10 à 15 euro bij. Kosten voor nutsvoorzieningen zijn niet in de huurprijs inbegrepen. De huurwaarborg bedroeg 1.000 euro en werd door \_\_\_\_\_ over bankoverschrijving betaald. Het geld werd niet op een geblokkeerde rekening geplaatst. Toen ze de woning aanvankelijk huurde waren er weinig klachten.

Tijdens het bezoek komt ook de eerste beklaagde toe. Zij wordt te woord gestaan door de wooninspecteur. Geconfronteerd met de vochtvlek op de muur in de woning, verklaart de eerste beklaagde dat zij daarvan niet op de hoogte was en verzekert ze dat problemen die wel gemeld worden ook hersteld worden. Ze deelt aan \_\_\_\_\_ nog mee dat gebreken aan haar persoonlijk gemeld moeten worden en niet aan de klusjesman \_\_\_\_\_.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 43.000 euro aan huurgelden ontving voor het pand in \_\_\_\_\_. Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang van de huur aanwezig waren.

Op 2 april 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te \_\_\_\_\_.

Op 19 april 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in de \_\_\_\_\_. afkomstig van \_\_\_\_\_. Op 5 mei 2022 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang. Er worden geen gebreken meer vastgesteld.

13.

Op 30 maart 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gelegen te [redacted]. Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van [redacted] omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 12 maart 1997 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Het pand betreft een rijwoning met drie bouwlagen. Het betreft een meergezinswoning dat in drie afzonderlijke entiteiten, één per bouwlaag, werd opgedeeld.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning op het gelijkvloers vier kleine gebreken vertoont, drie ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is deze woning ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning op het eerste verdiep vertoont volgens de wooninspecteur zeven kleine gebreken, vier ernstige gebreken en één gebrek die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Zij stelt bovendien vast dat de bezettingsnorm voor de woning twee personen is, terwijl er drie personen verblijven. Er is echter geen overbewoning. Volgens de wooninspecteur is deze woning ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning op het tweede verdiep vertoont volgens de wooninspecteur negen kleine gebreken, zeven ernstige gebreken en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is deze woning ongeschikt en onbewoonbaar.

14.1

[redacted] huurt de woning op de gelijkvloers van het pand in de [redacted]

Ze verklaart dat ze sinds juni 2018 in de woning woont. De huurprijs bedraagt 495 euro per maand en ze betaalt ook 35 euro per maand voor water [redacted] betaalt dit voor haar en heeft ook de huurwaarborg van twee maanden huur voorgesloten. De eigenaar van het pand is de tweede beklaagde, de verhuurder betreft een vrouw, maar [redacted] kent haar naam niet. [redacted] is tevreden over de woning. Ze heeft een goed contact met de eerste beklaagde. Als ze haar opbelt voor een probleem wordt het opgelost. Ze moet soms wel wat wachten op de klusjesman. Eerder is er water langs het plafond naar beneden gekomen toen haar bovenbuur de wasmachine gebruikte. Enkele weken later had [redacted] waterinsijpeling door een lek bij de bovenbuur. Het water werd daar toen afgesloten, maar voorts is er niets meer gebeurd. Er is eerder ook een lek geweest in de gasleiding. De gastoevoer werd afgesloten en er werd een elektrische verwarming voorzien.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 17.490 euro aan huurgelden ontving voor de woning op de gelijkvloers van het pand in [redacted]. Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang van de huur aanwezig waren.

14.2.

De woning op het eerste verdiep wordt gehuurd door [redacted]. Hij verblijft daar samen met zijn vrouw en kind, [redacted]. Hij kan een huurovereenkomst overhandigen waaruit blijkt dat de verhuurder de tweede beklaagde betreft, de contactpersoon is een vrouw, maar hij kent haar naam niet. Het huurcontract ging in op 15 maart 2019 en de huurprijs bedraagt 515 euro, inclusief de kosten voor water. De huurwaarborg bedraagt 1.545 euro.

Reeds vanaf het begin van de huur zit het venstertablet los, komt er tocht langs de ramen en zijn er scheuren in de muren. Hij heeft dit gemeld aan de eigenaar, maar dat was volgens haar geen probleem. Er zijn nog verschillende problemen aan de eerste beklagde gemeld, waarna langskwam om de herstellingen uit te voeren. In februari 2021 kwam een stuk van het plafond naar beneden. voelt zich daardoor niet meer veilig in de woning.

Sinds 15 maart 2023 is hij met zijn gezin naar een doorgangswoning verhuisd op aandringen van Kind en Gezin en onder begeleiding van Het huurcontract voor het pand in werd op 18 februari 2021 opgezegd en werd op het ogenblik van het bezoek door de wooninspecteur dus niet meer actief bewoond.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 12.617,50 euro aan huurgelden ontving voor de woning op het eerste verdiep van het pand in Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang van de huur aanwezig waren.

#### 14.3.

De woning op het tweede verdiep wordt gehuurd door Hij kan geen huurcontract terugvinden, maar deelt mee dat hij een schriftelijke woninghuurovereenkomst heeft gesloten met de eigenares van het pand. Hij woont er sinds mei 2020 en zijn contactpersoon voor de huur is een zekere Hij beschikt niet over verdere contactgegevens van de verhuurder. De huurprijs bedraagt 505 euro, inclusief de kosten voor water maar exclusief de overige kosten van nutsvoorzieningen.

heeft drie à vier maanden huurachterstal, maar betaalt dit af. betaalt de huur voor hem en heeft ook de huurwaarborg voor hem voorgesloten. Al van bij het begin van de huur waren er problemen, zoals ramen die stuk waren en ontbrekende afwerking. Hij heeft de problemen gemeld, maar er komt weinig reactie. Er was eens iemand langsgelopen voor de elektriciteit die later zou terugkeren. heeft hem echter niet meer teruggezien

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 3.535 euro aan huurgelden ontving voor de woning op het tweede verdiep van het pand in Zij kan met zekerheid stellen dat meerdere gebreken bij aanvang van de huur aanwezig waren.

#### 14.4.

In het dossier zit interne communicatie van de waaruit blijkt dat de huurders van het eerste verdiep van melding maakten van muizen. Volgens de maatschappelijk werker zouden de muizen niet te wijten zijn aan vervuiling door de huurders. De huurders van de woning op het tweede verdiep hadden melding gedaan van het neerstorten van een deel van hun plafond. De woning werd door de brandweer tijdelijk als veilig aangegeven. Een probleem met lekkend water kon de verhuurder oplossen.

Op 17 mei 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellenvordering voor de woningen gelegen te

Op 25 juni 2021 worden de drie wooneenheden in de door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

leelt op 16 juli 2021 aan het Agentschap Wonen Vlaanderen mee dat een nieuwe huurder zich zou vestigen in de wooneenheid op het eerste verdiep van het gebouw. Een kopie van het huurcontract en de identiteitskaart van de nieuwe huurder wordt ook overgemaakt. Volgens de huurder werd door de verhuurder verzekerd dat hij een huursubsidie zou krijgen, maar aangezien de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werd, is dat niet mogelijk.



Op 25 maart 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in afkomstig van Op 5 mei 2022 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang.

De woning op het gelijkvloers wordt nog steeds bewoond door Deze woning wordt conform bevonden. De woning op het eerste verdiep wordt niet meer bewoond en wordt eveneens conform bevonden. De woning op het derde verdiep wordt ook niet meer bewoond. Er wordt wel nog één ernstig gebrek vastgesteld.

15.

Op 27 mei 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te Gezien de eerdere tussenkomsten van het Agentschap Wonen Vlaanderen bestaan er vermoedens dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 15 oktober 1991 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning vijf kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en geen gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt.

De woning wordt gehuurd door Uit het schriftelijk huurcontract blijkt dat de huur ingang op 1 oktober 2012. De huurprijs bedraagt 380 euro exclusief de kosten voor nutsvoorzieningen. De huurwaarborg bedraagt 760 euro.

verklaart dat hij de kosten voor water betaalt, maar niet voor elektriciteit. Volgens hem zouden zijn burens elektriciteit van hem aftappen. Er was eerder een kortsluiting en er waren problemen met lichtpunten. De burens zouden het slot van zijn deur geforceerd hebben en iets brandend in de verluchtingsopening van zijn keuken gestoken hebben waardoor er brand ontstond. De woning is niet slotvast, hetgeen in het verleden ook het geval was en toen heeft de huurder dit op eigen kosten opgelost.

Eerder was er vocht in de gemeenschappelijke muur met de burens. noest daardoor dag en nacht verwarmen om het vocht te weren. Eerder was de verwarming op mazout, maar dit werd veranderd naar een elektrische verwarming. De eigenaar van het pand zou de eigenares van de winkel zijn. Recent zou hij een bericht van haar ontvangen hebben waarin zij meedeelt dat ze nog enkele zaken, zoals de dampkap en het toilet, in orde zou zetten.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 39.520 euro aan huurgelden ontving voor het pand in Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur een gebrek aanwezig was.

Op 13 juli 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te Op 13 augustus 2021 wordt de woning door de burgemeester ongeschikt verklaard

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklaagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) De woning werd aangekocht in 1991 en werd na aankoop volledig gerenoveerd: nieuw dak, nieuwe vloeren en keuken, ... Het pand is een eengezinswoning en wordt zo verhuurd, er is 1 bewoner in het pand. De huidige huurder huurt het pand sinds 01/10/2012, de huurprijs*

toen was 380 euro per maand. In 2016 werd een conformiteitsattest bekomen voor de woning. De woning wordt te huur gesteld via \_\_\_\_\_ maar vooral via mond-aan-mondreclame en per telefoon. Als er verloop is van huurders, is dat omdat ze een sociale woning krijgen of wegens wanbetaling waarna hun advocaat de uithuiszetting vraagt. De huur-gelden van deze huurder worden ontvangen via de advocaat van de huurder in kader van schuldbemiddeling. Enkel nog kosten voor opkuis en herstellingen moeten ontvangen worden. \_\_\_\_\_ onderhoudt zelf het contact met de huurders. Als er een probleem is, gaat de verhuurder altijd ter plaatse. Bij deze huurder durft de verhuurder niet ter plaatse gaan omdat hij meestal dronken en agressief is. De verhuurder ging met haar echtgenoot de laatste keer ter plaatse na de laatste brand. Als reactie op de herstellvordering wordt meegedeeld dat de huurder de deur in stampt als hij geen sleutel heeft; en dat er eerst een mazoutkachel was, maar dat dat te gevaarlijk was voor de huurder, dan was er een houtkachel en nu een is er elektrische verwarming. Er zal hersteld worden wat er gevraagd wordt. Het herstel werd intus-sen grotendeels uitgevoerd. Verder wordt nog meegedeeld dat er in de woning 2 keer een brand geweest is, dat de huurder geen verzekering had, dat de verhuurder nu zelf een verzekering neemt; dat de sociale dienst de verhuurder liet weten dat de huurder een drankprobleem heeft. (...)”

Op 27 juli 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in \_\_\_\_\_ afkomstig van \_\_\_\_\_ Op 4 augustus 2022 verricht de woningcontroleur een rondgang. Het pand wordt niet meer bewoond en wordt conform verklaard.

16.

Op 27 mei 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich eveneens naar een pand gele-gen te \_\_\_\_\_ Gezien de eerdere tussenkomsten van het Agentschap Wonen Vlaanderen bestaan er vermoedens dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds november 1999 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning twee kleine gebreken vertoont, drie ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menson-waardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt sedert 10 maanden gehuurd door \_\_\_\_\_ De huurprijs bedraagt 540 euro, inclusief water en exclusief andere kosten voor nutsvoorzieningen. Hij heeft het huurcontract afgeslo-ten met de eerste beklaagde. Hij heeft de woning zelf in orde gebracht. De klusjesman van de eerste beklaagde heeft hem af en toe geholpen.

De woning was bij zijn intrek niet proper en de tuin was niet onderhouden. \_\_\_\_\_ rag; het behangpapier ook niet van de muren trekken, omdat het pleisterwerk los zou komen. Hij klaagt ook over vochtproblemen. De zijmuur van het pand is in slechte staat, hetgeen al zichtbaar is van de bui-tenzijde. De ramen van de woning zijn aan de buitenkant rot van het vocht. Er is geen armleuning aan de trap achteraan het pand, hoewel \_\_\_\_\_ le verhuurder daar meermaals voor gecontacteerd heeft. Er loont achteraan ook geen dakgoot, waardoor het regenwater rechtstreeks naar beneden loopt. \_\_\_\_\_ wil de gevel schilderen om het vocht tegen te gaan, maar klusjesman vertelt hem dat er eerst dakgoten geplaatst moeten worden. Wanneer die dan geplaatst zouden worden, wordt niet beantwoord.

De klusjesman heeft wel verluchting geplaatst in de badkamer en toen er een lek in de gaskabel was werd meteen een nieuwe kabel bezorgd. Er komen echter verschillende gasleidingen uit de vloer waarop geen gas aangesloten is. Ondanks de vraag van [redacted] om een verwarming op gas te voorzien, werden er elektrische verwarmingselementen voorzien.

