



Vonnisnummer / Griffienummer
244 / 897
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
16 juli 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
20CO42241
Rolnummer
Notitienummer parket
HA66.WI.101300/2020

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJEN:

1. **AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN,**
met maatschappelijke zetel te _____ (K B.O.)

eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____.
2. _____, RRN _____,
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit,
ingeschreven te _____,
burgerlijke partij, die verstek laat gaan.
3. _____, RRN _____,
geboren te _____ op _____,
van Algerijnse nationaliteit,
ingeschreven te _____,
burgerlijke partij, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____, loco
meester _____, advocaat te _____.
4. _____, RRN _____, _____,
geboren te _____ op _____,
van Belgische nationaliteit,
ingeschreven te _____,
burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____.
5. _____, RRN _____,
geboren te _____ op _____,
van Belgische nationaliteit,
ingeschreven te _____,
burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____.
6. _____, RRN _____,
geboren te _____ op _____
van Belgische nationaliteit,
ingeschreven te _____,
burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____.

7. Mr. , advocaat met kantoor te :
in haar hoedanigheid van bewindvoerder van.

, RRN
geboren te op van Belgische nationaliteit, ingeschreven te
;
burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat
te

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN
geboren te op
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit;
eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meesters
, advocaten te

2. , RRN
geboren te op
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit;
tweede beklaagde, bijgestaan door meesters
advocaten te

3.
met maatschappelijke zetel gevestigd te , KBO
derde beklaagde, vertegenwoordigd door , gedelegeerd bestuurder,
bijgestaan door meesters , advocaten te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

- A. Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning. (art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De feiten vanaf 1 januari 2021 nog steeds strafbaar gesteld ingevolge inbreuk op artikel 3.34. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door 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)

[HERKWALIFICATIE:

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, (art. 20, § 1, 3^{de} lid Vlaamse Wooncode, thans sedert 1 januari 2021 art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen 2021.))

Te tussen 23 oktober 2020 en 22 maart 2023, meermaals, op niet nader bepaalde data door

nl. 16 woningen (appartementen) gelegen te

- B. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken. (art. 433decies Sw)

[HERKWALIFICATIE:

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, (art. 433undecies, 1ste lid, 1° en 2de lid en 433terdecies, 1ste lid Sw.))

Te tussen 23 oktober 2020 en 22 maart 2023, meermaals, op niet nader bepaalde data door

ten aanzien van

nl. een woning in het pand te

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde: ligging:

aard en oppervlakte: 14 appartementen, 2 burelen en 8 kelders, met een oppervlakte van 01a 95ca wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als

met ondernemingsnummer

die de eiaendomstitel hebben verkregen ingevolge akte dd. 26 maart 1997 verleden door notaris

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 116.377,00 euro (huurgelden)** zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

Tevens gedagvaard teneinde zich te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van het pand
bestaande uit meerder woningen,
of op de tegenwaarde indien het goed werd vervreemd tussen het
tijdstip waarop het misdrijf werd gepleegd en de definitieve rechterlijke beslissing,
overeenkomstig artikel 433terdecies.

[...]

2. PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

3. VOORGAANDEN

1. Beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op 6 februari 2024 bij rechtstreekse dagvaarding betekend op 3 januari 2024 aan:

- de woon- of verblijfplaats (art. 38, § 1 Ger.W.) van eerste beklaagde en tweede beklaagde
- aan de zetel (art. 35, 1ste lid Ger.W.) van derde beklaagde

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

2. De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid op 4 januari 2024, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

3. Ter terechtzitting van 6 februari 2024 verklaarde eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN tussen te komen als herstellende overheid.

Burgerlijke partijen egden elk een schadenota en stukken neer.

Burgerlijke partijen verklaarden zich burgerlijke partij te stellen voor 1,00 euro provisioneel.

Er werd aan eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en de burgerlijke partijen akte verleend van hun vorderingen en stellingen.

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

- burgerlijke partijen en eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN uiterlijk op 5 maart 2024;
- beklaagden uiterlijk op 2 april 2024;
- burgerlijke partijen en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 30 april 2024;
- beklaagden uiterlijk op 28 mei 2024.

4. Ter griffie werd neergelegd:

- op 4 maart 2024, een conclusie en een stuk door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN;
- op 5 maart 2024, een conclusie en stukken door burgerlijke partij
- op 5 maart 2024, een conclusie door burgerlijke partij
- op 5 maart 2024, een conclusie en een stuk door burgerlijke partij
- op 2 april 2024, een gezamenlijke conclusie door eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde
- op 24 april 2024, een syntheseconclusie door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN;
- op 26 april 2024, een conclusie met schadenota en stukken door benadeelde
- op 1 mei 2024, een syntheseconclusie en stukken door burgerlijke partij
- op 30 april 2024, een syntheseconclusie en een stuk door burgerlijke partij
- op 30 april 2024, een syntheseconclusie en stukken door burgerlijke partij
- op 28 mei 2024, een gezamenlijke syntheseconclusie en stukken door eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde

