Vonnisnummer / Griffienummer
2003/2023
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
13 juni 2023 **IN BUITENGEWONE TERECHTZITTING**
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket **19CO64155** Rolnummer Notitienummer parket **DE66.WI.102100/2019**

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, sectie correctionele rechtbank

Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

EISER TOT HERSTEL

De **Wooninspecteur**
met kantoren te 1000 Brussel, Herman Heirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22

vertegenwoordigd door meester advocaat te loco meester advocaat te

tegen:

BEKLAAGDEN

1. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te loco meester advocaat te

2. RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te loco meester advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

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

1 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan en

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe voor de geheelheid in vruchtgebruik aan de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te op beiden wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 en 18.12.2013 door notaris te en voor de geheelheid in blote eigendom aan geboren te op wonende te verkregen ingevolge een schenking bij akte van 20.04.2017 door notaris te de grond in volle eigendom van ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te verleden bij akte van 22.05.1989 door notaris te

te in de periode van 20 juni 2018 tot en met 1 juli 2019 (St. 1 woonentiteit ongeschikt en onbewoonbaar - St 1 vaststellingen OK1)
door

2 Een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan en

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe voor de geheelheid in vruchtgebruik aan de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te op beiden wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 en 18.12.2013 door notaris te en voor de geheelheid in blote eigendom aan geboren te op wonende te verkregen ingevolge een schenking bij akte van 20.04.2017 door notaris te de grond in volle eigendom van ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te verleden bij akte van 22.05.1989 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 4 juni 2020 (St. 1, 4 en St 52 en 119 OK1)
door

3 Een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe voor de geheelheid in vruchtgebruik aan de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te op beiden wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 en 18.12.2013 door notaris te en voor de geheelheid in blote eigendom aan geboren te op wonende te verkregen ingevolge een schenking bij akte van 20.04.2017 door notaris te de grond in volle eigendom van ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te verleden bij akte van 22.05.1989 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 13 januari 2020 (St. 1 en St. 76 OK1)
door

4 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe voor de geheelheid in vruchtgebruik aan de huwgemeenschap
geboren te op en geboren
te op beiden wonende te verleden bij akte
van 28.01.1998 en 18.12.2013 door notaris te en voor de geheelheid in blote eigendom aan geboren te op wonende te
verkregen ingevolge een schenking bij akte van 20 04 2017 door notaris te
de grond in volle eigendom van ondernemingsnummer en
maatschappelijke zetel te verleden bij akte van 22 05.1989 door
notaris :e

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 4 juni 2020 (St 1 en St. 119 OK1)
door

5 Ongeschikte en onbewoonbare woningen te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12 09.2012 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 6 juli 2021 (st. 1 en St. 32, St. 36, St. 40 en St. 105 OK2)
door

6 een ongeschikte woning, woning 2 (tweede verdiep, rechteringang rechts), te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 28 01.1998 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12 09.2012 door notaris :e

te op 1 juli 2019 (St. 2 en St 73 OK3)
door

7 Ongeschikte woningen, met name woning 0/1 (gelijkvloers, rechteringang rechts), 1 (eerste verdiep, rechteringang rechts), 4 (eerste verdiep, rechteringang, links), 5 (tweede verdiep, rechteringang links), 8 (tweede verdiep, linkeringang rechts) te hebben verhuurd aan I

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de
huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.09 2012 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 4 juni 2020 (St. 2 en St 68 en St. 121 en St 126 OK3)
door

8 Ongeschikte woningen, met name woning 3 (gelijkvloers, rechteringang links), 6 (gelijkvloers, linkeringang rechts), 7 (eerste verdiep, linkeringang rechts), 9 (gelijkvloers, linkeringang links), 10 (eerste verdiep, linkeringang links) en 11 (tweede verdiep, linkeringang links) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de
huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.09 2012 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 23 februari 2021 (St 2 en St. 80, 85 en 89 en St. 225 OK3)
door

9 Ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de
huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 21.12.2019 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.09 2012 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 13 augustus 2020 (St. 2 en St. 88 OK4)
door

10 Een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 21.12.2019 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.09.2012 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 1 december 2020 (St. 2 en St. 117 OK4)
door

11 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
. het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 28.01.1998 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12 09.2012 door notaris te

te in de periode van 1 januari 2017 tot en met 9 juli 2019 (St 1 -3 OK5)
door

12 Een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te
op beiden wonende te voor de gehele blote eigendom
eigendom van geboren te op wonende te
verleden bij akte van 01.12.2003 door notaris te

te in de periode van 9 juli 2019 tot en met 13 januari 2020 (St. 1 - 35 OK6)
door

13 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te
op beiden wonende te voor de gehele blote eigendom
eigendom van geboren te op wonende
te verleden bij akte van 18.12.2013 door notaris te
Beëindiging van de opstalovereenkomst tussen
en bij akte van 20 04.2017 verleden door notaris te

te in de periode van 9 september 2019 tot en met 13 januari 2020 (St. 3, St. 17 en St. 36 OK7)
door