Volgens klusjesman [redacted] wil de eigenares geen grote bedragen in het pand investeren en mogen de werken niet veel kosten [redacted] heeft in het verleden eens een maand huur achtergehouden omwille van de aanslepende problemen.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 5.490 euro aan huurgelden ontving voor het pand in de [redacted]. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

Op 13 juli 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstelvordering voor de woning gelegen te [redacted]. Op 13 augustus 2021 wordt de woning door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklaagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) het pand werd gerenoveerd: de elektriciteit werd gekeurd, de gasinstallatie werd gekeurd, er een conformiteitsattest werd bekomen, ... Het pand werd aangekocht in 1999 en toen werd een douche geplaatst, keuken geplaatst, behangen, geverfd, ... Het pand wordt verhuurd als eengezinswoning en de woning wordt bewoond door 1 persoon. de huurprijs is € 540 per maand. De woning wordt vooral mondeling te huur gesteld, ook via en soms via het [redacted]. Wanneer een huurder verhuist is dit omdat hij een sociale woning krijgt, indien de huuraar niet betaalt dan geven ze het dossier aan hun advocaat en vragen ze een uithuiszetting. Vreemdelingen verhuizen sneller om dicht bij hun familie te gaan wonen en geven bijna nooit een vooropzeg. Huurgelden worden bijna altijd ontvangen op de bankrekening, zelden cash. Er wordt een brief gevoegd omtrent achterstand van betaling van de huur door de huidige huurder. De huurwaarborg bedraagt € 1 620 en werd via het betaald. [redacted] onderhoudt het contact met de huurders. Klachten van de huurders worden allemaal oplost, als een huurder belt dan sturen ze hun klusjesman of de elektricien indien nodig. De verhuurder gaat ter plaatse als de huurder dat vraagt. Als reactie op de herstelvordering wordt meegedeeld dat het grootste gebrek de leuning aan de buitentrapp is en een rookmelder in de kelder, ze was zich er niet van bewust dat dit verplicht was. Het herstel van de gebreken werd reeds uitgevoerd en gemeld. Verder wordt nog meegedeeld dat huurders de batterij van de rookmelder nooit vervangen. (...)"*

Op 15 mei 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in de [redacted] afkomstig van klusjesman [redacted]. Op 30 mei 2022 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang. Het pand vertoont evenwel nog steeds één ernstig gebrek. Na een nieuwe rondgang door de woningcontroleur op 4 augustus 2022, nadat er bijkomende herstelwerken werden uitgevoerd, wordt de woning conform verklaard.

17.

Op 27 september 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te [redacted]. Gezien de eerdere tussenkomsten van het Agentschap Wonen Vlaanderen bestaan er vermoedens dat het pand te huur gesteld wordt, terwijl het niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 17 februari 1994 de tweede beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.



Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning acht kleine gebreken vertoont, zes ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ Hij woont er sinds 2016. Het huurcontract heeft hij met de tweede beklaagde gesloten met tussenkomst van de eerste beklaagde. Voorts heeft hij enkel nog een man gezien. Toen hij in de woning introk zag alles er degelijk uit. Kort nadien bleken toch enkele problemen, zoals waterinsijpeling via het dak, schimmel die door de verf in de badkamer kwam, het toilet dat steeds verstopte, etc. Hij meldde alle problemen aan de verhuurder. Soms reageerde de eerste beklaagde dat het gebrek te wijten was aan de huurder, soms reageerde zij niet. Af en toe kwam er iemand kijken, maar er werd niets degelijk hersteld.

De huurprijs van de woning bedraagt 500 euro per maand zonder kosten voor nutsvoorzieningen. Aanvankelijk bedroeg de huurprijs 495 euro per maand, maar dat werd een jaar voordien opgetrokken. De waarborg bedroeg twee maanden huur. Na een storm in 2019 raakte de koepel in de keuken beschadigd \_\_\_\_\_ heeft dit afgedekt, maar er werd door de verhuurder nog geen herstel uitgevoerd.

De wooninspecteur begroot dat de verhuurder in totaal 31.500 euro aan huurgelden ontving voor het pand in \_\_\_\_\_. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

Op 18 oktober 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellenvordering voor de woning gelegen te \_\_\_\_\_

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklaagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) Uit de vragenlijst blijkt dat er sinds de aankoop van het pand gewoon onderhoud gebeurde aan het pand, dat er 2 personen in de woning wonen, dat er een conformiteitsattest bekomen werd voor de woning, dat de woning te huur aangeboden wordt via \_\_\_\_\_ dat de bewoner een Belg is die werkt, dat verloop van huurders te wijten is aan verhuis naar een sociale woning, dat de huurgelden correct betaald worden op de bankrekening, dat er 2 maanden huurgelden als huurwaarborg betaald werden via het \_\_\_\_\_ dat zij \_\_\_\_\_ de beheerder is van het pand en contact onderhoudt met de huurders, dat klachten worden opgelost, dat er in deze woning vaak vochtige doekjes in de wc gegooid werden waarna er ontstopt moest worden. Op de vraag wanneer het pand voor het laatst bezichtigd werd, wordt geantwoord dat de bewoners werken en niet vaak thuis zijn. Als reactie op de gebreken en de herstellenvordering wordt gesteld dat de klachten over de verstopte afloop en het water in de koepel kwam door bladeren van bomen, maar dat dat niet gemeld werd en dat dat niet correct is. Er zal hersteld worden wat nodig is, maar er wordt zo lang mogelijk tijd gevraagd omdat er nog panden hersteld moeten worden. (...)"*

Uit de documenten die de eerste beklaagde overmaakt, blijkt dat in 2010 de elektrische installatie conform bevonden werd. Het pand had een EPC-waarde van 292 en vanaf 15 juli 2016 werd met \_\_\_\_\_ een huurovereenkomst afgesloten.

Op 31 maart 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in \_\_\_\_\_ afkomstig van klusjesman \_\_\_\_\_. Op 5 mei 2022 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang. Het pand wordt conform verklaard.

18.

Op 8 september 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te Gezien de eerdere tussenkomsten van het Agentschap Wonen Vlaanderen bestaan er vermoedens dat het pand te huur gesteld wordt, terwijl het niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van het pand betreft sinds 17 mei 2013 de tweede beklagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning zes kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Het pand wordt gehuurd door Hij verblijft daar samen met zijn familie  
het huurcontract  
ging in op 1 maart 2021 en de huurprijs bedraagt 690 euro, exclusief de energiekosten. De huurwaarborg bedraagt 1.380 euro.

De bewoners verklaren dat hun contactpersoon voor de huur een zekere betreft. Het gsm-nummer waarover zij beschikken is dat van de tweede beklagde. De verhuurder is wel bereikbaar, maar geeft niet steeds gevolg aan de opmerkingen van de huurders. Zo valt de elektriciteit soms uit bij het gebruik van het elektrisch vuur, maar daar wordt niets aan gedaan.

De bewoners hebben voor het overige geen klachten en er werden ook nog geen herstellingen uitgevoerd, aangezien ze er nog maar net wonen. Ze delen nog mee dat er vochtschade is in de douche, dat zichtbaar is boven de trap. Ze delen ook mee dat de afsluiting achteraan de tuin scheef staat, wat gevaarlijk is.

In de vorige woning, dat de bewoners huurden van dezelfde verhuurder, was er beschadiging in de badkamer. Ze vinden het onrechtvaardig dat zij dat moeten vergoeden van de verhuurder, nu de woning zich in een slechte staat bevond. Zij hadden echter geen andere keuze dan hiermee akkoord te gaan. Ze betalen maandelijks de schade af.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 4.830 euro aan huurgelden ontving voor het pand in Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

Op 28 oktober 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstelvordering voor de woning gelegen te

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) Uit de ingevulde vragenlijst blijkt dat het pand sinds de aankoop gerenoveerd werd in eigen regie, dat de recentste verhuur sinds 01/03/2021 is en dat er toen nergens vochtigheid was, alles was nieuw geplaatst; dat er geen conformiteitsattest voor deze woning aangevraagd was aangezien dit vergeten werd omwille van ziekte, dit zou het enige pand zonder conformiteitsattest zijn; dat de woning te huur aangeboden wordt via dat deze huurder op een klein appartement woonde tot zijn familie naar België gekomen is; als antwoord op de vraag omtrent de tewerkstelling van de bewoners wordt geantwoord dat ze politieke vluchteling zijn; dat verloop van huurders doorgaans is omwille van verhuis naar een sociale woning of dichterbij gaan wonen bij familie; dat huurgelden worden ontvangen op een bankrekening, de betalingen gebeuren correct,*

*dat de huurwaarborg via werd betaald; dat het contact met de huurders wordt  
onderhouden door en vaak verloopt via klusjesman omdat de  
huurders Arabisch praten; dat de huurders nooit ernstige klachten gemeld hebben, het pand  
werd voor het laatste bezichtigd bij intrede aangezien de huurders de verhuurster niet  
binnen laten.*

*Als reactie op de herstellvordering en de gebreken wordt gesteld dat de huurders slordig  
zijn en weinig poetsen; alles was vernieuwd bij intrek. Er wordt een zo lang mogelijke  
hersteltermijn gevraagd omdat ze nog panden moeten herstellen.*

*Verder wordt gevraagd hoe ze moeten omgaan met het feit dat de Arabische huurders  
de rookmelders afkoppelen omdat het alarm afgaat als ze pijpen roken. (...)"*

Uit de documenten die de eerste beklaagde overmaakt, blijkt dat op 2 juni 2016 de elektrische instal-  
latie conform bevonden werd.

Op 2 mei 2022 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken  
aan het pand in afkomstig van klusjesman

Op 30 mei 2022 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang. Het pand  
vertoont evenwel nog steeds één ernstig gebrek. Na een nieuwe rondgang door de woningcontroleur  
op 13 juli 2022, nadat er bijkomende herstelwerken werden uitgevoerd, wordt de woning conform  
verklaard.

19.

Op 8 maart 2022 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te

Zij werden gecontacteerd door het lokaal bestuur van

omdat er vermoedens bestonden dat het pand te huur gesteld werd, terwijl het niet  
voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen

De eigenaar van het pand betreft de tweede beklaagde. Zij had het pand aangekocht in het kader van  
een openbare verkoop en het pand werd haar toegewezen bij proces-verbaal van 8 juni 1998.

Ter plaatse stelt de wooninspecteur vast dat de woning zeven kleine gebreken vertoont, vijf ernstige  
gebreken en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mens-  
onwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Zij stelt bovendien vast dat de bezettingsnorm voor  
de woning vijf personen is, terwijl er zeven personen verblijven. Er is echter geen overbewoning. Vol-  
gens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Het pand wordt gehuurd door

Hij verblijft er samen met zijn familie

Uit het huur-

contract blijkt dat de huur inging op 1 december 2020 voor een prijs van 655 euro per jaar. De ener-  
giekosten zijn niet inbegrepen in de huurprijs en de waarborg bedraagt 1.580 euro. De overeenkomst  
werd afgesloten met de tweede beklaagde.

De bewoners verklaren dat een man die voor de eigenares werkt, een zekere drie keer is langs-  
gekomen voor het opmeten van een raam aan de voordeur. Hij heeft ook de vochtproblemen vastge-  
steld, maar doet er niets aan. Toen een tweetal weken voordien het terras volgelopen was met vuil  
water, nam de eerste beklaagde wel onmiddellijk stappen. De huurder heeft astma en heeft last van  
het vocht in de woning.

Bij hun intrek was er enkel verwarming in de leefruimte door middel van een gaskachel. Na enkele  
maanden vroegen de bewoners extra verwarmingstoestellen, waarna een kachel in de badkamer werd  
geïnstalleerd. De kachels kunnen echter niet gelijktijdig ingeschakeld worden. De kachel in de leef-  
ruimte is volgens de bewoners ook stuk.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 10.720 euro aan huurgelden ontving voor het pand in . Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

Op 28 maart 2022 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstellvordering voor de woning gelegen te

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklaagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) Wij lezen het volgende in de ingevulde vragenlijst: betrokkene is eigenaar/verhuurder van het pand, er zijn geen herindelingen gebeurd, het pand is een eengezinswoning, het wordt bewoond door ouders en kinderen, er werd op 28/09/2018 een conformiteitsattest verkregen, de woning wordt te huur gesteld via de bewoners zijn politieke vluchtelingen en hebben geen werk, huurders verhuizen als ze dicht bij hun familie kunnen gaan wonen, huurgelden worden betaald op de bankrekening en er is geen achterstal. er werd een huurwaarborg betaald van 580 op een geblokkeerde rekening, is contactpersoon voor de huurders, klachten worden opgelost, werken worden uitgevoerd door de klusjesman, de huurders laten de verhuurster niet binnen, als reactie op de vastgestelde gebreken en de herstellvordering wordt gesteld dat: "de mensen kuisen hun huis niet en verluchten zeker niet", de werken zouden zeker 1 jaar duren aangezien er nog andere panden van hen gerenoveerd moeten worden. (...)"*

Tevens ontvangt het Agentschap een reeks documenten. Het gaat onder meer om de aankoopakte van het pand, het document met betrekking tot de huurwaarborg, diverse foto's van het pand, een conformiteitsattest, een EPC en de plaatsbeschrijving met registratiebewijs.

Per mail van 15 september 2022 laat de eerste beklaagde weten dat de huurders vertrokken zijn uit het pand, maar dat zij veel schade hebben achtergelaten. De opruimwerken zijn aangevangen en de verwarming, vloerbekleding en badkamermeubelen zullen vervangen worden. Ook een nieuwe keuken en isolatieplaten werden besteld. De vochtproblemen zijn verdwenen en zijn volgens de eerste beklaagde dus te wijten aan de huurders die het pand onvoldoende verluchtten.

Op 5 januari 2023 ontvangt het Agentschap Wonen Vlaanderen een melding van herstel van de gebreken aan het pand in . Op 30 januari 2023 verricht de wooninspecteur samen met de woningcontroleur een rondgang. Het pand wordt conform verklaard.

20.

Op 27 september 2021 begeven de wooninspecteur en woningcontroleur zich naar een pand gelegen te . Gezien de eerdere tussenkomsten van het Agentschap Wonen Vlaanderen bestaan er vermoedens dat het pand te huur gesteld wordt, terwijl het niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De eigenaar van deze panden betreft sinds 23 december 2014 de derde beklaagde, zo blijkt uit navraag bij de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie. Zij heeft het pand toen gekocht van de tweede beklaagde.