Het openbaar ministerie, burgerlijke partij en burgerlijke partij legden geen conclusies neer. Burgerlijke partij stelde ter terechtzitting van 4 juni 2024 wel een conclusie overgemaakt te hebben aan de griffie, doch de rechtbank kan enkel vaststellen dat er zich in het strafdossier geen conclusie bevindt, maar dat in conclusies van beklagden wel wordt verwezen naar de vorderingen van burgerlijke partij

5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 4 juni 2024, waar werden gehoord:

- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, in haar vordering verwoord door mr. die een stuk neerlegde;
- burgerlijke partij in zijn vordering bijgestaan door mr. die stukken neerlegde;
- burgerlijke partij in haar vordering verwoord door mr. die een conclusie neerlegde;
- burgerlijke partij in zijn vordering verwoord door mr. die stukken neerlegde;

- burgerlijke partij in zijn vordering verwoord door mr. die stukken neerlegde;
- burgerlijke partij in haar vordering verwoord door mr. die stukken neerlegde. Er werd haar akte verleend van haar burgerlijke partijstelling conform de conclusie neergelegd ter griffie op 26 april 2024,
- het openbaar ministerie, in haar vordering,
- eerste beklaagde in haar middelen van verdediging verwoord door mr. die tevens tweede beklaagde en derde beklaagde in hun middelen van verdediging bijstonden en die namens beklaagden een gezamenlijk stukkenbundel neerlegden.

Burgerlijke partij hoewel de zaak op de inleidingszitting tegensprekelijk werd uitgesteld, verscheen niet ter terechtzitting.

De synthesebesluiten namens burgerlijke partij werden neergelegd per email van 1 mei 2024 om 00:01 uur en de conclusie van burgerlijke partij pas ter terechtzitting, zijnde beide laattijdig. Partijen verklaarden zich evenwel uitdrukkelijk akkoord dat deze conclusies niet uit de debatten worden geweerd en in het beraad mochten worden betrokken.

6. De rechtbank stelde vast dat de authentieke verkoopakte van het pand onder de tenlastelegging niet werd gevoegd aan het strafdossier, noch werd neergelegd. Er bevindt zich enkel een akte van rangregeling in het dossier. De zaak werd hierop ter terechtzitting van 4 juni 2024 uitgesteld naar 11 juni 2024 teneinde eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde :oe te staan dit bij te brengen.

7. Ter terechtzitting van 11 juni 2024 werd namens eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde de koopakte neergelegd. Namens de burgerlijke partijen is niemand verschenen.

8. De namens burgerlijke partij neergelegde conclusie en de namens eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, burgerlijke burgerlijke partij burgerlijke partij burgerlijke partij en burgerlijke partij neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1. Actualisering tenlastelegging A.

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

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

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

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

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

Ten aanzien van de vroegere wetgeving (Vlaamse Wooncode) is dit een mildere strafwet zodat beklaagden zich er in beginsel op kunnen beroepen voor de ten laste gelegde feiten die dateren van voor 1 januari 2021 (artikel 2 Sw.). Gezien het openbaar ministerie evenwel bij samenhang dagvaardde voor zowel de feiten van vóór 1 januari 2021 als deze vanaf 1 januari 2021, is sowieso de huidige mildere Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Drie van de controles in onderhavig dossier vonden trouwens plaats op 23 oktober 2020, 5 januari 2021 en 21 maart 2023, waarbij de vaststellingen en inschalingen voor het gebouw / de gemeenschappelijke delen en de studio's bus 2 en 10 gebeurden conform de nieuwe Vlaamse Codex Wonen.

4.2. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlasteleggingen A. en B. bewezen zijn op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

Derde beklaagde was eigenaar van het pand gelegen te sedert 26 maart 1997 (stuk 159). Dit pand is onderverdeeld in 16 studio's voor bewoning.

Tweede beklaagde is gedelegeerd bestuurder van derde beklaagde sedert 9 juli 2007 en eerste beklaagde is bestuurder sedert 19 juni 2009 (stuk 360). Tweede beklaagde bevestigde ter terechtzitting van 4 juni 2024 dat dit nog steeds het geval was.

2. Voor wat betreft **tenlastelegging A.** werd er naar aanleiding van vele klachten door bewoners over het pand gelegen te en gezien

derde beklaagde reeds gekend was voor een ander "probleempand", op verzoek van (stuk 129) verder onderzoek gevoerd naar de conformiteit van het pand op 23 oktober 2020 en 5 januari 2021.

2.1. Op het ogenblik van de vaststellingen van 23 oktober 2020 waren er 12 personen ingeschreven (stuk 59 en 131-133) in het gebouw gelegen te dat dus onderverdeeld was in 16 studio's, waarvan er 5 door de wooninspecteur op hun conformiteit konden worden onderzocht. Uit deze vaststellingen en het strafdossier, blijkt derhalve dat:

- het gebouw / de gemeenschappelijke delen volgens de technische verslagen van 23 oktober 2020 18 strafpunten onder de oude regeling kreeg en volgens de technische verslagen van 5 januari 2021 (stuk 250) en 21 maart 2023 (stuk 387) conform de huidige Vlaamse Codex Wonen:
 - o 1 gebrek categorie II had, gezien het gebouw niet brandveilig was, hetgeen eveneens blijkt uit het brandweerverslag van 18 januari 2021 (stuk 252);
 - o 2 gebreken categorie I had;gebreken die voor elke studio dienen meegerekend / opgeteld te worden bij de gebreken categorie I en II voor de studio zelf, zoals hierna aangehaald bij de gecontroleerde studio's;
- bus 1 bewoond was door (stuk 133);
- bus 2 bewoond was door sedert 1 juli 2018 (stuk 57) en dat de studio *exclusief de strafpunten / gebreken van het gebouw / de gemeenschappelijke delen* volgens het technisch verslag van de wooninspecteur:
 - o van 23 oktober 2020 67 strafpunten kreeg (stuk 113), hetgeen volgens de huidige regeling, ingeschaald op de meest gunstige wijze, neerkomt op:
 - 5 gebreken categorie II, waaronder vochtproblemen, te weinig gearde stopcontacten en problemen met het sanitair;
 - 2 gebreken categorie I;
 - o van 21 maart 2023 (stuk 388):
 - 4 gebreken categorie II, waaronder nog steeds dezelfde, als deze vastgesteld bij de controle van 23 oktober 2020;
 - 4 gebreken categorie I;
- bus 3 bewoond was door sedert 13 oktober 2020 (stuk 43) en dat de studio *exclusief de strafpunten / gebreken van het gebouw / de gemeenschappelijke delen* volgens het technisch verslag van 23 oktober 2020 28 strafpunten kreeg (stuk 106), hetgeen volgens de huidige regeling, ingeschaald op de meest gunstige wijze, neerkomt op:
 - o 2 gebreken categorie II, gelet op het feit dat de studio niet slotvast afsluitbaar was en er ernstige tekortkomingen waren aan ramen en deuren;
 - o 3 gebreken categorie I;
- bus 4 niet kon gecontroleerd worden en er evenmin iemand was ingeschreven;
- bus 5 bewoond was door sedert 15 oktober 2017 (stuk 37) en dat de studio *exclusief de strafpunten / gebreken van het gebouw / de gemeenschappelijke*

delen volgens het technisch verslag van 23 oktober 2020 49 strafpunten kreeg (stuk 97), hetgeen volgens de huidige regeling, ingeschaald op de meest gunstige wijze, neerkomt op:

- o 3 gebreken categorie II, gezien de studio niet slotvast afsluitbaar was, er onvoldoende geaarde stopcontacten waren en er insijpelend vocht was;
- o 3 gebreken categorie I;
- bus 5A bewoond was door (stuk 132), sedert 15 september 2017 (stuk 5 bundel slachtoffer);
- bus 6 bewoond was door sedert 16 oktober 2017 (stuk 20) en dat de studio *exclusief de strafpunten / gebreken van het gebouw / de gemeenschappelijke delen* volgens het technisch verslag van 23 oktober 2020 54 strafpunten kreeg (stuk 97), hetgeen volgens de huidige regeling, ingeschaald op de meest gunstige wijze, neerkomt op:
 - o 3 gebreken categorie II, gezien de studio niet slotvast afsluitbaar was, er onvoldoende geaarde stopcontacten waren en er problemen met het sanitair waren;
 - o 5 gebreken categorie I;
- bus 7 bewoond was door (stuk 132);
- bus 8 niet kon gecontroleerd worden en er evenmin iemand was ingeschreven;
- bus 9 bewoond was door (stuk 132) gedurende bijna 3 jaar (stuk 309);
- bus 10 bewoond was door sedert 1 juni 2013 (stuk 234) en dat de studio *exclusief de gebreken van het gebouw / de gemeenschappelijke delen* volgens het technisch verslag van 5 januari 2021 (stuk 250).
 - o 3 gebreken categorie II had, gezien er condenserend vocht met schimmelvorming was, er onvoldoende geaarde stopcontacten waren en de studio niet slotvast afsluitbaar was;
 - o 3 gebreken categorie I had;
- bus 11 bewoond was door (stuk 131);
- bus 12 niet kon gecontroleerd worden en er evenmin iemand was ingeschreven;
- bus 13 niet kon gecontroleerd worden en er evenmin iemand was ingeschreven;
- bus 14 bewoond was door (stuk 131) sedert 1 maart 2015 (stuk 1 bundel slachtoffer);
- bus 15 bewoond was door (stuk 131).

Daarnaast stelde de verbalisant naar aanleiding van het aansluitend onderzoek naar huisjesmelkerij op 14 september 2021 nog vast dat er een ondraaglijke geur hing in het appartementsblok, waar alle bewoners last van hadden. De geur was bij een rondgang steeds waar te nemen en kon het best vergeleken worden met een rioolgeur, die het sterkst waar te nemen was in de gemeenschappelijke delen. Daarnaast kwam er vuil water uit de kranen bij elke bewoner (stuk 308). bus 5) (stuk 24) en bus 6) (stuk 8) verklaarden op 23 oktober 2020 ook al dat het leiding water vreemd rook en er troebel uit zag.

stuurde reeds op 9 juli 2014 een email met betrekking tot een lek in het plafond (stuk 228bis), hetgeen op 12 juni 2020 nog steeds niet opgelost was (stuk 5 en 286-287) en ook de andere bevroagde huurders verklaarden dat er reeds geruime tijd problemen waren met het (warm) water, de afvoeren en / of de verwarming. In samenhang beschouwd met de vaststellingen van de wooninspecteur en de foto's daarvan, alsook de aanmaningen, is bewezen dat (naast de hierboven opgesomde gebreken) het sanitair manifest niet voldeed aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid.