14 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te
op beiden wonende te voor de gehele blote
eigendom eigendom van geboren te op
wonende te verleden bij akte van 18.12.2013 door notaris
te Beëindiging van de opstalovereenkomst tussen
en bij akte van 20.04.2017 verleden door notaris te

te in de periode van 15 maart 2019 tot en met 2 november 2020 (St 3, St 18 en St. 44 OK 8)
door

15 Een ongeschikte woning, (eerste verdiep, links) te hebben verhuurd aan
en

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de
huwgemeenschap geboren te op
en geboren te op beiden
wonende te verleden bij akte van 21.12.2019 door notaris
te de grond in blote eigendom van geboren te op
wonende te en in vruchtgebruik van
geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.09.2012 door notaris te

te op 1 juli 2019 (St. 1-2 OK9)
door

16 Ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, woning (gelijkvloers, rechts) en woning (eerste verdieping rechts) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als het gebouw maakt het voorwerp uit van een recht van opstal en behoort toe aan de huwgemeenschap geboren te op en geboren te op beiden wonende te verleden bij akte van 21.12.2019 door notaris te de grond in blote eigendom van geboren te op wonende te en in vruchtgebruik van geboren te op wonende te verleden bij akte van 12 09.2012 door notaris te ;

te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 13 augustus 2020 (St . 1-2 en St. 67 OK9)
door

17 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap geboren te op en geboren te op beiden wonende te voor de gehele blote eigendom eigendom van geboren te op wonende te verleden bij akte van 20.04.2006 door notaris te

te op 9 juli 2019 (OK10)
door

18 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap geboren te op en geboren te op beiden wonende te voor de gehele blote eigendom eigendom van geboren te op wonende te verleden bij akte van 18.12.2013 door notaris te Beëindiging van de opstalovereenkomst tussen en bij akte van 20.04.2017 verleden door notaris te

te in de periode van 21 mei 2019 tot en met 2 april 2021 (St. 2-3 en 91 OK11)
door

19 Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te
op beiden wonende te voor de gehele blote
eigendom eigendom van geboren te op wonende te
verleden bij akte van 12.06.2013 door notaris te

te op 1 juli 2019 (OK12)
door
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; vanaf 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vanaf 1 01 2021 strafbaar gesteld door art. 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

B 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,

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
voor het gehele vruchtgebruik eigendom van de huwgemeenschap
geboren te op en geboren te
op beiden wonende te voor de gehele blote
eigendom eigendom van geboren te op
wonende te verleden bij akte van 4.02 2004 door notaris te

door een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te op 3 mei 2021 (OK13)
door

(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)

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 103 843,16 euro, zijnde 51.921,58 elk

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:
huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode.
-huuropbrengst tenlastelegging A1: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 595 euro: 7.140 euro (st. 1, 2 en St. 44)
-huuropbrengst tenlastelegging A2: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 3.600 euro (st. 1, 2 en St. 44)
-huuropbrengst tenlastelegging A5: 6 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 3.600 euro (st. 1, St. 32 en St. 105) + 24 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 675 euro: 16 200 euro (st. 1, St. 36 en St 105) + 24 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: 13.200 euro (st. 1, St. 40 en St. 105) = 33.000 euro
-huuropbrengst tenlastelegging A9 : 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 625 euro: 8.125 euro
-huuropbrengst tenlastelegging A11: 31 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 432,36 euro: 13.403,16 euro
-huuropbrengst tenlastelegging A13 : 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro: 2.400 euro (st. 3, St. 17 en St. 36)
-huuropbrengst tenlastelegging A14: 20 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 675 euro: 13 500 euro (st. 3, St. 18 en St. 44)
-huuropbrengst tenlastelegging A16: 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: 7.150 euro (st. 4, 34 en St. 66)
-huuropbrengst tenlastelegging A18 : 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 675 euro: 15.525 euro (st. 1, St. 18 en St. 90)

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, betekend op 7 mei 2022 aan eerste beklaagde in persoon.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 12 mei 2022.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzitting van 6 februari 2023.

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

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.
Het strafdossier is samengesteld uit verschillende samengevoegde dossiers die betrekking hebben op de panden die verhuurd worden door hierna eerste beklaagde genoemd, en hierna tweede beklaagde genoemd. Na enkele klachten bij het provinciale meldpunt Woonkwaliteit en bij over woningen verhuurd door eenzelfde eigenaar ging het agentschap Wonen-Vlaanderen over tot verder onderzoek. De rechtbank bespreekt hierna kort de inhoud van deze dossiers per gebouw.

2.