Het pand in . betreft een vierkant gebouw met een binnenkoer. Vanaf die binnenkoer zijn er 10 woningen op huisnummer : toegankelijk. Vanaf het midden van de gevel van het pand is er een deur met huisnummer die toegang geeft tot een woning. Links in de gevel is er een poort en toegangsdeur die toegang geven tot 4 woningen op huisnummer



21.1.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat ngeschreven staat op dit adres. Aangezien hij echter niet aanwezig is op het ogenblik van de controle, kan hij niet bevraagd worden.

21.2.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in negen kleine gebreken vertoont, acht ernstige gebreken en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Deze woning wordt gehuurd door Hij verklaart dat hij de woning sinds augustus 2019 huurt. De huurprijs bedraagt 480 euro per maand inclusief een container voor afval, dat maandelijks op rekening van de derde beklaagde wordt overgeschreven. De huurwaarborg ten belope van twee maanden huur werd op een geblokkeerde rekening geplaatst.

Volgens zoekt de verhuurder zwakke huurders die vaak het Nederlands niet machtig zijn om hen te bedotten. De verhuurder is een vage figuur die een lange arm zou hebben. Ze zou eigenaar zijn van de tweede en derde beklaagden. Ook heeft financiële problemen en heeft een paar maanden geen huur betaald, maar hij heeft nog niets van de verhuurder vernomen.

had weinig keuze op het vlak van huisvesting. Er zijn ook verschillende problemen, zo is er veel vocht, is er geen stroom in de slaap- en badkamer, is er geen warm water, is er ongedierte, etc. Hij heeft de problemen al eerder ter kennis van de verhuurder gebracht, maar er volgde geen reactie.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 12.480 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.3.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat er vijf personen ingeschreven staan op dit adres. namelijk Aangezien zij echter niet aanwezig zijn op het ogenblik van de controle, kunnen zij niet bevraagd worden.

De wooninspecteur treft wel aan op de binnenkoer. Hij deelt haar mee dat hij geen problemen ervaart met de woning Zijn woning staat vol werkmateriaal en hij heeft een gevaarlijke hond. Hij vertelt dat hij momenteel conciërge is van het gebouw en een andere woning zoekt omdat de woning te klein is voor zijn gezin Hij wil liever geen woningonderzoek.

Op 12 juli 2022 wordt een gezondheidsonderzoek gevoerd in de woning van Hierin wordt gewezen op de aanwezige schimmelproblematiek door vocht, CO-gevaar en ongedierte.

21.4.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat ingeschreven staat op dit adres. Aangezien hij echter net aanwezig is op het ogenblik van de controle, kan hij niet bevraagd worden.

21.5.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in de in totaal acht kleine gebreken vertoont, drie ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door Ze kan een huurcontract voorleggen waaruit blijkt dat de huur inging op 15 augustus 2019. De huurprijs bedraagt 520 euro per maand, inclusief kosten voor water en exclusief de overige kosten voor nutsvoorzieningen. De huurwaarborg bedraagt 1.440 euro. Ze verklaart, met behulp van haar bovenbuur, nu ze amper Nederlands spreekt, dat er vocht is in de badkamer waardoor ze moeilijk kan ademen. De verhuurder heeft nog geen herstel uitgevoerd. Volgens is de eerste beklagde de eigenaar en verhuurder van de woning.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 13.520 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.6.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat er drie personen ingeschreven staan op dit adres, namelijk Aangezien zij echter niet aanwezig zijn op het ogenblik van de controle, kunnen zij niet bevraagd worden.

21.7.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in zeker 12 kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door . Hij legt een huurcontract voor dat hij heeft gesloten met de tweede beklagde. De huur ging in op 1 april 2012 en hij betaalt een maandelijkse huurprijs van 355 euro. De kost voor water is in de prijs inbegrepen, maar niet de kosten voor andere nutsvoorzieningen.

verklaart dat de huurprijs intussen geïndexeerd werd en 415 euro per maand bedraagt. In de huurprijs zijn ook een garage en afvalcontainers inbegrepen. Hij is tevreden over de woning. Er waren problemen, maar die werden weggewerkt of verbeterd. Hij heeft voorlopig kakerlakken kunnen wegwerken, de afvoer van de dampkap uit de naburige woning kwam in zijn woning terecht, maar



komt nu uit in de garage, de afvoer van het afwaswater verstopt op de koer en stinkt, de vloer in de leefruimte komt omhoog, er loopt water van de binnenkoer naar binnen, etc. De verhuurder is van de problemen op de hoogte, maar doet er niets aan als het geld kost. Het pand is eigendom van een vennootschap, maar vooral de eerste beklagde komt langs en is de contactpersoon.

Hij vertelt ook nog dat hij last heeft van muizen en dat de verwarming vaak niet werkt. Er is ook ooit een leiding gesprongen. Dat werd toen verholpen, maar de muur werd niet hersteld. Daar zit nog een opening in.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 46.278 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.8.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in \_\_\_\_\_ een totaal van zeven kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ die daar samen met \_\_\_\_\_ Hij kan een schriftelijk huurcontract voorleggen dat gesloten werd met de derde beklagde. Het huurcontract ging in op 1 november 2020 en de huurprijs bedraagt 575 euro per maand, inclusief kosten voor water en exclusief de overige kosten voor nutsvoorzieningen. De huurwaarborg bedraagt 1.150 euro.

\_\_\_\_\_ deelt mee dat hij zeer hoge facturen voor elektriciteit ontvangt die hij nog afbetaalt. Hij kan voorts niets vertellen. Een vriendin van de huurder is ook aanwezig op het ogenblik van de rondgang. Zij verklaart dat ze tijdelijk bij \_\_\_\_\_ verblijft en 's nachts beestjes hoort rondlopen.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 6.325 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.9.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in \_\_\_\_\_ een totaal van zeven kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Zij stelt bovendien vast dat de bezettingsnorm voor de woning maximaal drie personen is, terwijl er vier personen verblijven. Er is echter geen overbewoning. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Deze woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ Zij verblijft daar samen met haar familie, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Ze verklaart dat de huurprijs 620 euro per maand betaalt  
dat ze overschrijft op rekening van de zaak \_\_\_\_\_ Water is in de huurprijs inbegrepen, kosten voor  
andere nutsvoorzieningen niet. Ze kennen \_\_\_\_\_ de klusjesman van de eigenaar van de woning.

\_\_\_\_\_ verklaart nog dat er vocht is in de badkamer en dat er geen centrale verwarming is, slechts één kachel. De kinderen kunnen moeilijk ademen. Deze problemen werden reeds ter kennis gebracht van de eigenaar en ze heeft het wat beter gemaakt, maar de problemen blijven aanwezig. Elke vier maanden wast \_\_\_\_\_ het schimmel van de muren weg. Sinds ongeveer één jaar werden er tegels geplaatst op de muren van de badkamer.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 9.920 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.10.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat er twee personen ingeschreven staan op dit adres, namelijk Aangezien zij echter niet aanwezig zijn op het ogenblik van de controle, kunnen zij niet bevraagd worden.

21.11.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in de een totaal van vijf kleine gebreken vertoont, drie ernstige gebreken en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door Zij kan een schriftelijke huurovereenkomst voorleggen die zij afsloot met de tweede beklagde. De huur ging in op 1 juni 1996 en de maandelijkse huurprijs bedroeg toen 14.500 Belgische frank, omgerekend 359,45 euro. De kosten voor water zijn in de prijs inbegrepen. verklaart dat ze contact heeft met een man en een vrouw. De verhuring verloopt vlot en ze heeft geen klachten. De huurprijs bedraagt intussen 529 euro per maand. Als er een probleem is met de woning, dan wordt dat steeds tijdig hersteld.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 110.798,75 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.12.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in een totaal van acht kleine gebreken vertoont, zes ernstige gebreken en drie gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt bewoond door samen met hun kind Zij zijn tevreden van hun woning en er doen zich geen problemen voor. De huurprijs bedraagt 580 euro per maand zonder kosten voor nutsvoorzieningen. Ze hebben de woning zelf geschilderd en als hun eigen woning onderhouden. De verhuurder zou nooit langsgesproken zijn. Op 1 oktober 2021 zouden de huurders verhuizen naar een andere woning.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 11.600 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.13.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in een totaal van acht kleine gebreken vertoont, vier ernstige gebreken en vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

De woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ Hij deelt mee dat hij sinds ongeveer 10 jaar in de woning woont. Het schriftelijk huurcontract vindt hij echter niet terug. Het huurcontract werd met de eerste beklaagde afgesloten. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van 650 euro, maar deze bedraagt nu na indexatie 800 euro

\_\_\_\_\_ heeft geen klachten over de woning, alles werkt. Af en toe komt er wel eens regen binnen en er is wat schimmel langs het dak. Hij heeft daar echter geen last van. Hij is gepensioneerd en kan geen hogere huurprijs betalen.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 71.550 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.14.

Tijdens de rondgang is de woonentiteit \_\_\_\_\_ niet toegankelijk voor controle. Op basis van onderzoek van de toegankelijke delen van het gebouw stelt de wooninspecteur vast dat de woning minstens vier kleine gebreken vertoont, twee ernstige gebreken en twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit het rijksregister blijkt dat \_\_\_\_\_ ingeschreven staat op dit adres. Aangezien hij echter niet aanwezig is op het ogenblik van de controle, kan hij niet bevraagd worden.

21.15.

De wooninspecteur stelt vast dat de woning in \_\_\_\_\_ een totaal van zes kleine gebreken vertoont, vijf ernstige gebreken en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. Volgens de wooninspecteur is het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

Deze woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_

Hij woont daar samen met zijn familie

\_\_\_\_\_ Uit het schriftelijk huurcontract blijkt dat de derde beklaagde de verhuurder betreft. De huurprijs bedraagt 590 euro per maand, exclusief de energiekosten. De huurder betaalt ook 40 euro per maand voor water aan de verhuurder. Aanvankelijk moest er nog 10 euro per maand betaald worden voor het gebruik van een afvalcontainer. Dat heeft de huurder vijf maanden lang betaald, maar hij is daarmee gestopt.

De eigenaar van het gebouw is volgens \_\_\_\_\_ een vrouw. De bewoners zijn tevreden over de verhuurder. Ze komt niet vaak langs en stoort hen niet. De woning is in orde, maar er is een lek boven en als het regent komt er water binnen. Dit werd reeds tweemaal aan de klusjesman \_\_\_\_\_ gemeld, maar er komt geen herstel. De huurders hebben geen inkomen en leven van het geld dat zij ontvangen van de Kerk en van liefdadigheid.

De wooninspecteur begroot dat verhuurder in totaal 15.340 euro aan huurgelden ontving voor deze woning. Zij kan met zekerheid stellen dat reeds bij aanvang van de huur meerdere gebreken aanwezig waren.

21.16.

De wooninspecteur stelt nog vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning bekend is voor een meergezinswoning met 15 woonentiteiten. Er zijn minstens drie woningen niet vergund.

Op 28 oktober 2021 gaat de wooninspecteur over tot het opmaken van een herstelvordering voor het gebouw gelegen te \_\_\_\_\_

In antwoord op een vragenlijst dat door het Agentschap Wonen Vlaanderen verstuurd werd, antwoordt de eerste beklaagde, door de wooninspecteur correct samengevat, het volgende:

*"(...) . Daarin wordt verwezen naar de overgemaakte aankoopakte voor de indeling van het pand bij aankoop. Dat blijkt een huis te zijn. Verder wordt meegedeeld dat betrokkene na aankoop de opdeling van het pand in appartementen uitgevoerd hebben, het pand wordt nu dus als meergezinswoning verhuurd. De woningen worden doorgaans door gezinnen bewoond; er werd voor alle woningen een conformiteitsattest aangevraagd. Woningen worden te huur gesteld via Er wordt bij de huurders navraag gedaan over hun tewerkstelling, meestal zijn het politieke vluchtelingen. Verloop van huurders wordt toegeschreven aan verhuis naar een sociale woning of dichtbij familie. Er zijn geen tussenpersonen of immomakelaars betrokken bij de verhuring. Huurgelden worden per overschrijving op een bankrekening betaald en per appartement nagekeken. Huurwaarborgen worden geregeld via de bank. Het contact met de huurders wordt onderhouden door administratieve taken worden door haar gedaan samen met haar hediende. herstellingen gebeuren door klusjesman Als er klachten zijn dan wordt op de hoogte gebracht, meestal bellen huurders naar hun sociale assistente of dikwijls bellen ze naar klusjesman als ze geen Nederlands, Frans of Engels spreken. Wanneer er herstellingen gebeuren dan worden er afwerkingsbladen ondertekend, bij allochtoonse vrouwen mogen ze vaak niet binnen en mogen zij ook niets ondertekenen. Panden worden vooral bezocht als bijvoorbeeld de klusjesman komt, bij allochtonen mogen ze meestal niet binnen. De huurders verwittigen meestal niet als er een probleem is, met uitzondering van verstoppingen, ze verwittigen wel als de boiler niet werkt. Betrokkenen hebben een architect en advocaat die hen helpt, zij zelf kunnen dit niet. Ze vragen een zo lang mogelijke hersteltermijn omdat ze nog andere panden moeten herstellen. (...)"*

Tevens ontvangt het Agentschap een reeks documenten. Het gaat om aankoopaktes, EPC-attesten, attesten van keuring van gas- en elektriciteitsinstallaties en de huurcontracten van de woonéénheden.

Bij besluiten van 26 januari 2022 verklaarde de burgemeester van de woningen in ongeschikt en onbewoonbaar.