2.2. Aangezien er niet enkel in de *gecontroleerde studio's 2, 3, 5, 6 en 10* elk 1 tot 4 gebreken categorie II werden vastgesteld, maar ook aan het gebouw / de gemeenschappelijke delen 2 gebreken categorie II werden vastgesteld, had dit in feite tot gevolg dat *alle* studio's (inclusief de *niet* gecontroleerde studio's), ongeschikt waren voor bewoning (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

De *studio bus 5* werd door reeds op 29 januari 2015 effectief ongeschikt verklaard (stuk 128). Deze werd desondanks toch opnieuw verhuurd aan vanaf 15 oktober 2017 (stuk 37). Hetzelfde met de *studio bus 7*, die op 19 november 2018 ongeschikt werd verklaard (stuk 124) en toch opnieuw werd verhuurd (stuk 140). Uit het straf-dossier blijkt niet, noch wordt door beklaagden aangetoond dat zij vooraleer de studio's 5 en 7 opnieuw te verhuren een hercontrole lieten uitvoeren en een conformiteitsattest zouden hebben bekomen, verplichting waarop zij uitdrukkelijk werden gewezen (stuk 122 en 126) en die volgt uit artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen (oud art. 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode).

2.3. Bovendien werd er:

- niet enkel in elk van de *gecontroleerde studio's* minsten één gebrek categorie II vastgesteld;
- maar tevens werden er gebreken categorie III vastgesteld:
 - o in studio's 2, 5, 6 en 10 door gevaar voor CO-vergiftiging en in studio's 2 en 3 was er in de leefruimte evenmin een geschikt verwarmingstoestel;
 - o aan *het gebouw / de gemeenschappelijke delen*, gezien er elektrocutiegevaar bestond omwille van een onvoldoende veilige zekeringkast in de gemeenschappelijke hal (stuk 241-242 en 250).

Deze laatstgenoemde gebreken aan *het gebouw / de gemeenschappelijke delen* leiden er toe dat *alle* studio's (inclusief de *niet* gecontroleerde studio's) eveneens onbewoonbaar waren (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Uit het ongunstig brandweerverslag van 18 januari 2021 blijkt eveneens dat er gevaar was voor CO-vergiftiging omdat de ruimtes met verwarmingstoestellen onvoldoende verlucht waren en een risico op brand inhielden, gezien de elektische installaties van zowel het gebouw als de individuele studio's niet gekeurd waren. Verder waren er geen rookmelders in de individuele studio's en was er geen noodverlichting in de gemeenschappelijke delen (stuk 254-255).

Bij beslissingen van de burgemeester van van 15 december 2020 werden alle 16 studio's dan ook terecht ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 161-228).

2.4. Uit de foto's van de vaststellingen blijkt dat de hiervoor vermelde gebreken categorie II en III mede het gevolg waren van het feit dat het gebouw en de studio's gedateerd / verouderd waren en dat de gebreken structurele gebreken betroffen die, gelet op de aard van de gebreken (o.a. verouderde verluchting en elektrische installatie) en de foto's, reeds lange tijd aanwezig moeten zijn geweest en ongemoeid werden gelaten, zelfs ondanks aanmaningen door enkele bewoners, waarvan de eerste al dateert van 9 juli 2014 (stuk 1-2, 5 en 228bis). Dit wordt bevestigd door het gegeven dat er in 2015 en 2018 reeds twee studio's onbewoonbaar werden verklaard (stuk 124 en 128). Tweede beklagde bevestigde ter terechtzitting eveneens dat er nooit enige grondige renovatie was gebeurd en dat er gaandeweg op niet-structurele wijze enkel aan de gemelde gebreken werd verholpen (waarvan evenwel geen bewijs voorligt, gelet op artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen).

2.4.1. Volgens de verklaring van (zoon van eerste beklagde en tweede beklagde egelde eerste beklagde het afsluiten van de huurcontracten, de afspraken met nieuwe bewoners, ... Tweede beklagde die bovendien een bouwbedrijf had gehad) hield zich meer bezig met het technische aspect, de contacten met de elektriciën, de klusjesman, de loodgieter en hij deed zelf ook kleine klussen. Sedert de aankoop van het gebouw eind jaren negentig werd enkel het dak vernieuwd en de vloer in de inkomhal. Doorheen de jaren werden de elektriciteit en de boilers vernieuwd (stuk 152). Dit alles bevestigde tweede beklagde ter terechtzitting van 4 juni 2024.

2.4.1.1. Dit toont aan dat eerste beklagde en tweede beklagde goed op de hoogte waren van de slechte staat van het gebouw en de studio's, die kennelijk niet conform en overduidelijk verouderd waren. Dat eerste beklagde en tweede beklagde die desondanks middels derde beklagde de studio's toch bleven verhuren, de feiten dan ook wetens en willens pleegden en niet louter uit onachtzaamheid, zoals ten onrechte wordt voorgehouden in conclusies.