(aanvankelijk proces-verbaal

Het appartementsgebouw gelegen op het adres was onderverdeeld in 4 woningen die allen verhuurd werden. Op 25 april 2018 stelde een onderzoeker van het agentschap Wonen-Vlaanderen vast dat de woning met postbusnummer niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De woning werd op 20 juni 2018 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. De woning werd verder verhuurd maar niet hersteld.

Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Beide woningen op de gelijkvloerse verdieping werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. Ook één woning op de eerste verdieping vertoonde meerdere gebreken en werd ongeschikt bevonden.

Eerste en tweede beklaagde verhuurden het gelijkvloerse appartement aan de rechterkant van het gebouw (postbus nr sedert 1 oktober 2016 aan voor een maandelijkse huurprijs van 595 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen.

Eerste en tweede beklaagde verhuurden het gelijkvloerse appartement aan de linkerkant van het gebouw (postbus nr. sedert 1 oktober 2018 aan voor een maandelijkse huurprijs van 600 euro. Het appartement werd bewoond door de huurster, diens echtgenoot en hun zoon.

huurde het appartement op de eerste verdieping aan de rechterkant van het gebouw (postbus nr.). Hij woonde daar al ongeveer 25 jaar. Hij betaalde 550 euro per maand.

Het appartement op de eerste verdieping aan de linkerkant van het gebouw (postbus nr. werd door eerste en tweede beklaagde verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 595 euro, en dit sedert 1 juni 2016. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 30 september 2019 een herstelvordering in. Op 13 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen niet meer ongeschikt waren maar dat zij niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een nieuwe controle op 4 juni 2020 wees uit dat alle appartementen voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

3.

(aanvankelijk proces-verbaal

Het gebouw gelegen op het adres was onderverdeeld in 3 appartementen (met postbusnummers Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. De appartementen op de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

Eerste en tweede beklaagde verhuurden het gelijkvloerse appartement (postbus sedert 1 oktober 2016 aan voor een maandelijkse huurprijs van 600 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 2 kinderen.

Het appartement op de eerste verdieping (postbus werd door eerste en tweede beklaagde verhuurd aan en diens echtgenote voor een maandelijkse huurprijs van 675 euro, en dit sedert 1 mei 2017. Het appartement werd bewoond door de huurders en hun 3 kinderen.

Het appartement op de eerste verdieping (postbus werd sedert 15 augustus 2018 door eerste en tweede beklaagde verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro. Zij woonde daar met haar 3 kinderen.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 7 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 31 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar waren en dus niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een nieuwe controle op 6 juli 2021 wees uit dat alle appartementen conform waren.

4.

'aanvankelijk proces-verbaal

Het appartementsgebouw gelegen op het adres telde 12 woonentiteiten verspreid over 3 verdiepingen Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Het appartement op het gelijkvloers aan de rechteringang, dat geen afzonderlijk postbusnummer had, werd ongeschikt bevonden, net zoals de appartementen met postbusnummers en
Het appartement met postbusnummer was ongeschikt en ook onaangepast aan het aantal bewoners, net zoals het appartement met postbusnummer De woonentiteiten voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Eerste en tweede beklaagde verhuurden het appartement met postbusnummer sedert 1 oktober 2015 aan voor een maandelijkse huurprijs van 575 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen.

Het appartement met postbusnummer werd door eerste en tweede beklaagde verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 575 euro, en dit sedert 1 september 2018. Het appartement werd bewoond door de huurster en haar 2 kinderen.

Het appartement met postbusnummer werd bewoond door diens echtgenote en hun 2 kinderen. Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 595 euro.

huurde sedert 8 mei 2019 het appartement met postbusnummer voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro.

De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 oktober 2015 en betaalde maandelijks 550 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 4 kinderen.

huurde sedert 1 mei 2012 het appartement met postbusnummer voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 23 juni 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen nog steeds niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een nieuwe controle op 12 maart 2021 toonde aan dat het appartement zonder postbusnummer en de appartementen met de postbusnummers en nog niet conform waren, de overige appartementen wel. Op 2 april 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de herstelvordering volledig was uitgevoerd.

5.

aanvankelijk proces-verbaal

Het appartementsgebouw gelegen op het adres was onderverdeeld in 4 appartementen. Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Het appartement op het gelijkvloers aan de rechterkant, met postbusnummer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. De appartementen met postbusnummers en waren volgens de Wooninspectie ongeschikt. De woonentiteiten binnen het appartementsgebouw voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Het appartement met postbusnummer werd bewoond door en zijn zoon. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van bijna 600 euro.

De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 oktober 2018 en betaalde maandelijks 625 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 3 kinderen.

Het appartement met postbusnummer 5 werd sedert 1 januari 2019 gehuurd door Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 575 euro.

De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 augustus 2016 en betaalde maandelijks 595 euro.

Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 2 kinderen.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 13 augustus 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat enkel appartement met postbusnummer nog steeds niet voldeed aan de normen van de Vlaamse Wooncode, de 3 andere appartementen waren conform. Op 2 februari 2021 werd vastgesteld dat ook het laatste appartement in dit gebouw conform was als gevolg van de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021.