Per mail van 1 augustus 2022 laat de derde beklaagde aan het Agentschap Wonen Vlaanderen weten dat zij de gebouwen in wenst te verkopen omdat er geen vooruitgang geboekt wordt.

Door omstandigheden kon er nog geen verkoop van de gebouwen plaatsvinden, maar de eerste en derde beklaagden zouden de bevestiging ontvangen hebben dat binnen de bestaande constructie een nieuw project ontwikkeld kan worden.

22.

De eerste beklaagde wordt verhoord en verklaart, sterk samengevat, dat zij de gedelegeerd bestuurder is van de tweede beklaagde. Zij neemt zelf het beheer van de eigendommen waar. Haar dochter is ook gedelegeerd bestuurder, maar ze woont in zodat het voor haar moeilijk is om het beheer van de panden op zich te nemen. De eerste beklaagde regelt alles omtrent de verhuring en is de contactpersoon van de huurders. De eerste beklaagde is ook bestuurder van de derde beklaagde.

Ze verklaart nog dat herstellingen achterstand hebben opgelopen omdat ze gezondheidsproblemen ervaren heeft. Er hebben ook reeds meerdere procedures tegen huurders plaatsgevonden bij de vrederechter, waarbij er nooit in haar nadeel besloten werd tot de ontbinding van een huurovereenkomst.

Een aantal woningen in werd door de eerste beklaagde aangekocht in 1999 en ook in 2004 heeft zij een aantal woningen in die straat gekocht. Vervolgens heeft ze enkele koterijen omgebouwd in woningen. Er werden renovatiewerken uitgevoerd en nadien werden de panden verhuurd. Zodra er een klacht of melding is door een huurder, wordt dit opgelost.



De eerste beklaagde verklaart dat ze eerder verhuurt aan personen met kleinere budgetten en aan cliënten van . De huurgelden worden steeds ontvangen op rekening van de tweede beklaagde. De huurprijzen van de woningen in worden bijna nooit geïndexeerd. De eerste beklaagde gaat ongeveer elke twee maanden langs om de woningen te controleren, maar ze wordt niet steeds binnen gelaten.

Dat sommige huurders de eerste beklaagde als kennen, is omdat dat haar roepnaam is. Volgens haar is makkelijker te onthouden dan .

De vastgestelde niet-conformiteiten wijt de eerste beklaagde aan de laksheid van de huurders die hun woningen niet steeds onderhouden of haar te laat op de hoogte brengen van problemen. Ze heeft mensen in dienst die herstellingen aan de panden uitvoeren. Ze is bereid de nodige herstelwerken uit te voeren.

De eerste beklaagde verklaart dat ze een goede band heeft met de huurders en doorgaans op de hoogte gebracht wordt van kleinere problemen. Ze doet wat ze kan en reageert op meldingen zoals ze denkt dat moet en best is.

Over het pand in verklaart de eerste beklaagde dat ze dit via een openbare verkoop gekocht heeft in 1996. Het pand was in een erbarmelijke staat. Ze heeft het gerenoveerd en vervolgens verhuurd. Het werd 20 jaar geleden volledig vernieuwd en sindsdien waren er geen grote structurele werken meer nodig. De verhuring van het pand verloopt vlot en er is geen groot verloop van huurders. De huurgelden worden betaald op rekening van de tweede beklaagde.

Op de eerste verdieping woont het gezin . In maart 2021 kwam daar een stuk van het plafond los. De dag van de melding ging ze langs om het probleem te bekijken en te herstellen, maar de huurder wilde haar niet binnenlaten. Ze kon daar dus niets aan doen. De eerste beklaagde meent dat dit door de huurder nu misbruikt wordt om het uitblijven van herstel in haar schoenen te schuiven. Communicatie is moeilijk nu de huurder geen Nederlands spreekt. De eerste beklaagde denkt dat de oorzaak van het loskomend plafond te wijten is aan waterinsijpeling vanaf de woning erboven. De verhuring op de gelijkvloers gebeurt zonder problemen.

#### b) Beoordeling

23.

De beklaagden moeten zich onder de diverse tenlasteleggingen A verantwoorden voor de verhuur van niet conforme woningen, met het oog op bewoning, en met de verzwarende omstandigheid dat van deze verhuur een gewoonte werd gemaakt.

Het betreffen inbreuken op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat luidt als volgt:

*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.*

De verzwarende omstandigheid is voorzien in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen 2021:

*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 jaar 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.

Voor de inwerkingtreding van deze bepaling op 1 januari 2021, waren dezelfde feiten strafbaar ingevolge het voormalige artikel 20 1 van de Vlaamse Wooncode, dat luidde als volgt:

*Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing]5 van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd 4[, te huur gesteld]4 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 5[of met een van die straffen alleen]5.*

*Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed 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.*

*Het misdrijf, bedoeld in het eerste of tweede lid, wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar 5[of met een van die straffen alleen]5 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 of met een van die straffen alleen.

De voorliggende feiten waren en zijn dus steeds strafbaar geweest.

Het misdrijf, voorwerp van de tenlastelegging A, omvat drie materiële constitutieve bestanddelen: het moet gaan over (1) een woning, (2) die niet-conform (of overbewoond) is en (3) die wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

Daarnaast is een moreel element vereist, een strafbaar opzet. In dit geval heeft de wetgever, door het opzet niet nader wettelijk te omschrijven, ervoor geopteerd om onachtzaamheid als voldoende strafbaar opzet te weerhouden.

Dit wil zeggen dat de verhuurder of terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten, zonder dat vereist is dat hij of zij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd. Het bestaan van onachtzaamheid kan worden afgeleid uit het louter materiële gepleegde feit en de vaststelling dat dit feit kan worden toegerekend aan de beklaagde, met dien verstande dat de beklaagde dus zal vrijuitgaan wanneer er sprake is van overmacht, onoverwinnelijke dwaling of een andere schulduitsluitingsgrond.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat een eigenaar/verhuurder geacht kan worden regelmatig te controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en dient hij of zij regelmatig de staat van de verhuurde panden te controleren. Verhuurders hebben niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, maar zij zijn ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand.



Vormen geen (*a priori*) rechtvaardigingsgrond:

- Het feit dat de huurder zelf geen melding doet van de (ernstige) gebreken en/of de aanvaarding van de huurder van de staat van het pand.
- (Beweerde) menslievendheid.
- De aanwezigheid van een vooraf afgeleverd conformiteitsattest. Dit is in wezen de weergave van een momentopname. De mogelijkheid bestaat, zoals bij elke andere controle, dat gebreken niet worden vastgesteld of opgemerkt, al dan niet omwille van 'camouflage' ervan door de verhuurder. De aanwezigheid van een dergelijk attest verhindert evident ook niet dat er nadien ook bijkomende gebreken ontstaan. Tenslotte verwijst de rechtbank ook naar de bepalingen van artikel 3.9 Vlaamse Codex Wonen, dat de omstandigheden vermeldt waardoor een conformiteitsattest van rechtswege vervalst.
- Vernielingen door de bewoners, waardoor de woning niet meer aan de minimale woningkwaliteitsvereisten voldoen, indien niet de nodige maatregelen worden genomen door de verhuurder om (onder meer) de gebreken te herstellen en/of de huurder aan te zetten de nodige herstellingen te verrichten en/of, zo nodig, zich in rechte te voorzien om (bijvoorbeeld) de huurder uit te zetten.

Dienaangaande kan worden verwezen naar de plicht die de verhuurder/eigenaar heeft tot het in stand houden van de minimale woningkwaliteitsvereisten, enerzijds door de noodzakelijke werken uit te voeren die hem of haar als eigenaar toekomen, maar ook door er op toe te zien en te benaarstigen dat de noodzakelijke werken worden uitgevoerd waarvoor de huurder aansprakelijk is.

De aanvaarding van de staat van het pand door de huurder is, behoudens in geval van een renovatiehuurovereenkomst, niet relevant bij de beoordeling van de schuld. De gecodificeerde huurwetgeving is immers net ingegeven ter bescherming van de zwaksten, waarbij dient te worden voorkomen dat de aanvaarding van een eventuele gebrekkige of zelfs gevaarlijke staat van een pand, zou zijn ingegeven door financiële motieven, en bij gebrek aan alternatief.

24.

De beklaagde stellen zich in besluiten en in pleidooien vragen bij de competentie van de dienst Agent-schap Wonen Vlaanderen en de bevoegdheden van de wooninspecteur en de woningcontroleur.

De rechtbank stelt vast dat de wooninspecteurs in een bijzondere wet de bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen, zodat hun vaststellingen bij proces-verbaal gelden tot bewijs van het tegendeel. Deze bijzondere bewijswaarde heeft enkel betrekking op de materiële feiten die de verba-lisanten persoonlijk en zintuiglijk hebben kunnen vaststellen - en dus niet op gevolgtrekkingen of vermoedens die uit de vaststellingen kunnen worden afgeleid -. De rechtbank moet deze vaststellingen dus voor waar aannemen, tenzij de beklaagden het tegenbewijs zouden leveren.

In dit geval was de woningcontroleur telkens vergezeld van een wooninspecteur, zodat alle voorlig-gende vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel.

Ten overvloede merkt de rechtbank op dat, zelfs al zou één vaststelling van de woningcontroleur later incorrect blijken, er geen enkele reden bestaat om de vaststellingen van de woningcontroleurs in hun geheel in twijfel te trekken, zoals de beklaagden in besluiten menen te kunnen doen.

25.

De materialiteit van de feiten wordt door de beklaagden in besluiten in wezen niet betwist. De eerste beklaagde erkent in haar besluiten uitdrukkelijk dat het ook klopt dat de woningen verder werden verhuurd nadat zijn onbewoonbaar werden verklaard.

Ze betwist evenwel dat er sprake is van een intentioneel element, zij stelt, sterk samengevat, dat zij steeds te goeder trouw heeft gehandeld, er was immers sprake van conformiteitsattesten, zij voor lange tijd verhuurde, en in veel gevallen zeer gematigde prijzen hanteerde.

Zoals hierboven kort werd samengevat, vormen geen van deze argumenten een schulditsluitingsgrond. Deze beklaagde wist of behoorde te weten dat zij woningen verhuurde die niet conform waren.

26.

De eerste beklaagde vraagt om minstens toepassing te maken van de decumulregeling zoals voorzien in het (oude) artikel 5,2<sup>e</sup> lid Sw, dat (tot 30 juli 2018) luidde als volgt:

*Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.*

Het huidige artikel 5 Sw luidt als volgt:

*Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.*

*(...)*

*De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.*

De decumulregeling is met andere woorden opgeheven. Alle voorliggende feiten dateren (minstens gedeeltelijk) van na de opheffing van de decumulregel, zodat er geen aanleiding is om toepassing te maken van de oude regel. De aansprakelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen (of vice versa) niet uit.

27.

Het (beweerde) jarenlange gedogen van \_\_\_\_\_ van de situatie, dan wel het mogelijke nalaten om op te treden om aan de situatie te verhelpen, doet evenmin enige afbreuk aan het strafbaar karakter van de feiten noch aan de toerekenbaarheid ervan aan de beklaagden.

28.

De rechtbank overloopt de diverse tenlasteleggingen.

28.1. Tenlastelegging A.1 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleine gebreken en 4 ernstige gebreken is ook vastgesteld dat er sprake is van:

- risico op ontploffing/brand: voor de aansluiting van het gasfornuis is een ongeschikte oranje darm gebruikt, waarvan de gebruiksdatum is overschreden;
- een gebrekkige trap: de trap is steil, de treden van de trap lopen schuin, het onderste deel heeft geen leuning, de onderste trede is lager dan de andere treden, delen van de trap zijn afgesleten;
- risico's op CO-intoxicatie:: er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende zuurstof aan te voeren, het is noodzakelijk de afvoer luchtdicht af te werken inde schoorsteen met de gepaste materialen en een niet afsluitbaar verluchttingsrooster te voorzien.

- Valgevaar: op de bovenverdieping zijn er lage ramen in de voorste slaapkamer en de badkamer die niet voorzien zijn van een stevige borstwering.

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschikt verklaring van de woning.

Deze gebreken zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

Het afgeleverde conformiteitsattest vormt geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.2 Tenlastelegging A.2 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd. Dat er naderhand andere vaststellingen werden gedaan naar aanleiding van een rondgang door de vrederechter met een deskundige in het kader van een andere procedure, doet hieraan geen afbreuk, en vormt op zich niet het bewijs van het tegendeel van deze vaststellingen.

Naast enkele kleine gebreken is er sprake van:

- schade door opstijgend vocht;
- vochtige kledermuren met kelderzwam;
- gebreken aan de douche(cabine);
- niet geaarde stopcontacten;
- risico op CO-vergiftiging door een gebrekkig geïnstalleerde gaskachel. Er is geen verluchttingsrooster aanwezig om voldoende zuurstof te leveren. De afvoer moet ook luchtdicht worden afgewerkt in de schoorsteen en een niet afsluitbaar verluchttingsrooster moet worden voorzien.

Deze laatste inbreuken vormt een ernstig gebrek met direct gevaar, die op zich volstaat om tot de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning te besluiten.

Gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, is het niet aannemelijk dat a) deze gebreken recent voor de controle tot stand zijn gekomen en b) de verhuurder/eigenaar niet op de hoogte was of kon zijn van deze gebreken.

De vaststellingen van de vrederechter in aanwezigheid van een deskundige zijn niet van aard om de rechtbank anders te doen besluiten. Het is immers niet uit te sluiten dat de andersluidende vaststellingen het gevolg zijn van een tussentijds herstel door de bewoner dan wel de eigenaar. Dat de bewoner zou geweigerd hebben de woonst te laten betreden, blijkt niet uit de voorgelegde stukken, uit het eigen verhoor van de huurder blijkt wel dat de eigenaar in het verleden bereid was herstellingen op korte tijd te laten uitvoeren, waaruit geenszins een onwil tot toegangsverlening kan worden afgeleid.