2.4.1.2. In hoofde van derde beklagde waren de feiten onder de tenlastelegging het gevolg van de opzettelijke genomen beslissing van eerste beklagde en tweede beklagde als bestuurders van derde beklagde om studio's die haar eigendom waren, (verder) te verhuren terwijl deze kennelijk niet meer voldeden aan de aan de minimale gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsvereisten en aldus niet conform waren.

Deze opzettelijk genomen beslissing staat in causaal verband met de feiten onder de tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd), die kaderden in de activiteiten van tweede derde beklagde als "verhuur en exploitatie van eigen of geleased residentieel onroerend goed, exclusief sociale woningen" (stuk 360) en die aldus een intrinsiek verband hadden met de verwezenlijking van het doel, de waarneming van de belangen van derde beklagde en deze feiten werden voor haar rekening gepleegd. De feiten onder tenlastelegging A. zijn ook haar dus toerekenbaar. Tweede beklagde verklaarde ter terechtzitting van 4 juni 2024 trouwens uitdrukkelijk dat het pand verder

verhuurd werd omwille van schulden van derde beklaagde ten gevolge van een wanbetaler / gefailleerde schuldenaar, die een grote som verschuldigd was

2.4.2. Daarbij is de rechtbank tevens van oordeel dat de verzwarende omstandigheid dat beklaagden van de activiteit een gewoonte maakten in de zin van artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen (vóór 1 januari 2021 op dezelfde wijze strafbaar gesteld onder artikel 20, § 1, 3^{de} lid Vlaamse Wooncode) ook bewezen voorkomt. Deze verzwarende omstandigheid blijkt voornamelijk uit het duur van de activiteiten – die in feite al bezig waren sedert 2013 (eerste ingebrekestelling door huurder lateert van 2014) – eerdere ongeschiktverklaringen (en het desondanks toch opnieuw verhuren) en het aanhoudend nalaten ofwel de studio's op een duurzame wijze te verbeteren ofwel de verhuringen stop te zetten, alsook de elementen hierna uiteengezet omtrent tenlastelegging B aangaande "*huisjesmelkerij*" in de zin van artikel 433*decies Sw.*

Daarnaast was derde beklaagde volgens ook al gekend voor een ander "*probleempand in* stuk 129). Tweede beklaagde betwistte ter terechtzitting van 4 juni 2024 niet dat ook dit een verouderd pand betrof, waarbij ook steeds de gebreken op niet-structurele wijze werden aangepakt, doch stelde dat er evenwel *nooit* een proces-verbaal door de wooninspectie werd opgesteld en dat dit pand uiteindelijk ook verkocht werd. Het staat voor de rechtbank dan ook vast dat beklaagden op dezelfde manier ook dat pand beheerden, hetgeen andermaal bevestigt dat zij een gewoonte maakten van de activiteit onder de tenlastelegging A.

De feiten onder tenlastelegging A. worden in die zin dan ook geherkwalificeerd, zoals in de hoofding aangegeven.

Deze mogelijke herkwalificatie werd door de rechtbank opgeworpen ter terechtzitting van 4 juni 2024, zodat partijen hieromtrent standpunt konden innemen en waardoor hun rechten van verdediging werden gewaarborgd.

3. Aangaande tenlastelegging B. blijkt uit de elementen aangehaald bij tenlastelegging A. dat de 16 studio's manifest niet conform waren en bovendien ongeschikt en onbewoonbaar waren, gezien zij een gevaar vormden voor de veiligheid en gezondheid van alle bewoners. Uit de aard en de ernst van de gebreken, zoals hierboven aangehaald, blijkt dat de vermelde bewoners in hun respectievelijke studio's verbleven in ongezonde, onhygienische omstandigheden met gebrekkig sanitair, vuil drinkwater en regelmatig (zo niet constant) een rioolgeur, zijnde *omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid*.

3.1. Daarnaast werden er van de 16 studio's, 12 dus desondanks wel verhuurd. Zo werd:

- bus 1 verhuurd aan (stuk 133) sedert september 2020 voor 350,00 euro per maand en 30,00 euro gezamenlijke kosten (lees: kosten syndicus) (stuk 310);
- bus 2 verhuurd aan sedert 1 juli 2018 (stuk 57) voor 370,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen (stuk 56 en 310), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 54);