6.

'aanvankelijk proces-verbaal

Op 9 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt, onaangepast en onbewoonbaar bevonden. huurde de woning sinds 1997. In totaal woonden 7 personen in het huis. De huurprijs bedroeg maandelijks 632,36 euro (waarvan 200 euro voor een achterliggende hangar) en werd al enkele keren geïndexeerd.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Eind april 2021 was de woning nog steeds niet conform. Op 3 januari 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning conform was.

7.

aanvankelijk proces-verbaal

Op 9 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt bevonden. en huurden de woning sedert 1 januari 2009. De maandelijkse huurprijs bedroeg 513,37 euro en werd in januari 2013 geïndexeerd.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 13 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning conform was.

8.

aanvankelijk proces-verbaal)

Op 9 september 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. huurden de woning sedert 1 juni 2014. De maandelijkse huurprijs bedroeg 600 euro.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 15 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 13 januari 2020 bleek dat de situatie nog niet veranderd was. De Vlaamse Wooninspectie stelde op 25 januari 2022 vast dat de woning voldeed aan de normen.

9.

(aanvankelijk proces-verbaal

Op 24 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. huurden de woning sedert 15 maart 2019. De maandelijkse huurprijs bedroeg 675 euro.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. In navolging daarvan deelden de verhuurders mee dat er een procedure bij de vrederechter hangende was omdat de huurders geen toegang wensten te verschaffen tot de woning. De Vlaamse Wooninspectie stelde op 6 juli 2021 vast dat de woning conform was.

10.

(aanvankelijk proces-verbaal

Het appartementsgebouw gelegen op het adres was onderverdeeld in 4 appartementen. Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Het appartement op het gelijkvloers aan de rechterkant, met postbusnummer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. De appartementen met postbusnummers en waren volgens de Wooninspectie ongeschikt. De woonentiteiten binnen het appartementsgebouw voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 april 2017 gehuurd door Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 550 euro.

De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 oktober 2017 en betaalde maandelijks 600 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun kind.

Het appartement met postbusnummer werd bewoond door en hun 4 kinderen. Zij woonden er sinds 17 mei 2018 en betaalden maandelijks 652 euro huur.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 2 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 13 augustus 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat alle appartementen voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

11.

'aanvankelijk proces-verbaal

Op 9 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. huurde de woning sedert november 2006. De maandelijkse huurprijs bedroeg 562,69 euro en werd reeds 2 keer geïndexeerd.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 23 februari 2021 bleek de woning nog niet conform te zijn, maar op 2 april 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning wel voldeed aan de normen.

12.

'aanvankelijk proces-verbaal

Op 24 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. huurden de woning sedert 15 mei 2019. De maandelijkse huurprijs bedroeg 675 euro.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Na meerdere controles stelde de Vlaamse Wooninspectie op 2 april 2021 vast dat de woning voldeed aan de normen.

13.

aanvankelijk proces-verbaal

Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in de eengezinswoning gelegen op het adres De woning werd ongeschikt, onaangepast en onbewoonbaar bevonden. De woning werd gehuurd door een familie sinds november 2013. De maandelijkse huurprijs bedroeg 800 euro.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 1 oktober 2019 een herstelvordering in. Op 3 januari 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

14.

'aanvankelijk proces-verbaal

Op 3 mei 2021 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit in het gebouw gelegen op het adres De aanleiding daartoe was een melding door de wijkinspecteur dat er in het pand verschillende verbleven en dat de levensomstandigheden niet ideaal leken te zijn. Het pand was een voormalig handelspand dat was ingericht als kamerwoning met 3 kamers en een gemeenschappelijke keuken, badkamer en toiletten. Er was geen stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van het aantal woongelegenheden in het gebouw.

De Vlaamse Wooninspectie stelde vast dat de kamerwoning ongeschikt en onbewoonbaar was. Er verbleven 4 personen van nationaliteit in het gebouw Zij betaalden per persoon 100 euro huur per maand aan hun ploegbaas

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 juni 2021 een herstelvordering in. Op 14 juli 2021 verklaarde de burgemeester van de kamers ongeschikt en onbewoonbaar.

15.
Verhoren beklaagden

Eerste beklaagde werd over alle gevoegde dossiers behalve het laatste verhoord op 2 december 2019, tweede beklaagde op 5 december 2019. Voor de inhoud van hun verklaringen verwijst de rechtbank naar de processen-verbaal van verhoor in elk gevoegd dossier. In het laatste gevoegde dossier legde eerste beklaagde een verklaring af op 21 september 2021.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

3.2.1 Algemeen

1.
Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19) en voor het verhuren van een niet-conforme of overbewoonde woning zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (tenlastelegging B), telkens met de omstandigheid dat er een gewoonte van werd gemaakt.