De tenlastelegging A.2 is bewezen.

#### 28.3 – Tenlastelegging A.3 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat:

- op de slaapkamer achteraan een stopcontact gemonteerd is in de kast zonder afdekplaatje, delen onder spanning zijn aanraakbaar; er is een loszittend stopcontact, er is een niet conforme aftakking van het stopcontact;

- voor de aansluiting van het gasfornuis in de keuken is een (verboden) flexibel gebruikt; de gaskraan van het gasfornuis is niet bereikbaar;
- de bovenkant van de trap steekt uit voorbij de deur van de slaapkamer, waardoor er sprake is van een valgevaar;
- in de slaapkamer een laag raam is dat niet voorzien is van voldoende borstwering.

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Andermaal verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.4 – Tenlastelegging A.4

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de kleine(re) gebreken en 5 ernstige gebreken is er ook sprake van 3 ernstige gebreken met onmiddellijk gevaar, die op zich elk aanleiding geven tot de onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring van de woning:

- er is schade aan de buitenmuren in de keuken, toilet en woonkamer door opstijgend vocht;
- aan het onderste deel van de trap ontbreekt de leuning, de trap is te steil, een trede is gebarsten, de leuning is moeilijk grijpbaar;
- risico op CO-vergiftiging door een gebrekkig geïnstalleerde gaskachel.

Ook hier verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.5 – Tenlastelegging A.5

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Er is, naast kleinere gebreken aan de woning (deel C), ook sprake 2 ernstige gebreken aan het gebouw: (deel B) van ingebouwde lichtpunten die niet functioneel zijn, schade aan het plafond door vochtinsijpeling en gevaar voor kortsluiting; de verwarming betreft een gaskachel type C die niet voldoende verankerd is en naar voor helt. De eerste beklaagde gaat in conclusie volledig voorbij aan deze vastgestelde (ernstige) gebreken (die een direct gevaar opleveren)

Andermaal verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

Te meer de huurders in deze verklaren dat de verhuurder geen enkel gehoor gaf aan hun vraag voor herstel.

#### 28.6 – Tenlastelegging A.6

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat:

- op de slaapkamer achteraan een stopcontact gemonteerd is in de kast zonder afdekplaatje, delen onder spanning zijn aanraakbaar; er is een loszittend stopcontact, er is een niet conforme aftakking van het stopcontact;

- voor de aansluiting van het gasfornuis in de keuken is een (verboden) flexibel gebruikt; de gaskraan van het gasfornuis is niet bereikbaar;
- de bovenkant van de trap steekt uit voorbij de deur van de slaapkamer, waardoor er sprake is van een valgevaar;
- in de slaapkamer een laag raam is dat niet voorzien is van voldoende borstwering.

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Andermaal verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.7 – Tenlastelegging A.7 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat:

- in de leefruimte hangt een stopcontact los in/aan de muur er bestaat een risico op elektrocutie, er hangen elektrische geleiders onafgeschermd aan de muur; een spatvrije lichtarmatuur is vereist;
- in de woning is een gasvuur type B geïnstalleerd, er is geen onafsluitbaar verluchtingsrooster geïnstalleerd die een permanente voldoende luchttoevoer verzekert, de gasplaatjes van het verwarmingstoestel zijn gebroken en ontbreken gedeeltelijk; het rookafvoerkanaal van de gas-kachel in de woonkamer zit los in de gemetselde schoorsteen, de afvoer moet luchtdicht zijn.

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Andermaal verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.8 – Tenlastelegging A.8

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat:

- het stopcontact aan de binnenmuur tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich in een vochtige zone, het stopcontact aan de schouw in de keuken bevindt zich in een vochtige zone;
- aan de achtergevel in de keuken en aan de voorgevel in de badkamer zijn er sporen van opstijgend vocht; verhoogde vochtwaarde gemeten;
- aan de binnenmuur tussen de keuken en de woonkamer zijn er sporen van opstijgend vocht met verhoogde vochtwaarde gemeten, het schadepatroon tekent zich duidelijk af tot op een hoogte van +- 130 cm;
- in de woning is een gasvuur type B geïnstalleerd, er is geen onafsluitbaar verluchtingsrooster geïnstalleerd die een permanente voldoende luchttoevoer verzekert, er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging.

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.



Andermaal verschuilen de beklaagden zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

De rechtbank ziet ook geen reden om te twijfelen aan de verklaring van de huurster dat zij de eerste beklagde van de vochtproblemen in kennis heeft gesteld, maar ook dat er bij eerdere melding van kleine(re) gebreken herstellingen werden uitgevoerd door de klusjesman van de eerste beklagde.

#### 28.9 – Tenlastelegging A.9 –

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat er sprake is van elektrocutiegevaar:

- In beschermvolume 2 rondom het bad bevindt zich een droogkast (toestel klasse I). In dit volume is dergelijk elektrisch materiaal niet toegelaten. In de keuken en de badkamer wordt een stekkerblok gebruikt voor wasmachine, ijskast, microgolf. Het gebruik kan zorgen voor overbelasting, met gevaar tot gevolg. In de leefkamer zijn de stopcontacten onvoldoende vastgemaakt in de muur. In de slaapkamer is een stopcontact dat is uitgerust met een aardingspen, die evenwel niet is aangesloten op een beschermingsgeleider. Dergelijke installaties zijn verboden en geven een vals gevoel van veiligheid.
- Aan de achtergevel bevinden zich links van de deur elektrische geleiders waarbij de eindpunten niet zijn afgeschermd, de geleiders staan onder spanning.

De plaatsing van de droogkast en het gebruik van het stekkerblok is niet toerekenbaar aan de verhuurder/eigenaar. Uit het strafdossier blijkt immers niet of en in welke mate de droogkast en het gebruik van het stekkerblok verwijtbaar aan de verhuurder/eigenaar.

De overige (ernstige) gebreken, waarvan het laatste gebrek een gebrek is met direct gevaar (cat. III), dat op zich aanleiding geeft tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Dat de huurster zelf tevreden is met de woning, en een goed contact heeft met de huurster, doet geen enkele afbreuk aan de voormelde vaststellingen. De beklaagden wisten of behoorden te weten dat de woning was behept met de onder meer de voormelde (toerekenbare) ernstige en gevaarlijke gebreken

#### 28.10 – Tenlastelegging A.10

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat er sprake is van risico op CO-vergiftiging:

- In de leefkamer is de aansluiting tussen de afvoerbuys en de gaskachel (type B) en de schoorsteen onvoldoende verdicht. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de ruimte komen. De opening moet dichtgemaakt worden met gepaste materialen.

Dit betreft een (ernstige) gebrek met direct gevaar (cat. III), dat op zich aanleiding geeft tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

De beklaagden verschuilen zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.11 – Tenlastelegging A.11 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken is ook vastgesteld dat er gebreken zijn aan de trap en dat er sprake is van risico op CO-vergiftiging:

- De openingen van de borstweringen bovenaan de trap zijn te groot om voldoende veilig te zijn.
- In de leefkamer is de aansluiting tussen de afvoerbuis en de gaskachel (type B) en de schoorsteen onvoldoende verdicht. Door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de ruimte komen. De opening moet dichtgemaakt worden met gepaste materialen. De leefkamer is niet voorzien van een onderverluchting die dient als aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen met een openverbranding

Dit betreffen (ernstige) gebreken met direct gevaar (cat. III), die elk op zich aanleiding geven tot onbewoonbaar- en ongeschiktverklaring.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

De beklaagden verschuilen zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.12 – Tenlastelegging A.12 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken worden ook 5 ernstige gebreken vastgesteld, die elk op zich beschouwd, volstaan om tot de ongeschiktheid van de woning te besluiten. Zo is er onder meer sprake van

- beschadigingen aan de muren;
- brandplekken;
- een niet afsluitbare voordeur;
- geen of onvoldoende borstwering aan de trap;
- de afwezigheid van rookmelders.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

De beklaagden verschuilen zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

Dat de huurder zelf zaken zou stukmaken, zoals in het aanvankelijk proces-verbaal wordt gesuggereerd, doet geen afbreuk aan de voormelde vastgestelde gebreken.

De beklaagden kenden of behoorden de gebreken te kennen. De feiten zijn hen toerekenbaar.

#### 28.13 – Tenlastelegging A.13 –

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken wordt ook 1 ernstige gebrek vastgesteld, dat, op zich beschouwd, volstaat om tot de ongeschiktheid van de woning te besluiten.

De woning is niet veilig toegankelijk. De trap naar de koer en tuin is half open en is niet voorzien van een leuning aan de open kant. De bovenste trede in beton ligt los. De neus van de onderste tweede trede is deels afgebroken, er is sprake van valgevaar.

Er zijn ook indicaties op risico's voor CO-vergiftiging. Er is geen hermetische afsluiting van de rookgasafvoer. De rookmelders zijn evenmin aanwezig

De huurder heeft aangegeven dat hij zelf al meerdere klussen heeft uitgevoerd, al dan niet met bijstand van de klusjesman van de eigenaar/verhuurder. Volgens de klusjesman mogen de ingrepen niet te veel kosten.

De beklaagden verschuilen zich ten onrechte achter (onder meer) het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

#### 28.14 – Tenlastelegging A.14 –

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken, is er ook sprake van een ernstig gebrek met een direct gevaar, te weten:

- indicatie van risico's op brand/elektrocucie: in de woonkamer is naast het raam aan de achtergevel een stopcontact los in de muur; de bedrading van het stopcontact is zichtbaar, er is elektrocutiegevaar, het stopcontact moet voldoende vast in de muur worden gestoken.

De kleinere gebreken (onder meer een laag raam zonder borstwering; een gevaarlijke/gebrekkig trap) waren bij aanvang van de huur met zekerheid aanwezig in de woning. Andere gebreken waren mogelijks vooraf aanwezig of zijn mogelijks lopende de huurperiode opgetreden.

De huurders hebben gemeld dat zij lopende de huur al melding deden van bepaalde gebreken, maar hier wordt niet s aangedaan.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

#### 28.15– Tenlastelegging A.15 –

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken, onder meer met betrekking tot vochtschade en slecht werkende ramen en een lekkende dakkoepel, wordt ook 1 ernstig gebrek vastgesteld met direct gevaar, dat op zich beschouwd, volstaat om tot de ongeschiktheid van de woning te besluiten. Zo is er sprake van een laag opendraaiend raam zonder bijkomende borstwering. Hierdoor is er valgevaar.

Tijdens het onderzoek werd ook vastgesteld dat er sprake is van een muizenplaag.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

De beklaagden verschuilen zich ten onrechte achter het afgeleverde conformiteitsattest. Dit attest vormt, zeker gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, geen vrijgeleide voor de afwezigheid van herstel en/of de gebrekkige opvolging van de vastgestelde gebreken.

#### 28.16 – Tenlastelegging A.16 –

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand, terwijl in de wooneenheid (bus ) zelf geen vaststellingen plaatsvonden.

Tot de ongeschiktheid wordt besloten op basis van 4 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken en 1 ernstig gebrek met direct gevaar gebreken aan het gebouw waar de wooneenheid gesitueerd is.

De rechtbank stelt vast dat het ernstig gebrek met direct gevaar, wordt verantwoord voor gebreken in de woning bus (met name het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water met een risico op kortsluiting). Dit is een gebrek dat niet zonder meer kan worden overgezet naar de wooneenheid bus

Verder wordt verwezen, wat de ernstige gebreken betreft, naar de afwezigheid van de mogelijkheid tot toegang tot de algemene gastoevoerkraan en het gebrek aan rookmelders.

Gelet op de aard van het gebouw, en gezien geen vaststellingen plaatsvonden in de wooneenheid zelf, is de rechtbank van oordeel dat op basis van deze vaststellingen – waarbij geen problematische structurele ernstige gebreken werden vastgesteld - niet zonder meer tot de schuld van de beklaagden kan worden besloten.

Het is niet uit te sluiten dat in de wooneenheid (bus ) zelf maatregelen werden genomen die de voormelde algemene gebreken ondervangen.

De vrijspraak dringt zich op.

#### 28.17 – Tenlastelegging A.17

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken, onder meer met betrekking tot vochtschade, worden ook 2 ernstig gebreken vastgesteld en 1 ernstig gebrek met direct gevaar: het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water, met daardoor een risico op kortsluiting.

Op zich beschouwd, volstaat dit laatste gebrek, op zich beschouwd al, om tot de ongeschiktheid van de woning te besluiten.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden, die zich ten onrechte verschuilen achter het conformiteitsattest (cfr. supra).

#### 28.18 – Tenlastelegging A 18 -

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand, terwijl in de wooneenheid (bus ) zelf geen vaststellingen plaatsvonden.

Tot de ongeschiktheid wordt besloten op basis van 4 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken en 1 ernstig gebrek met direct gevaar gebreken aan het gebouw waar de wooneenheid gesitueerd is.

De rechtbank stelt vast dat het ernstig gebrek met direct gevaar, wordt verantwoord voor gebreken in de woning bus (met name het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water met een risico op kortsluiting). Dit is een gebrek dat niet zonder meer kan worden overgezet naar de wooneenheid bus

Verder wordt verwezen, wat de ernstige gebreken betreft, naar de afwezigheid van de mogelijkheid tot toegang tot de algemene gastoevoer kraan en het gebrek aan rookmelders.

Gelet op de aard van het gebouw, en gezien geen vaststellingen plaatsvonden in de wooneenheid zelf, is de rechtbank van oordeel dat op basis van deze vaststellingen – waarbij geen problematisch structurele ernstige gebreken werden vastgesteld - niet zonder meer tot de schuld van de beklaagden kan worden besloten.