- bus 3 verhuurd aan sedert 13 oktober 2020 (stuk 43) voor 430,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen (stuk 46), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 44);
- bus 5 verhuurd aan sedert 15 oktober 2017 (stuk 37) voor 450,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen (stuk 36), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 34);
- bus 5A verhuurd aan sedert 15 september 2017 voor 495,00 euro per maand (art. 8 huurovereenkomst) exclusief kosten van nutsvoorzieningen (art. 6 huurovereenkomst), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (art. 13 huurovereenkomst) (stuk 5 bundel slachtoffer
- bus 6 verhuurd aan sedert 16 oktober 2017 (stuk 20) voor 390,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen (stuk 19), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 17);
- bus 7 verhuurd aan sedert een viertal jaren voor 400,00 euro per maand per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen, waarbij tevens een vaste vergoeding van 40,00 euro per maand diende betaald te worden (stuk 309);
- bus 9 verhuurd aan sedert bijna 3 jaar, maar hij wist niet hoeveel huur hij betaalde (stuk 309);
- bus 10 verhuurd aan sedert 1 juni 2013 (stuk 234) voor 370,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen (stuk 233), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 231);
- bus 11 verhuurd aan sedert 15 juni 2018 voor 320,00 euro per maand (art. 8 huurovereenkomst) exclusief kosten van nutsvoorzieningen (art. 6 huurovereenkomst), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (art. 13 huurovereenkomst) (stuk 1 bundel slachtoffer
- bus 14 verhuurd aan stuk 131) sedert 1 maart 2015 voor 480,00 euro per maand (art. 8 huurovereenkomst) exclusief kosten van nutsvoorzieningen (art. 6 huurovereenkomst), waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (art. 13 huurovereenkomst) (stuk 1 bundel slachtoffer
- bus 15 verhuurd aan sedert één jaar voor 450,00 euro per maand exclusief kosten van nutsvoorzieningen, waarbij tevens een maandelijkse vergoeding van 30,00 euro voor de syndicus diende betaald te worden (stuk 309).

Uit het strafdossier bleek enkel dat er een huurachterstand was in hoofde van slachtoffer
Voor het overige werden de huurgelden blijkbaar relatief correct betaald ondanks de vele gebreken

3.1.1. Naast de huurprijs moest er volgens artikel 13 van de huurovereenkomsten 30,00 euro per maand betaald worden voor de "syndicus" (stuk 17, 34, 44, 54, 231, stuk 5 bundel slachtoffer en stuk 1 bundel slachtoffer terwijl er geen syndicus was. Het appartementsgebouw was immers sedert 1997 *volledig* eigendom geworden van derde beklaagde (stuk 159). Er was dus geen sprake van "*gedwongen mede-eigendom*", die ertoe noopte nog verder een syndicus aan te stellen (art. 3.78, 1^{ste} lid en 3.84, 1^{ste} lid B.W. en artikel 577-2 en 577-3 oud B.W.) en de vereniging van mede-eigenaars is van rechtswege ontbonden vanaf het ogenblik dat, om welke reden ook, de onverdeeldheid ophoudt te bestaan (art. 3.97 B.W. en 577-12 oud B.W.). verklaarde op 23 oktober 2020 dat hij 30,00 euro betaalde voor een syndicus die er niet was (stuk 49).

Tweede beklaagde verklaarde ter terechtzitting van 4 juni 2024 dat er inderdaad geen syndicus was en dat de bedoeling van deze 30,00 euro was om de vaste kosten voor de gemeenschappelijke delen te dekken en dat om die reden tevens een apart rekening-nummer werd vermeld in de huurovereenkomsten. Dit neemt evenwel niet weg dat beklaagden deden uitschijnen dat er een syndicus was, die de gemeenschappelijke delen beheerde. Uit het brandweerverslag en de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt evenwel dat er niet werd verholpen aan de problemen in de gemeenschappelijke ruimtes.

3.1.2. Naast de huur en vergoeding voor de syndicus moesten minstens volgende huurders eveneens onrechtmatig de hierna vermelde kosten betalen:

- diende 100,00 euro te betalen voor een plaatsbeschrijving (stuk 26);
- betaalde haar huurwaarborg van 780,00 euro cash (stuk 11) en betaalde eveneens 100,00 euro voor een plaatsbeschrijving (stuk 10).

Ter terechtzitting van 4 juni 2024 verklaarde tweede beklaagde dat deze kost voor de plaatsbeschrijving werd aangerekend aan alle huurders.

De plaatsbeschrijving dient evenwel te gebeuren op gemeenschappelijke kosten volgens artikel 1730, § 1 oud B.W. en artikel 9 Vlaams Woninghuurdecreet (kosten die er in beginsel niet waren, gezien men dit zelf deed) en de huurwaarborg mag nooit cash betaald worden volgens artikel 37, § 1, 2^{de} lid Woninghuurdecreet.

3.1.3. Gelet op het voorgaande, is duidelijk dat derde beklaagde maandelijks in beginsel volgende bedragen ontving:

	huur per maand	syndicus per maand	<i>totaal</i>
(bus 1)	350,00 euro	30,00 euro	380,00 euro
bus 2)	370,00 euro	30,00 euro	400,00 euro
bus 3)	430,00 euro	30,00 euro	460,00 euro
bus 5)	450,00 euro	30,00 euro	480,00 euro
bus 5A)	495,00 euro	30,00 euro	525,00 euro
(bus 6)	390,00 euro	30,00 euro	420,00 euro
(bus 7)	400,00 euro	30,00 euro	430,00 euro
bus 9)	320,00 euro	30,00 euro	350,00 euro
bus 10)	370,00 euro	30,00 euro	400,00 euro

bus 11)	320,00 euro	30,00 euro	350,00 euro
bus 14)	480,00 euro	30,00 euro	510,00 euro
bus 15)	450,00 euro	30,00 euro	480,00 euro
TOTAAL PER MAAND:	4.825,00 euro	360,00 euro	5.185,00 euro

De rechtbank brengt voor [redacted] die niet wist hoeveel huur hij betaalde), de laagste huurprijs van de overige studio's in rekening, alsook de vaste vergoeding voor de syndicus, die door alle bewoners werd betaald. De rechtbank is van oordeel dat derde beklaagde dit minstens moet hebben ontvangen vanwege

3.1.4. Uit het voorgaande blijkt aldus dat derde beklaagde [redacted] huurgelden ontving voor studio's die in de eerste plaats niet op de verhuurmarkt mochten aangeboden, laat staan verhuurd worden, aangezien reeds vóór de weerhouden incriminatieperiode overduidelijk was dat de studio's manifest niet conform waren. Dat dan ook bewezen is dat derde beklaagde [redacted] een *abnormaal profijt realiseerde* door de verhuur van de studio's.