2.
Tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 hebben betrekking op het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten, voor zover bewezen, werden strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (*B.S.* 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld. Sinds 1 januari 2021 zijn de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot dan vastgelegd waren in artikel 5 § 1 van de Vlaamse Wooncode, opgenomen in artikel 3.1, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een inbreuk op de woningkwaliteitsvereisten is sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorziet in een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro voor het verhuren van een niet-conforme of overbewoonde woning.

Indien er sprake is van een gewoonte, worden de feiten op grond van artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro. Artikel 20, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse wooncode bevatte tot de opheffing ervan op 1 januari 2021 dezelfde strafverzwarende omstandigheid.

De feiten van tenlastelegging A, voor zover bewezen, zijn dus ook na de wetswijziging van 1 januari 2021 strafbaar gebleven en worden nog steeds strafbaar gesteld met dezelfde straffen, met inbegrip van de vermelde verzwarende omstandigheid.

3.2.2 Tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19

Tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4

3
Deze tenlasteleggingen hebben betrekking op het verhuren van de woningen gelegen op het adres in de periode van 20 juni 2018 tot en met 1 juli 2019 (A.1), van 1 juli 2019 tot en met 4 juni 2020 (A.2 en A.4) en van 1 juli 2019 tot en met 13 januari 2020 (A.3).

De woning met postbusnummer werd op 20 juni 2018 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester. De woning werd reeds sedert 1 oktober 2016 verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 595 euro Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen. Op 1 juli 2019 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was (tenlastelegging A.1)

De woning met postbusnummer werd sedert 1 oktober 2018 verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 600 euro. Het appartement werd bewoond door de huurster, diens echtgenoot en hun zoon. Op 1 juli 2019 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat ook deze woning ongeschikt en onbewoonbaar was (tenlastelegging A 2).

De woning met postbusnummer werd al ongeveer 25 jaar verhuurd aan
Hij betaalde 550 euro per maand. Ook deze woning op de eerste verdieping vertoonde tijdens de controle door de Vlaamse Wooninspectie op 1 juli 12019 meerdere gebreken en werd ongeschikt bevonden (tenlastelegging A.3).

De woning met postbusnummer werd sedert 1 juni 2016 verhuurd aan
voor een maandelijkse huurprijs van 595 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen. Ook deze woning werd op 1 juli 2019 ongeschikt bevonden (tenlastelegging A.4).

Op 13 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen niet meer ongeschikt waren maar dat zij niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode Een nieuwe controle op 4 juni 2020 wees uit dat alle appartementen voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Tenlastelegging A.5

4.
Deze tenlastelegging heeft betrekking op het verhuren van de appartementen gelegen op het adres in de periode van 1 juli 2019 tot en met 6 juli 2021. Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. De appartementen met postbusnummers respectievelijk gelegen op de gelijkvloerse, de eerste en de tweede verdieping, werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

Het gelijkvloerse appartement (met postbusnummer werd sedert 1 oktober 2016 verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 600 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 2 kinderen.

Het appartement op de eerste verdieping (met postbus werd verhuurd aan en diens echtgenote voor een maandelijkse huurprijs van 675 euro, en dit sedert 1 mei 2017. Het appartement werd bewoond door de huurders en hun 3 kinderen.

Het appartement op de eerste verdieping (met postbus werd sedert 15 augustus 2018 verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro. Zij woonde daar met haar 3 kinderen.

Op 31 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar waren en dus niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een nieuwe controle op 6 juli 2021 wees uit dat alle appartementen conform waren.

Tenlasteleggingen A.6, A.7 en A.8

5.
Deze tenlasteleggingen hebben betrekking op het verhuren van de appartementen gelegen op het adres (en niet zoals verkeerd vermeld in de dagvaarding), op 1 juli 2019 (A.6), van 1 juli 2019 tot en met 4 juni 2020 (A.7) en van 1 juli 2019 tot en met 23 februari 2021 (A.8).

Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie ook in dit gebouw een controle uit. Alle appartementen werden ongeschikt bevonden, sommige appartementen waren ook onaangepast aan het aantal bewoners.

6.
Het appartement met postbusnummer werd verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 575 euro, en dit sedert 1 september 2018. Het appartement werd bewoond door de huurster en haar 2 kinderen (tenlastelegging A.6).