Het is niet uit te sluiten dat in de wooneenheid (bus zelf maatregelen werden genomen die de voormelde algemene gebreken ondervangen.

De vrijspraak dringt zich op.

28.19 – Tenlastelegging A.19 -

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand, terwijl in de wooneenheid (bus zelf geen vaststellingen plaatsvonden.

Tot de ongeschiktheid wordt besloten op basis van 4 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken en 1 ernstig gebrek met direct gevaar gebreken aan het gebouw waar de wooneenheid gesitueerd is.

De rechtbank stelt vast dat het ernstig gebrek met direct gevaar, wordt verantwoord voor gebreken in de woning bus (met name het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water met een risico op kortsluiting). Dit is een gebrek dat niet zonder meer kan worden overgezet naar de wooneenheid bus

Verder wordt verwezen, wat de ernstige gebreken betreft, naar de afwezigheid van de mogelijkheid tot toegang tot de algemene gastoevoer kraan en het gebrek aan rookmelders.

Gelet op de aard van het gebouw, en gezien geen vaststellingen plaatsvonden in de wooneenheid zelf, is de rechtbank van oordeel dat op basis van deze vaststellingen – waarbij geen problematisch structurele ernstige gebreken werden vastgesteld - niet zonder meer tot de schuld van de beklaagden kan worden besloten.

Het is niet uit te sluiten dat in de wooneenheid (bus zelf maatregelen werden genomen die de voormelde algemene gebreken ondervangen.

De vrijspraak dringt zich op.

28.20 – Tenlastelegging A.20 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Er worden 4 kleinere gebreken, onder meer met betrekking tot verluchting en vochtschade, vastgesteld. Maar op basis van de vaststellingen aan het gebouw, cfr. de onbereikbare gaskraan en de afwezige rookmelders, wordt tot de ongeschiktheid besloten.



Rondgang in deze woning levert geen evidenties op dat de algemene (ernstige) gebreken in het gebouw, die ook worden toegerekend door de wooninspectie aan deze specifieke wooneenheid, op een of andere manier konden ondervangen in deze wooneenheid (bijvoorbeeld door een eigen afsluiting van de hoofdgastoevoer en/of bijvoorbeeld bijkomende rookmelders.

Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

#### 28.21 – Tenlastelegging A.21 -

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand, terwijl in de wooneenheid (bus 6) zelf geen vaststellingen plaatsvonden.

Tot de ongeschiktheid wordt besloten op basis van 4 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken en 1 ernstig gebrek met direct gevaar gebreken aan het gebouw waar de wooneenheid gesitueerd is.

De rechtbank stelt vast dat het ernstig gebrek met direct gevaar, wordt verantwoord voor gebreken in de woning bus met name het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water met een risico op kortsluiting). Dit is een gebrek dat niet zonder meer kan worden overgezet naar de wooneenheid bus

Verder wordt verwezen, wat de ernstige gebreken betreft, naar de afwezigheid van de mogelijkheid tot toegang tot de algemene gastoevoerkraan en het gebrek aan rookmelders.

Gelet op de aard van het gebouw, en gezien geen vaststellingen plaatsvonden in de wooneenheid zelf, is de rechtbank van oordeel dat op basis van deze vaststellingen – waarbij geen problematische ernstige gebreken werden vastgesteld - niet zonder meer tot de schuld van de beklaagden kan worden besloten.

Het is niet uit te sluiten dat in de wooneenheid (bus zelf maatregelen werden genomen die de voormelde algemene gebreken ondervangen.

De vrijspraak dringt zich op.

#### 28.22 – Tenlastelegging A.22 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf ook nog 2 ernstige gebreken en 3 ernstige gebreken met direct gevaar vastgesteld:

- indicatie van een risico op elektrocutie: de afschermkap van de elektrische boiler in de berging ontbreekt, er bestaat risico op elektrocutie;
- geen vast verwarmingsapparaat: omwille van de zeer onveilige opstelling van het rookafvoerkanaal van de gaskachel in de woonkamer is het niet verantwoord om het toestel te gebruiken, gezien het gevaar op CO vergiftiging.
- indicatie van een risico op CO-vergiftiging: de opstelling van het rookafvoerkanaal van de gaskachel in de woonkamer zorgt voor onvoldoende natuurlijk trek voor een goede afvoer van de gassen en geeft een ernstig CO-vergiftigingsrisico.

De bewoner gaf aan dat de verwarming enkel werkt bij goede weersomstandigheden.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden.

#### 28.23 – Tenlastelegging A.23 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf ook nog 2 ernstige gebreken vastgesteld:

- indicatie van een risico op elektrocutie: in de woonkamer hangt het stopcontact los in de muur, het stopcontact moet vast in de muur worden gemonteerd; de geleiders ter hoogte van het lichtpunt in de badkamer zijn te kort gestript, het stopcontact in de slaapkamer rechts vooraan is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider;
- ontbrekende borstwering bij lage ramen: in de woonkamer en de keuken zijn er lage opengaande ramen zonder bijkomende borstwering, er is valgevaar.

Deze vaststellingen volstaan om te besluiten dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar – verhuurder).

#### 28.24 – Tenlastelegging A.24

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf naast 3 kleine ook nog 2 ernstige gebreken vastgesteld:

- geen 2 geaarde stopcontacten in de keuken;
- geen rookmelders;

Deze vaststellingen volstaan om te besluiten dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. Deze feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar – verhuurder).

#### 28.25 – Tenlastelegging A.25 -

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van het pand, terwijl in de wooneenheid (bus      zelf geen vaststellingen plaatsvonden.

Tot de ongeschiktheid wordt besloten op basis van 4 kleine gebreken, 2 ernstige gebreken en 1 ernstig gebrek met direct gevaar gebreken aan het gebouw waar de wooneenheid gesitueerd is.

De rechtbank stelt vast dat het ernstig gebrek met direct gevaar, wordt verantwoord voor gebreken in de woning bus      (met name het lichtpunt in de WC en berging bevinden zich in een vochtige zone ingevolge insijpelend water met een risico op kortsluiting). Dit is een gebrek dat niet zonder meer kan worden overgezet naar de wooneenheid bus

Verder wordt verwezen, wat de ernstige gebreken betreft, naar de afwezigheid van de mogelijkheid tot toegang tot de algemene gastoevoer kraan en het gebrek aan rookmelders.

Gelet op de aard van het gebouw, en gezien geen vaststellingen plaatsvonden in de wooneenheid zelf, is de rechtbank van oordeel dat op basis van deze vaststellingen – waarbij geen problematisch structurele ernstige gebreken werden vastgesteld - niet zonder meer tot de schuld van de beklaagden kan worden besloten.

Het is niet uit te sluiten dat in de wooneenheid (bus      zelf maatregelen werden genomen die de voormelde algemene gebreken ondervangen.

De vrijspraak dringt zich op.

28.26 – Tenlastelegging A.26 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf naast 1 klein gebrek ook nog 1 ernstig gebrek en 1 ernstig gebrek met direct gevaar vastgesteld:

- de woning is niet veilig toegankelijk: meerdere trapstijlen ontbreken aan de borstwering rond de trapopening op de eerste verdieping, naast de trapopening is een beloopbaar gedeelte niet afgeschermd; er is valgevaar;
- indicaties van risico op CO-vergiftiging: de concentrische bocht in boven de CV installatie in de badkamer sluit niet volledig luchtdicht af en is gedeeltelijk verdicht met tape en een spanning, nazicht van de luchtdichte aansluiting van het afvoerkanaal en een aansluiting met passende koppelstukken is vereist;

Deze vaststellingen volstaan tot het besluiten tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van de woning.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar-verhuurder). Het bestaan van een vooraf bestaand conformiteitsattest doet hieraan geen afbreuk.

28.27 – Tenlastelegging A.27 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf naast 4 kleine gebreken ook nog 3 ernstige gebreken en 2 ernstige gebrek met direct gevaar vastgesteld:

- de woning is niet veilig toegankelijk: meerdere trapstijlen ontbreken aan de borstwering rond de trapopening op de eerste verdieping, naast de trapopening is een beloopbaar gedeelte niet afgeschermd; er is valgevaar;
- indicaties van risico op CO-vergiftiging: het aansluitkanaal van de kachel in de keuken en de woonkamer zit los in de gemetselde schoorsteen, de afvoer moet luchtdicht met gepaste materialen worden aangemerkt in de schoorsteen; de toevoeropeningen voor de verbrandingslucht in de keuken en de woonkamer zitten verdicht in de muuropening, de openingen zitten afgesloten met een rooster en konden niet vrijgemaakt worden tijdens de vaststellingen; het rookgasafvoerkanaal van de gasgeiser in de badkamer mondt uit in een zone van statische overdruk, er is een aanslag van roetvorming zichtbaar op de mantel van het toestel wat mogelijk een signaal is van slechte verbranding.

Deze vaststellingen volstaan tot het besluiten tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van de woning.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar-verhuurder). Het bestaan van een vooraf bestaand conformiteitsattest doet hieraan geen afbreuk.

28.28 – Tenlastelegging A.28 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid zelf naast 4 kleine gebreken ook nog 1 ernstig gebrek en 3 ernstige gebreken met direct gevaar vastgesteld:

- de woning is niet veilig toegankelijk. meerdere trapstijlen ontbreken aan de borstwering rond de trapopening op de eerste verdieping, naast de trapopening is een beloopbaar gedeelte niet afgeschermd; er is valgevaar;
- ontbrekende borstwering bij lage ramen: in de slaapkamer rechts vooraan is er een laag open gaand raam zonder bijkomende borstwering, er is een direct valgevaar;
- indicaties van risico op elektrocutie: in de WC hangt loshangende bedrading met blote geleiders, de geleiders moeten worden afgeschermd, nu is er risico op elektrocutie.

Deze vaststellingen volstaan tot het besluiten tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van de woning.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar-verhuurder). Het bestaan van een vooraf bestaand conformiteitsattest doet hieraan geen afbreuk.

#### 28.29 – Tenlastelegging A.29 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid gebreken vastgesteld met betrekking tot de veilige toegankelijkheid van de woning: meerdere trapstijlen ontbreken aan de borstwering rond de trapopening op de eerste verdieping, naast de trapopening is een beloopbaar gedeelte niet afgeschermd; er is valgevaar. Dit betreft een ernstig gebrek met direct gevaar. Daarnaast werden nog enkele ernstige gebreken en kleinere gebreken, in hetzelfde thema vastgesteld.

Deze vaststellingen volstaan tot het besluiten tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van de woning.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar-verhuurder). Het bestaan van een vooraf bestaand conformiteitsattest doet hieraan geen afbreuk.

#### 28.30 – Tenlastelegging A.30 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast de algemene gebreken aan het gebouw, die ook toerekenbaar zijn aan deze wooneenheid, worden in de wooneenheid kleine gebreken vastgesteld, maar ook gebreken met betrekking tot de elektriciteit (de wasmachine staat naast het bad of de douche geplaatst) en met betrekking tot de rookmelders. Dit betreft twee ernstige gebreken (cat. II). Bovendien is vastgesteld dat het lichtpunt in de slaapkamer op de eerste verdieping zich in een vochtige zone bevindt omwille van insijpend water met risico op kortsluiting. Dit betreft een ernstige inbreuk met direct gevaar (cat. III).

Deze vaststellingen volstaan tot het besluiten tot onbewoonbaarheid en ongeschiktheid van de woning.

De feiten zijn toerekenbaar aan de beklaagden (eigenaar-verhuurder). Het bestaan van een vooraf bestaand conformiteitsattest doet hieraan geen afbreuk.

#### 28.31 – Tenlastelegging A.31 -

De materialiteit van de feiten staat vast, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteur waarvan geen tegenbewijs wordt geleverd.

Naast een aantal kleinere gebreken, werd ook vastgesteld dat er problemen zijn met de verwarming en er indicaties zijn op CO-vergiftigingsrisico's. Het betreft ernstige inbreuken met een direct gevaar of een inbreuk op de vereiste menswaardige omstandigheden. Meer concreet werd vastgesteld dat:

- de woonkamers voorzien zijn van 2 kachels, maar deze functioneren niet. Een ervan is niet aangesloten op de schouw en mag zeker niet gebruikt worden, de andere brandt enkel op waakvlam, met een onvolledige verbranding
- In de woonkamer vooraan de afvoerbuis van de gaskachel (type B), niet aangesloten zijn op de schoorsteen; hierdoor komen verbrandingsgassen in de ruimte, in de woonkamer achteraan is de aansluiting van de afvoerbuis van de gaskachel (type B) en de schoorsteen onvoldoende verdicht, door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de ruimte komen, de opening moet dichtgemaakt worden met passende materialen; de onderverluchting van de woonkamer 1 is onvoldoende groot; in de slaapkamer bevindt zich een opening in de schouw; in de badkamer is de aansluiting van de afvoerbuis van de gaskachel (type B) en de schoorsteen onvakkundig en onvoldoende verdicht, door de spleten kunnen de verbrandingsgassen terug in de ruimte komen, de opening moet dichtgemaakt worden met passende materialen; het aansluitingskanaal van de kachel in de badkamer is in licht neerdalende lijn aangesloten op de schoorsteen, waardoor de verbrandingsgassen niet op degelijk wijze kunnen worden afgevoerd. De toevoer van lucht in de badkamer moet minimum 150 cm<sup>2</sup> groot zijn.

De bewoners hebben schriftelijk de verhuurder in kennis gesteld van diverse gebreken. Volgens hen werd hieraan niet verholpen. De zaak werd ook via de gezinsbegeleiding ter kennis gebracht van de dienst wonen van

De beklaagden waren op de hoogte van de gebreken of behoorden ervan op de hoogte te zijn. De feiten zijn hen toerekenbaar. Zij verschuilen zich ten onrechte achter het bekomen conformiteitsattest (cfr. supra).