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

Dit abnormaal profijt blijkt andermaal uit het feit dat men ook nog eens gelden inde voor een syndicus waarvan men wist dat die er niet was en voor plaatsbeschrijvingen (die men om te beginnen niet mocht vragen) die men zelf deed en dus geen kosten met zich meebrachten.

3.2. De 12 verhuurde studio's werden bovendien verhuurd aan personen, die zich in een *kwetsbare toestand* bevonden ten gevolge van hun precaire sociale toestand (minstens twee bewoners waren toegelaten tot de collectieve schuldenregeling en één bewoner ontving het bestaansminimum), hun leeftijd (gepensioneerde bewoners), ziekte dan wel een lichamelijk gebrek of onvolwaardigheid (verscheidene bewoners ontvingen een invaliditeitsuitkering omwille van een ziekte, verlamming of longaandoening):

- [redacted] was invalide (verlamming) en werd toegelaten tot de collectieve schuldenregeling, waardoor hij een leefgeld ontving van ongeveer 280,00 euro per maand. Hij woonde voordien in het Volkstehuis en was dringend op zoek naar een nieuwe woonst (stuk 310);
- (bus 2) was naar eigen zeggen in behandeling voor prostaat-, lymfeklier- en huidkanker en ontving een invaliditeitsuitkering van 1.050,00 euro per maand (stuk 310);
- bus 3) was werkloos en zou in mei 2021 met pensioen gaan. Hij ontving een werkloosheidsuitkering van 860,00 euro per maand en zou vanaf augustus 2021 een pensioen van 1.400,00 euro per maand gaan ontvangen (stuk 310) Hij woonde voordien 6,5 jaar in het Volkstehuis, alwaar moest vertrekken, reden waarom hij dringend een andere woonst nodig had (stuk 39);
- bus 5) was naar eigen zeggen omwille van ziekte gepensioneerd (stuk 24) en ontving een pensioen van 1.400,00 euro per maand (stuk 309);

- bus 5A) was invalide (chronisch obstructieve longziekte – COPD), ontving een invaliditeitsuitkering van 1.000,00 euro per maand, werd toegelaten tot de collectieve schuldenregeling en stond reeds 3 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning (stuk 309);
- bus 6) was werkloos en werkte voordien in een kringloopwinkel. Zij ontving een huursubsidie van 166,00 euro per maand (stuk 8) en stond al 8 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning (stuk 309);
- bus 7) was arbeider met een inkomen van 1.500,00 euro per maand (stuk 309);
- bus 9) was invalide ten gevolge van een amputatie van zijn linker voet. Hij ontving naar eigen zeggen een uitkering van de F O D. Volksgezondheid, maar wist niet hoeveel (stuk 309);
- bus 10) was werkloos (stuk 258);
- bus 11) ontving een invaliditeitsuitkering van 1.300,00 euro per maand (stuk 309);
- bus 14) ontving een invaliditeitsuitkering van 1.100,00 euro per maand (stuk 309);
- ontving via het bestaansminimum van 1.000,00 euro (stuk 309).

Omwille van de redenen vermeld bij de beoordeling van het moreel element hierna, is de rechtbank van oordeel dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan deze vaststellingen, hoewel zij betwist worden door beklaagden. Bovendien blijkt uit het strafdossier en wordt ook door beklaagden in conclusies gesteld, dat de huurders in aanmerking kwamen voor huursubsidies, reden waarom de controles door de wooninspecteur volgens hen mede werden uitgevoerd.

3.3. Het is eveneens bewezen dat alle bewoners *geen andere echte en aanvaardbare keuze* hadden dan zich te laten misbruiken door beklaagden.

Alle bevraagde bewoners verklaarden dat de problemen er al waren van bij aanvang van de respectievelijke huurovereenkomsten en dat de eigenaars beloofden de problemen op te lossen, doch dit kwam er maar niet van, ook na ingebrekestellingen (o.a. door huurder reeds op 9 juli 2014). verklaarde op 23 oktober 2020 dat hij 30,00 euro betaalde voor een syndicus die er niet was (stuk 49) en bleef dit desondanks betalen.

De meeste bewoners hadden recht op een huursubsidie, maar kregen deze niet omdat de studio's onbewoonbaar waren en om dezelfde redenen deden bepaalde huurders zelfs geen aanvraag (stuk 308). Tweede beklaagde verklaarde trouwens uitdrukkelijk dat zij wisten dat de bewoners recht hadden op huursubsidies (stuk 294), hetgeen ook in conclusies wordt aangehaald.