7.
Het appartement op het gelijkvloers aan de rechteringang, dat geen afzonderlijk postbusnummer had, werd bewoond door Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 oktober 2015 verhuurd aan voor een maandelijkse huurprijs van 575 euro. Het appartement werd bewoond door de huurder, diens echtgenote en hun 3 kinderen.Het appartement met postbusnummer verd bewoond door en 3 minderjarige kinderen. Het appartement met postbusnummer werd sedert 8 mei 2019 gehuurd door voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro. Het appartement met postbusnummer werd bewoond door en een minderjarig kind. (Zie tenlastelegging A.7)

8.
Het appartement met postbusnummer werd bewoond door diens echtgenote en hun 2 kinderen. Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 595 euro. Het appartement met postbusnummer werd bewoond door Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 oktober 2015 gehuurd door voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 4 kinderen. Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 mei 2012 gehuurd door voor een maandelijkse huurprijs van 550 euro. Het appartement met postbusnummer werd bewoond door dat met postbusnummer door (Zie tenlastelegging A.8)

Op 23 juni 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de appartementen nog steeds niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode. Een nieuwe controle op 12 maart 2021 toonde aan dat het appartement zonder postbusnummer en de appartementen met de postbusnummers nog niet conform waren, de overige appartementen wel. Op 2 april 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de herstelvordering volledig was uitgevoerd.

Tenlasteleggingen A.9 en A.10

9.
Deze tenlasteleggingen hebben betrekking op het verhuren van de appartementen gelegen op het adres in de periode van 1 juli 2019 tot en met 13 augustus 2020 (A.9) en van 1 juli 2019 tot en met 1 december 2020 (A.10)

Tijdens de controle van de Vlaamse Wooninspectie op 1 juli 2019 bleek dat het appartement met postbusnummer ongeschikt en onbewoonbaar was. De appartementen met postbusnummers waren ongeschikt aangezien zij niet voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

10.
Het appartement met postbusnummer werd bewoond door en zijn zoon. Hij betaalde een maandelijkse huurprijs van bijna 600 euro. De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 oktober 2018 en betaalde maandelijks 625 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 3 kinderen. De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 augustus 2016 en betaalde maandelijks 595 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun 2 kinderen. (Zie tenlastelegging A.9)

Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 januari 2019 gehuurd door Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 575 euro (tenlastelegging A.10).

11.
Op 13 augustus 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat enkel appartement met postbusnummer nog steeds niet voldeed aan de normen van de Vlaamse Wooncode, de 3 andere appartementen waren conform.

Op 2 februari 2021 werd vastgesteld dat ook het laatste appartement in dit gebouw conform was als gevolg van de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021.

Tenlasteleggingen A 11 tot en met A.14 en A.17 tot en met A.19

12.
Tenlastelegging A.11 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres in de periode van 1 januari 2017 tot en met 9 juli 2019.

Op 9 juli 2019 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning ongeschikt, onaangepast en onbewoonbaar was. huurde de woning sinds 1997 voor een maandelijkse geïndexeerde huurprijs van 632,36 euro (waarvan 200 euro voor een achterliggende hangar). Op 3 januari 2023 stelde de Vlaamse Woninspectie vast dat de woning conform was

13.
Tenlastelegging A.12 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres in de periode van 9 juli 2019 tot en met 13 januari 2020.

De woning werd op 9 juli 2019 ongeschikt bevonden door de Vlaamse Wooninspectie. huurden de woning sedert 1 januari 2009. De geïndexeerde maandelijkse huurprijs bedroeg 513,37 euro. Op 13 januari 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning conform was.

14.
Tenlastelegging A.13 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres in de periode van 9 september 2019 tot en met 13 januari 2020.

Op 9 september 2019 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar bevonden door de Vlaamse Wooninspectie. huurden de woning sedert 1 juni 2014. De maandelijkse huurprijs bedroeg 600 euro. Op 13 januari 2020 bleek dat de situatie nog niet veranderd was. De Vlaamse Wooninspectie stelde op 25 januari 2022 vast dat de woning voldeed aan de normen.

15.
Tenlastelegging A.14 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres in de periode van 15 maart 2019 tot en met 2 november 2020.

Op 24 juli 2019 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar bevonden door de Vlaamse Wooninspectie. huurden de woning sedert 15 maart 2019. De maandelijkse huurprijs bedroeg 675 euro. De Vlaamse Wooninspectie stelde op 6 juli 2021 vast dat de woning conform was.

16.
Tenlastelegging A.17 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres op 9 juli 2019. Op die dag voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. De woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. huurde de woning sedert november 2006. De maandelijkse geïndexeerde huurprijs bedroeg 562,69 euro.

Tijdens een nieuwe controle op 23 februari 2021 bleek de woning nog niet conform te zijn, maar op 2 april 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning wel voldeed aan de normen.

17
Tenlastelegging A.18 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres in de periode van 21 mei 2019 tot en met 2 april 2021.

De Vlaamse Wooninspectie stelde op 24 juli 2019 vast dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was. huurden de woning sedert 15 mei 2019. De maandelijkse huurprijs bedroeg 675 euro.

Na meerdere controles stelde de Vlaamse Wooninspectie op 2 april 2021 vast dat de woning voldeed aan de normen.