### *c) Straftoemeting*

29.

De feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.17, A.20, A.22, A.23, A.24, A.26, A.27, A.28, A.29, A.30, A.31 in hoofde van de eerste beklaagde, de feiten voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15 en A.31 in hoofde van de tweede beklaagde, en de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.17, A.20, A.22, A.23, A.24, A.26, A.27, A.28, A.29 en A.30 in hoofde van de derde beklaagde, zijn telkens gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform artikel 65, lid 1 Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, met name de zwaarste.

30.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank gekend. Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, doch moet deze ook oog hebben voor de algemene en speciale preventie. De sanctionering moet dan ook van aard zijn de beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken.

Door het plegen van deze feiten hebben de beklaagden aangetoond dat zij onvoldoende respect hebben voor de geldende rechtsregels.

31.

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de



economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

De beklaagden moeten beseffen dat deze regels ook op hen van toepassing zijn, en dat zij slechts woningen ter beschikking mogen stellen die voldoen aan de minimale vereisten van veiligheid en gezondheid.

De beklaagden zijn nalatig geweest bij de verhuur van diverse door hen te huur aangeboden woningen. Zij lieten na op een doorgedreven en duurzame manier de gebreken aan de door hen aangeboden woningen op te lossen.

Het gegeven dat de woningen zich in de meer bescheiden prijsklasse te huur werden aangeboden, vaak aan mensen in moeilijkheden, verantwoordt niet dat de gebreken, soms ernstige of zeer ernstige gebreken met een acuut gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners, niet worden aangepakt en/of weggewerkt. Wel integendeel, dienden zij actief mee het herstel van deze woningen op te volgen, net met het oog op het beschermen van de soms kwetsbare huurders.

Een en ander klemmt des te meer, nu de beklaagden van het verhuren van woningen duidelijk een gangbare activiteit hebben gemaakt.

Het feit dat zij niet (manifest) van kwade wil waren – getuige de diverse verklaringen van een aantal in wezen tevreden huurders, die meldden dat kleine gebreken wel enigszins werden aangepakt - doet geen afbreuk aan het strafbaar karakter van hun nalaten, maar mag wel een rol spelen bij de straftoemeting.

De beklaagden moeten worden geresponsabiliseerd.

32.

De eerste beklaagde is thans        jaar oud, zij beschikt nog over een blanco strafregister. Dit is een gegeven dat haar ten goede mag komen.

33.

De tweede beklaagde heeft een blanco strafregister. Dit is een gunstig gegeven dat aan deze beklaagde ten goede mag komen.

34.

De derde beklaagde heeft een blanco strafregister. Dit is een gunstig gegeven dat aan deze beklaagde ten goede mag komen.

35.

De beklaagden verzochten, voor zover zij schuldig zouden worden verklaard, dat hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een ongunstig advies.

De rechtbank is van oordeel dat er onvoldoende grond is om in te gaan op het verzoek van de beklaagde. Het verlenen van deze gunst zou de beklaagden onvoldoende confronteren met de objectieve ernst van de door hen gepleegde feiten. Bovendien is ook niet aangetoond dat het opleggen van een

bestrafning, zoals hierna bepaald, de toekomstmogelijkheden van de beklaagden op een onevenredige wijze in het gedrang zou brengen.

Een daadwerkelijke bestraffing is noodzakelijk.

Een geldboete, zoals hierna bepaald, vormt een passend maatschappelijk antwoord op de bewezen verklaarde feiten, en zal alle beklaagden wijzen op het strafbaar en laakbaar karakter van de bewezen verklaarde feiten.

Wat de tweede en de derde beklaagde betreft, dient de geldboete te worden bepaald overeenkomstig artikel 41bis Sw, dat bepaalt dat wanneer de wet op het feit vrijheidsstraf en geldboete stelt, of een van de straffen alleen, de minimumgeldboete 500 euro bedraagt, vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de minimumvrijheidsstraf, zonder dat die lager kan zijn dan de minimumgeldboete op het feit gesteld.

Rekening houdend met het feit dat de feiten strafbaar zijn met een (facultatieve) gevangenisstraf van 1 jaar (hetzij 12 maanden), bedraagt de minimumgeldboete voor de rechtspersonen 6.000 euro.

Rekening houdend met het blanco strafregister van de beklaagden, de veelheid maar ook de aard van de feiten, en gelet op wat volgt, kan gewoon uitstel van tenuitvoerlegging worden verleend voor een gedeelte van deze geldboetes, zoals hierna bepaald.

Zo wordt ook maximaal tegemoet gekomen aan de noodzaak om recidief gedrag te ontmoedigen.

De beklaagden dienen immers te beseffen dat dit uitstel van rechtswege zal worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek), zonder uitstel ten gevolge heeft gehad, alsook dat het uitstel kan worden herroepen indien gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een effectieve hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand en ten hoogste zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek).

De rechtbank ziet in casu geen bijzondere redenen om dit uitstel te koppelen aan probatievoorwaarden, zoals de beklaagden (in ondergeschikte orde) verzochten.

36.

Ook de verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel dringt zich op. Een misdrijf mag niet lonen. Het werd schriftelijk gevorderd door het openbaar ministerie, zodat voldaan is aan de voorwaarde van artikel 43bis SW.

Het vermogensvoordeel wordt door het openbaar ministerie als volgt begroot:

- 217.220 euro;
- 225.521,25 euro

Dit komt telkens neer op de huurgelden die werden ontvangen in de strafbare periode. Gelet op de vrijspraak van de derde beklaagde voor de tenlasteleggingen A 16, A.18, A.19, A.21 en A.25, dient in elk geval de weerhouden huurgelden voor deze tenlasteleggingen te worden verminderd.

Afgaand op de redenering van het openbaar ministerie zou moeten worden verbeurdverklaard:

- In hoofde van 217.220 euro;
- In hoofde van 163.776,25 euro (hetzij: 225.521,25 euro – [445 euro + 15.930 euro + 8.250 euro + 6.250 euro + 30.870 euro]).

De bijzondere verbeurdverklaring is een facultatieve straf, die kan worden verminderd om geen onredelijke zware bestraffing op te leggen.

Rekening houdend met de afwezigheid van (een bewezen) bijzonder opzet, en rekening houdend met het gegeven dat het merendeel van de bewezen verklaarde feiten het gevolg zijn van verwijtbare nalatigheid enerzijds, maar ook rekening houdend met de concrete vastgestelde gebreken, herleidt de rechtbank het te verbeuren verklaarde bedrag naar redelijkheid als volgt:

In hoofde van                      naar 21.722 euro en in hoofde van                      naar 16.377 euro.

37.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde bestraffing aan de beoogde preventieve en repressieve doelen tegemoet komt. Om precies van aard te zijn de beklaagden de draagwijdte van hun fouten te leren inzien alsook als duidelijke waarschuwing die hen ertoe moet aanzetten in de toekomst hun verantwoordelijkheid ernstiger op te nemen, kan deze straftoemeting, niet op een mildere wijze worden toegepast. Een grotere mildheid betonen zou trouwens getuigen van een permissiviteit die niet langer van aard zou zijn de beklaagden aan te zetten tot meer zin voor verantwoordelijkheid en discipline en tot het respecteren van de rechtsregels.

38.

Elke geldboete dient overeenkomstig artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecie-men op de strafrechtelijke geldboeten, verhoogd te worden met opdecie-men. Voor feiten (deels) ge-pleegd vanaf 1 januari 2017 betreffen dit 70 opdecie-men (factor x 8).

#### *d) Bijdragen en kosten*

39.

De beklaagden dienen als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers van opzette-lijke gewelddaden en aan de occasionele redder die, sedert 17 december 2005, 25 euro bedraagt en sinds 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecie-men tot 200 euro (artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en houdt geen straf in.

40.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 58,90 euro bedraagt.

41.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotings-fonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt elke beklaagde veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 24 euro bedraagt.

42.

Overeenkomstig artikel 194 *juncto* artikel 162, 1<sup>e</sup> lid van het wetboek van strafvordering, verwijst ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde (en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn), hem/haar in de kosten, jegens de openbare partij.

Overeenkomstig artikel 50, 2e lid van het Strafwetboek zijn alle wegens eenzelfde misdrijf veroor-deelde personen gehouden tot de kosten wanneer zij door eenzelfde vonnis of arrest zijn veroordeeld. Dit is *in casu* het geval. Er zijn geen redenen om de beklaagden van deze hoofdelijkheid vrij te stellen.

### 3.HERSTELVORDERING

43.

De benadeelde stelde zich burgerlijke partij en verzocht in besluiten de herstellvorderingen betreffende de panden gelegen te \_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_

-  
-  
-  
-  
-

ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Hij vraagt vervolgens te zeggen voor recht dat de principiële herstellvordering niet kan worden toegepast rekening houdend met de bestaande stedenbouwkundige inbreuk; en de beklaagden vervolgens te bevelen de panden een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO dan wel de sloop te bevelen, voor zover die niet zou verboden zijn.

Ondergeschikt vraagt hij het herstel van de voormelde panden te willen bevelen naar een conforme toestand, binnen een termijn van 10 maanden na het tussengekomen vonnis op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en met machtiging van de wooninspectie om ambtshalve in te uitvoering te voorzien bij niet vrijwillig uitvoering. Zij vragen ook de beklaagden te veroordelen tot de eventuele kosten van herhuisvesting.

44.

Ter terechtzitting werd verduidelijkt dat de panden aan \_\_\_\_\_ inmiddels werden hersteld. De processen verbaal van herstel liggen voor. De vordering van de wooninspecteur is, wat de panden aan de Bosstraat betreft, thans zonder voorwerp.

45.

Wat de panden aan \_\_\_\_\_ betreft, kan de rechtbank niet anders dan vaststellen dat er op deze panden een stedenbouwkundige inbreuk rust die niet werd geregulariseerd, zodat het, zelfs indien het stedenbouwkundig misdrijf op zich verjaard zou zijn, een wettig beletsel vormt voor het opleggen van een herstelmaatregel.

Het opleggen van een herstelmaatregel zou de beklaagden dan immers verplichten tot het verderzetten of bestendigen van deze bestaande stedenbouwkundige inbreuk.

De inbreuk werd niet geregulariseerd, er liggen ook geen stukken voor waaruit blijkt dat het pand in aanmerking komt om te worden geregulariseerd, dan wel dat een aanvraag tot regularisatie werd ingediend.

Om die reden dient een alternatief herstel te worden opgelegd: te weten de herbestemming van het pand conform de bepalingen van de VCRO hetzij de sloop van het pand voor zover de sloop niet verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Er worden geen argumenten voorgebracht waaruit blijkt dat het opgelegde alternatief herstel kennelijk onredelijk zou zijn.

Opgemerkt dient te worden dat, in geval van werkelijk herstel van de situatie en regularisatie van de stedenbouwkundige toestand, ook voldaan zal zijn aan de herstellvordering. In die zin dienen, subsidiair en voor zover de beklaagden de stedenbouwkundige inbreuk zouden regulariseren – de beklaagden ook worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken, zoals hierna bepaald.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Een dwangsom van 100 euro per pand en per dag vertraging wordt opgelegd. De uitvoeringstermijn kan naar redelijkheid worden bepaald op 1 jaar.

Het bestuur heeft er belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Ook om die reden wordt nog een dwangsom opgelegd.

Niettemin dringt ook de ambtshalve machtiging tot herstel zich op, voor zover de beklaagden gedurig in gebreke zou blijven en de dwangsom onvoldoende effect zou kennen.

#### **4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

46.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 (oud) Burgerlijk Wetboek, is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklaagt, niet was gesteld.

Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

47.

Voorafgaand dient te worden opgemerkt dat deze strafrechtbank in beginsel enkel bevoegd is om te oordelen over burgerlijke vorderingen die ertoe strekken de schade te vergoeden die door de bewezenverklarde misdrijven werd veroorzaakt.

Andere burgerrechtelijke kwesties, zoals de geldigheid, het bestaan of de bindende kracht van een overeenkomst, kunnen niet worden beslecht door deze (straf)rechtbank.

Het loutere feit van het bestaan van een huurovereenkomst vormt geen schade en de nietigverklaring van een huurovereenkomst is geen schadevergoeding die deze (straf)rechtbank zou kunnen opleggen. Het nietig verklaren van een overeenkomst kan evenmin als een vorm van schadevergoeding in natura aangenomen worden voor de verbintenissen die men als gevolg van die overeenkomst heeft uitgevoerd of nog zou moeten uitvoeren. De nietigverklaring heeft op zich immers geen vergoedend karakter.

Om deze redenen is het ook irrelevant bij de beoordeling van deze schade of en in welke mate er al burgerlijke procedures werden gevoerd voor de vrederechter met betrekking tot eventuele huurschade, achterstallige huur, huurwaarborgen of andere contractuele aspecten van de huurovereenkomsten. Deze procedures zijn in beginsel immer vreemd aan de thans behandelde kwestie van de vergoeding voortkomend uit de hierboven bewezen verklaarde misdrijven.

##### 3.1. Burgerlijke partijstelling van

48.

Deze benadeelden stelden zich burgerlijke partij(in eigen naam en namen huns minderjarige kinderen en verzochten 'de beklaagden' te veroordelen tot de vergoeding van hun schade begroot als volgt:



- 7.440 euro genotsderving; hetzij 75% van de totaal betaalde huurprijs;
- 150 euro administratiekosten;
- 700 euro morele schade.

Zij vragen deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro.