18.
Tenlastelegging A.19 heeft betrekking op het verhuren van de eengezinswoning gelegen op het adres op 1 juli 2019. Op die dag voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. De woning werd ongeschikt, onaangepast en onbewoonbaar bevonden. De woning werd gehuurd door een familie sinds november 2013. De maandelijkse huurprijs bedroeg 800 euro.

Op 3 januari 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

Tenlasteleggingen A.15 en A.16

19.
Tenlasteleggingen A.15 en A.16 hebben betrekking op het verhuren van de appartementen gelegen op het adres op 1 juli 2019 (A.15) en in de periode van 1 juli 2019 tot en met 13 augustus 2020 (A.16).

20.
Op 1 juli 2019 voerde de Vlaamse Wooninspectie ook hier een controle uit. Het appartement op het gelijkvloers aan de rechterkant, met postbusnummer werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. De appartementen met postbusnummers waren volgens de Wooninspectie ongeschikt. De woonentiteiten binnen het appartementsgebouw voldeden niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Het appartement met postbusnummer werd bewoond door een en en hun 4 kinderen. Zij woonden er sinds 17 mei 2018 en betaalden maandelijks 652 euro huur (tenlastelegging A.15).

Het appartement met postbusnummer werd sedert 1 april 2017 gehuurd door Zij betaalden een maandelijkse huurprijs van 550 euro. De huurder van het appartement met postbusnummer was Hij huurde het appartement sedert 1 oktober 2017 en betaalde maandelijks 600 euro. Hij woonde daar met zijn echtgenote en hun kind. (Zie tenlastelegging A.16)

Op 13 augustus 2020 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat alle appartementen voldeden aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Beoordeling

21.
De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 6 februari 2023 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs, de foto's van de woningen, de verklaringen van de huurders en de resultaten van de hercontroles. Zelfs indien sommige gebreken zouden ontstaan zijn door toedoen van de huurders, wat helemaal niet aangetoond is, dan nog staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Eerste en tweede beklaagde waren daarvan op de hoogte maar verhuurden de woningen wetens en willens. De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 zijn toerekenbaar aan eerste en tweede beklaagde.

22.
Uit de feiten zoals hierboven weergegeven blijkt bovendien overduidelijk dat eerste en tweede beklaagde een gewoonte maakten van het verhuren van niet-conforme, ongeschikte en soms zelfs onbewoonbare woningen. De verzwarende omstandigheid zoals vermeld onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 is dan ook zonder enige twijfel bewezen.

3.2.3 <u>Tenlastelegging B</u>

23.
Deze tenlastelegging heeft betrekking op het verhuren van het pand gelegen op het adres Op 3 mei 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat het voormalig handelspand was ingericht als kamerwoning met 3 kamers en een gemeenschappelijke keuken, badkamer en toiletten. Er was geen stedenbouwkundige vergunning voor de wijziging van het aantal woongelegenheden in het gebouw. Er verbleven 4 personen van nationaliteit in het gebouw. Zij betaalden per persoon 100 euro huur per maand aan hun ploegbaas, Volgens de Vlaamse Wooninspectie was de kamerwoning ongeschikt en onbewoonbaar Op 14 juli 2021 verklaarde de burgemeester van de kamers in het pand ongeschikt en onbewoonbaar.

24.
Op de terechtzitting van 6 februari 2023 werd geen betwisting gevoerd over de feiten van tenlastelegging B. De schuld van eerste en tweede beklaagde aan deze feiten staat vast, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid dat zij daarvan een gewoonte maakten, gelet op de vaststellingen van de wooninspecteurs en de bekentenissen van eerste beklaagde.

3.3 Straftoemeting

1.
De rechtbank legt voor eerste en tweede beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 en B samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van eerste en tweede beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, de gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet eerste en tweede beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.
Eerste en tweede beklaagde richtten zich in hoofdzaak op huurders die om financiële redenen en/of omwille van hun sociale of etnische achtergrond zwak stonden op de huurmarkt. De huurders hadden weinig tot geen andere keuze dan een woning te huren die duidelijk niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten die gelden in Vlaanderen. Deze regelgeving heeft onder meer tot doel om het fundamenteel recht op menswaardig wonen te waarborgen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en — vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe.

3.
Eerste beklaagde is aar oud. Hij is gehuwd met tweede beklaagde die jaar oud is. Eerste beklaagde werd al meermaals veroordeeld, onder meer voor misdrijven in het verkeer en meerdere milieumisdrijven. Tweede beklaagde heeft een blanco strafregister.

Gelet op de economische aard van de misdrijven is een geldboete en de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet de beklaagden doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hen ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. Het gelasten van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling is hiertoe niet passend en effectief. Bovendien zal de opgelegde geldboete de beklaagden niet sociaal declasseren. Gelet op het strafrechtelijk verleden van eerste beklaagde legt de rechtbank hem een effectieve geldboete op, zonder uitstel van tenuitvoerlegging. Voor tweede beklaagde houdt de rechtbank rekening met haar blanco strafregister en wordt de geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging opgelegd, zoals hierna bepaald.

3.4 Verbeurdverklaring

1
Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 51.921,58 euro ten aanzien van elke beklaagde. Hiermee is voldaan aan de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek.

De vermogensvoordelen moeten inderdaad worden verbeurdverklaard. De bekomen vermogensvoordelen maken immers inherent deel uit van de bewezen verklaarde misdrijven. Het gaat niet op om misdrijven bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar eerste en tweede beklaagde om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoopprijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van de beklaagde.

2.
Het openbaar ministerie verduidelijkte de begroting van de vermogensvoordelen in de berekening zoals weergegeven in de dagvaarding. Deze berekening komt de rechtbank correct voor.

De rechtbank stelt daarbij vast dat de begroting van de vermogensvoordelen slechts op een aantal tenlasteleggingen gebaseerd is en niet op alle bewezen verklaarde feiten betrekking heeft. Het totaal bedrag van de vermogensvoordelen die eerste en tweede beklaagde verkregen uit alle bewezen verklaarde feiten ligt dan ook veel hoger dan het vooropgestelde bedrag van 103.843,16 euro. Om die reden gaat de rechtbank niet in op de vraag van de verdediging om rekening te houden met huurgelden die eerste en tweede beklaagde nooit zouden ontvangen hebben – nog los van de vaststelling dat eerste en tweede beklaagde blijkbaar juridische stappen ondernamen om de achterstallige huurgelden op te eisen. Ook het feit dat eerste en tweede beklaagde investeringen hebben gedaan om de woningen aan te passen en de kwaliteitsvereisten na te leven, heeft geen invloed op de begroting van de vermogensvoordelen. Om die reden acht de rechtbank het echter wel passend om het verbeurd te verklaren bedrag te milderen op basis van artikel 2 en 43bis, 6de lid van het Strafwetboek tot een bedrag van 25.000 euro voor elke beklaagde, om geen onredelijk zware straf op te leggen.

4. VORDERING TOT HERSTEL

1.
Op de terechtzitting van 6 februari 2023 verduidelijkte de wooninspecteur dat de herstelvorderingen voor alle betrokken panden behalve het pand gelegen op het adres zonder voorwerp waren.

2.
Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: "*Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de woninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*
De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de woninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstelvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave en moeten verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan een misdrijf. De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt. Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid. Indien dit integraal herstel als principiele herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen.

3
Met betrekking tot het pand gelegen op het adres stelde de wooninspecteur een stedenbouwkundige inbreuk vast, namelijk het opsplitsen van de woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw en het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed.

Wanneer de rechtbank vaststelt dat het pand niet in aanmerking komt voor het gevorderde herstel door de gebreken weg te werken waardoor het pand regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld, kan het deze vorm van herstel niet bevelen gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten.

Het pand werd immers zonder de vereiste vergunningen verbouwd tot een kamerwoning, wat in strijd is met artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De veroordeelden kunnen wat dat pand betreft, bij wijze van herstel niet veroordeeld worden tot het plegen van een omgevings- (namelijk: stedenbouwkundig) misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen.

Om het herstel te realiseren moeten de veroordeelden dus ofwel het pand op het adres een andere bestemming geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel het pand slopen, tenzij dit op wettelijke gronden verboden is.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door eerste en tweede beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195, 226, 227;
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B S 30.12.2011), zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdeciemen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A 1 tot en met A.19 en B, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt";

- veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **16.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **2.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdeciemen (x8);

- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens eerste beklaagde een bedrag van **25.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank.

- spreekt in hoofde van eerste beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdeciemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiele hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

- legt eerste beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,24 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

- veroordeelt eerste beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **24,00 euro.**

* * *

Tweede beklaagde,

De rechtbank.

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.19 en B, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid "dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt";

- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **16.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **2.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdeciemen (x8);

- zegt dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens tweede beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde geldboete **voor een periode van 3 jaar.**

- wijst tweede beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **25.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank:

- spreekt in hoofde van tweede beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 70 opdeciemen verhoogd, **200,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiele hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

- legt tweede beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **58,24 euro** overeenkomstig artikel 1 van het KB van 28 augustus 2020 tot wijziging van het KB van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

- veroordeelt tweede beklaagde, krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds van **24,00 euro.**

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde hoofdelijk** tot de gerechtskosten, tot op heden in hun geheel begroot op de som van **325,49 euro.**

HERSTEL

De rechtbank:

- verklaart de herstelvorderingen voor alle panden behalve het pand gelegen op het adres zonder voorwerp;

- beveelt aan eerste en tweede beklaagde op vordering van de wooninspecteur om het pand gelegen op het adres te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre een pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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

Dit vonnis is in buitengewone openbare terechtzitting uitgesproken op **13 JUNI 2023** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van een lid van het Openbaar Ministerie
Met bijstand van griffier