49.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.24, waaraan de eerste en de derde beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiële schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 400 euro toe, hetzij 100 euro per persoon.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

50.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.2. Burgerlijke partijstelling van

51.

Deze benadeelden stelden zich burgerlijke partij en verzochten de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van hun schade begroot als volgt:

- 4.500 euro genotsderving; hetzij 75% van de totaal betaalde huurprijs;
- 150 euro administratiekosten;
- 500 euro morele schade;

Zij vragen deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro

52.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklarde tenlastelegging A.5, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiële schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 450 euro toe, hetzij 150 euro per persoon.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

53.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.3. Burgerlijke partijstelling van

54.

Deze benadeelden stelden zich burgerlijke partij (in eigen naam en namen hun minderjarige kinderen en verzochten de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van hun schade begroot als volgt:

- 8.040 euro genotsderving; hetzij 75% van de totaal betaalde huurprijs;
- 150 euro administratiekosten;
- 1.150 euro morele schade;

Zij vragen deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro.

55.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.31, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiële schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 1.150 euro toe, hetzij 200 euro voor de ouders en 150 euro per kind, zoals gevorderd.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

56.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 600 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

#### 3.4. Burgerlijke partijstelling van

57.

Deze benadeelden stelden zich burgerlijke partij (in eigen naam en namen hun minderjarige kinderen en verzochten de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van hun schade begroot als volgt:

- 16.815 euro genotsderving: hetzij 75% van de totaal betaalde huurprijs;
- 150 euro administratiekosten;
- 850 euro morele schade;

Zij vragen deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.540 euro.

58.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de tenlastelegging A.18, waarvoor de vrijspraak werd verleend.

De vordering van deze burgerlijke partij moet dan ook worden afgewezen als niet gegrond.

### 3.5. Burgerlijke partijstelling van

59.

Deze benadeelde stelde zich burgerlijke partij en verzocht de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van zijn schade begroot als volgt:

- 9.360 euro genotsderving: hetzij 75% van de totaal betaalde huurprijs;
- 150 euro administratiekosten;
- 200 euro morele schade.

Hij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro.

60.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.17, waaraan de eerste en de derde beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiële schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de felten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 200 euro toe, zoals gevorderd.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

61.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.6. Burgerlijke partijstelling van

62.

Deze benadeelde stelde zich burgerlijke partij en verzocht de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van zijn schade begroot op 12.599,06 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- 62,11 + 38,95 euro facturen medische verzorging
- 11.000 euro huurgelden;
- 208 + 140 euro wegens tijdelijke ongeschiktheid;
- 150 euro administratiekosten;
- 1.000 euro morele schade.

Hij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.650 euro.

63.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklarde tenlastelegging A.3, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiele schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

De gevorderde vergoeding voor de bedragen vermeld in de facturen met betrekking tot de CO-vergiftiging en de daaropvolgende ongeschiktheid, heeft betrekking op een schadegeval dat zich heeft voorgedaan in een periode buiten de in de dagvaarding voorziene strafbare periode, zodat het schade betreft waarvoor deze rechtbank geen vergoeding kan toekennen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 500 euro toe.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

64.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.



De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.7. Burgerlijke partijstelling van

65.

Deze benadeelde stelde zich burgerlijke partij en verzocht de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van zijn schade begroot op 12.599,06 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- 365 euro genotsderving;
- 150 euro administratiekosten;
- 250 euro morele schade.

Hij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 560 euro.

66.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.16, waarvoor de vrijspraak werd verleend.

De vordering van deze burgerlijke partij moet dan ook worden afgewezen als niet gegrond.

### 3.8. Burgerlijke partijstelling van

67.

Deze benadeelde stelde zich burgerlijke partij, in eigen naam en namens haar minderjarige kinderen en verzocht de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van haar schade, in hoofdsom begroot als volgt:

- 6.800 euro genotsderving;
- 150 euro administratiekosten;
- 3.000 euro morele schade.

Zij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.260 euro.

68.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.7, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn

Materiele schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact

hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 1.000 euro toe, hetzij 200 euro per persoon.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

69.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 600 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.9. Burgerlijke partijstelling van

70.

Deze benadeelden stelden zich burgerlijke partij, in eigen naam en namens hun minderjarig kind Armina Cosa, en zij verzochten de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van hun schade begroot op 11.930 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- 9.280 euro genotsderving;
- 150 euro administratiekosten;
- 2.500 euro morele schade.

Zij vragen deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.540 euro.

71.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A 27, waaraan de eerste en de derde beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiele schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 750 euro toe, hetzij 250 euro per persoon.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

72.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 600 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.10. Burgerlijke partijstelling van

73.

Deze benadeelde stelden zich burgerlijke partij, in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van Cindy Vanderrusten, en hij verzocht de beklaagde te veroordelen tot de vergoeding van zijn schade begroot op 11.400 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- 8.400 euro genotsderving;
- 150 euro administratiekosten;
- 1.000 euro morele schade;
- 1.850 euro huurwaarborg.

Hij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.540 euro.

74.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklarde tenlastelegging A.4, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiele schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen. Ook de vordering tot teruggave van de huurwaarborg, is een vordering die vreemd is aan het misdrijf, en vormt geen vergoedbare schade, zodat die moet worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 250 euro toe.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

75.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.11. Burgerlijke partijstelling van

76.

Deze benadeelde stelde zich burgerlijke partij en hij verzocht de beklaagden te veroordelen tot de vergoeding van zijn schade begroot op 10.654 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- 9.504 euro genotsderving,
- 150 euro administratiekosten;
- 1.000 euro morele schade.

Hij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en met de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.540 euro.

77.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de bewezenverklaarde tenlastelegging A.13, waaraan de eerste en de tweede beklaagde hierboven werden schuldig verklaard. Zij zijn dan ook gehouden de schade van deze burgerlijke partijen, voor zover toegekend, te vergoeden.

De rechtbank verwijst korthedshalve naar de hierboven aangehaalde algemene principes met betrekking tot de vergoeding van de schade, die onverkort op deze burgerlijke partijstelling van toepassing zijn.

Materiële schade wordt niet aangetoond, de vordering dient, wat dat onderdeel betreft, te worden afgewezen.

Voor administratiekosten kan het gebruikelijke forfait worden toegekend van 100 euro. Overmatige administratieve last wordt niet aangetoond.

Het is aannemelijk dat er sprake is van morele schade. Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

Rekening houdend met de aard van de vastgestelde gebreken, kent de rechtbank een morele schadevergoeding van 300 euro toe.

Meer of andere schade wordt niet bewezen of aannemelijk gemaakt.

78.

Krachtens artikel 194 *juncto* artikel 162bis, eerste lid, Wetboek van Strafvordering veroordeelt ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde en tegen de personen die voor het misdrijf

burgerrechtelijk aansprakelijk zijn, hen tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek.

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 300 euro, het basisbedrag. Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten aan de hand van de gevorderde vergoeding, die grotendeels is afgewezen, zou kennelijk onredelijk zijn.

### 3.12 Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

79.

Omdat de door de beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv.

## **5. TOEGEPASTE WETTEN**

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art. 40, 42, 43, 44, 45, 65, 66, 100
  - Vlaamse Codex Wonen van 2021: art. 3.34 en 3.36, 1
  - Wet van 29 juni 1964: art. 1 en 8
  - KB van 28 december 1950
  - Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
  - Wet van 5 maart 1952
  - KB van 26 oktober 2007: art. 2
  - Gerechtelijk Wetboek: art. 1022
  - Burgerlijk Wetboek: art. 1382
  - Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
  - Wet van 26 juni 2000: art. 4
  - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4 en 27
  - Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194,
  - Wet van 15 juni 1935
- door de voorzitter ter zitting aangeduid.

## **UITSPRAAK**

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt.

## **OP STRAFGEBIED**

Wat de eerste beklaagde betreft

- spreekt deze beklaagde vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen A.16, A.18, A.19, A.21 en A.25
- verklaart deze beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.15, A.17, A.20, A.21, A.22, A.23, A.24, A.26 tot en met A.31 en veroordeelt haar voor deze feiten samen tot:
  - een geldboete van 2.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 16.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
  - en verleent deze beklaagde gewoon uitstel voor de volledige geldboete voor een periode van 3 jaar



Wat de tweede beklaagde betreft

- verklaart deze beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.15 en A.31 en veroordeelt deze beklaagde voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 6.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 48.000 euro;
- en verleent deze beklaagde gewoon uitstel voor een gedeelte van 5.000 euro van de geldboete, verhoogd met de opdecimen tot 40.000 euro, voor een periode van 3 jaar;

Wat de derde beklaagde betreft

- spreekt deze beklaagde vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen A.16, A.18, A.19, A.21 en A 25

- verklaart deze beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.17, A.20, A.22, A.23, A.24, A 26, A 27, A.28, A.29 en A.30 en veroordeelt deze beklaagde voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 6.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 48.000 euro;
- en verleent deze beklaagde gewoon uitstel voor een gedeelte van 5.250 euro van de geldboete, verhoogd met de opdecimen tot 42.000 euro, voor een periode van 3 jaar;

Bijzondere verbeurdverklaring

- spreekt lastens de tweede beklaagde overeenkomstig artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 21.722 euro, zijnde het (naar billijkheid herleide) equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

- spreekt lastens de derde beklaagde overeenkomstig artikel 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 16.377 euro, zijnde het (naar billijkheid herleide) equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen;

Bijdrage – vergoeding - kosten.

- spreekt tegen elke beklaagde de verplichting uit een bijdrage te betalen van eenmaal 25 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

- veroordeelt elke beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

- legt bovendien aan elke veroordeelde een vergoeding op van 58,90 euro;

- veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 299,48 euro;

### Herstelvordering

- stelt vast dat de herstelvordering betreffende de panden gelegen te  
zonder voorwerp is;
- stelt vast dat het principiële herstel van de woningen gelegen te  
niet kan worden uitgesproken gelet op een wettelijke beletsel daartoe,
- beveelt, ten aanzien van de eerste en de derde beklaagde, wat de woningen gelegen te  
betreft, de herbestemming van deze panden overeenkomstig de bepalingen van de V **hetzij** de sloop ervan – voor zover deze sloop niet verboden zou zijn op grond van wettelijke of decretale bepalingen;
- veroordeelt de eerste en de derde beklaagde **subsidiair**, en voor zover deze beklaagden de stedenbouwkundige inbreuken zouden regulariseren tot het herstel van de gebreken naar een conforme toestand;
- bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 1 jaar vanaf heden;
- en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per pand en per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de beklaagde ten voordele van de Wooninspecteur.
- zegt voor recht dat de wooninspecteur, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Wooncode, op kosten van de veroordeelde.

### **OP BURGERLIJK GEBIED**

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partijen** ontvankelijk en  
als volgt gegrond:
  - veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partijen (samen) van 500 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 september 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
  - van dit bedrag komt 200 euro toe aan de minderjarige kinderen, deze bedragen (100 euro voor en 100 euro voor dienen, overeenkomstig artikel 379, tweede lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek, te worden overgemaakt op een geblokkeerde rekening, die onbeschikbaar blijft tot de meerderjarigheid van de kinderen;
  - en veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
  - wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.
- verklaart de vordering van de **burgerlijke partijen** ontvankelijk en  
als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van 250 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 10 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van 150 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 10 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partij van 150 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 10 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan deze burgerlijke partijen samen, bepaald op 300 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partijen** ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partijen samen van 700 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 8 maart 2022 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- van dit bedrag komt 600 euro toe aan de minderjarige kinderen, deze bedragen (150 euro voor 150 euro voor 150 euro voor en 150 euro voor dienen, overeenkomstig artikel 379, tweede lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek, te worden overgemaakt op een geblokkeerde rekening, die onbeschikbaar blijft tot de meerderjarigheid van elk betrokken kind;
- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partijen van 200 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 8 maart 2022 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
  - veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partijen van 200 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 8 maart 2022 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
  - veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan de burgerlijke partijen van 200 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan

de wettelijke rentevoet vanaf 8 maart 2022 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;

- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan deze partijen samen bepaald op 600 euro, en de kosten,
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partijen** ontvankelijk, maar wijst ze af als niet gegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 300 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 september 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- en veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 600 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 10 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** ontvankelijk, maar wijst ze af als niet gegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 1.100 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 19 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;

van dit bedrag komt 800 euro toe aan de minderjarige kinderen, deze bedragen (200 euro voor 200 euro voor 200 euro voor en

200 euro voor \_\_\_\_\_ dienen, overeenkomstig artikel 379, tweede lid van het (oud) Burgerlijk wetboek, te worden overgemaakt op een geblokkeerde rekening, die onbeschikbaar blijft tot de meerderjarigheid van elk betrokken kind;

- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 600 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partijen** \_\_\_\_\_ ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partijen (samen) van 850 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 september 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;

van dit bedrag komt 250 euro toe aan hun minderjarig kind \_\_\_\_\_ dit bedrag dient, overeenkomstig artikel 379, tweede lid van het (oud) Burgerlijk Wetboek te worden overgemaakt op een geblokkeerde rekening, die onbeschikbaar blijft tot de meerderjarigheid van elk betrokken kind;

- en veroordeelt de eerste en de derde beklaagde hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan deze burgerlijke partijen samen, bepaald op 600 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** \_\_\_\_\_ – in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van \_\_\_\_\_ ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 350 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 10 februari 2021 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- verklaart de vordering van de **burgerlijke partij** \_\_\_\_\_ ontvankelijk en als volgt gegrond:

- veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 400 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet vanaf 30 mei 2022 tot vandaag en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet tot de dag van de volledige betaling;
- en veroordeelt de eerste en de tweede beklaagde hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 300 euro, en de kosten;
- wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.

- Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.



Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 12 december 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

- rechter

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

met bijstand van griffier