Desondanks huurden de meeste bewoners reeds gedurende langere tijd de studio's vanaf 2013, 2015, 2017 of 2018 en bleven zij ook verder huren en betaalden hun huurprijs blijkbaar relatief correct, uitgezonderd slachtoffer

3.4. Beklaagden betwisten enerzijds de hierboven aangehaalde vaststellingen van de verbalisant in het kader van "huisjesmelkerij" omtrent de sociale en financiële situatie van de huurders (stuk 307-313), gezien nergens vermeld wordt waarop deze vaststellingen gebaseerd zijn.

Anderzijds, hiermee samenhangend, betwisten beklagden dat zij kennis zouden hebben gehad van deze precare situaties, noch van de oorzaken hiervan (ziektes, invaliditeit, ...) en dat aldus het moreel element in hunnen hoofde niet is aangetoond.

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

Zo blijkt dat men alleszins bij slachtoffer naast een attest van goed gedrag en zeden, ook de loonfiches van de afgelopen 3 maanden vroeg (stuk 9). Daarnaast blijkt dit uit het feit dat men stevast gedurende vele jaren naliet om de gebreken te herstellen, wetende dat de huurders toch niet konden vertrekken, ook al zouden zij dit willen. Tot op heden wordt trouwens nog steeds niet aangetoond of en zo ja welke gebreken werden hersteld, hoewel het overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen toekomt aan beklagden de nodige vaststellingen te laten doen.

Tweede beklagde verklaarde uitdrukkelijk dat men wist dat de huurders huursubsidies ontvingen (stuk 294), die men enkel ontvangt indien men zich in een financieel precare situatie bevindt. Beklaagden wisten dus wel degelijk dat de situatie van de huurders financieel precair was en dat zij zich in een kwetsbare toestand bevonden. Daarnaast waren er ook ongetwijfeld contacten met schuldbemiddelaars, aangezien deze de gelden van hun pupil beheren en als eerste ervoor zorgen dat de huurgelden betaald worden.

Omwille van de kwetsbare toestand van de bewoners en de overduidelijk slechte staat van de studio's, werden volgens de rechtbank de studio's aldus bewust verhuurd aan "verhoudingsgewijs" lagere huurprijzen, omdat men voor dergelijke panden geen "normale" huurders kon vinden, maar enkel huurders die moeilijk een andere geschikte woonst konden vinden en al blij waren met een dak boven hun hoofd. In die zin ziet de rechtbank ook geen redenen om te twijfelen aan de vaststellingen van de verbalisant naar aanleiding van het onderzoek naar huisjesmelkerij.

Het feit dat beklagden de studio's verder bleven verhuren omwille van de eigen precare financiële situatie van derde beklagde is louter de reden van het misbruik en neemt dus niet weg dat beklagden wel degelijk de intentie hadden om misbruik te maken van de kwetsbare toestanden van de huurders om de schulden van derde beklagde – in de mate van het mogelijke, maar blijkbaar uiteindelijk tevergeefs – te blijven delgen.

De rechtbank is dan ook van oordeel dat beklaagden wetens en willens de feiten pleegden met het bijzondere opzet om misbruik te maken van de gekende kwetsbare toestand van alle huurders om zo abnormaal profijt te bekomen uit een pand dat kennelijk niet conform was en om te beginnen niet op de huurmarkt had mogen worden aangeboden.

3.5. Net zoals bij de feiten onder tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd), kunnen ook de feiten onder tenlastelegging B. worden toegerekend aan zowel eerste beklaagde tweede beklaagde als derde beklaagde

De rechtbank kan wat dit aspect betreft, verwijzen naar hetgeen hierboven werd overwogen onder randnr. 2.4.1., overwegingen die eveneens gelden voor wat betreft tenlastelegging B.

3.6. Daarbij is de rechtbank (net zoals bij tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd)) eveneens van oordeel dat de verzwarende omstandigheid dat beklaagden van de activiteit een gewoonte maakten in de zin van artikel 433undecies Sw. Deze verzwarende omstandigheid blijkt voornamelijk uit de duur van de activiteiten – die in feite al bezig waren sedert 2013 (eerste ingebrekestelling door huurder dateert van 2014) – eerdere ongeschiktverklaringen (en het desondanks toch opnieuw verhuren) en het aanhoudend nalaten ofwel de studio's op een duurzame wijze te verbeteren ofwel de verhuringen stop te zetten.

De feiten onder tenlastelegging B. worden in die zin dan ook geherkwalificeerd, zoals in de hoofding aangegeven.

Deze mogelijke herkwalificatie werd door de rechtbank opgeworpen ter terechtzitting van 4 juni 2024, zodat partijen hieromtrent standpunt konden innemen en waardoor hun rechten van verdediging werden gewaarborgd.

4. Gelet op voornoemde elementen hebben eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde de misdrijven onder tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) uitgevoerd als daders in de zin van artikel 66 Sw. en worden zij allen schuldig bevonden aan de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd), zoals hierboven omschreven.

Het feit dat het abnormaal profijt bij tenlastelegging B. (zoals geherkwalificeerd) enkel werd gerealiseerd in hoofde van derde beklaagde neemt niet weg dat eerste beklaagde en tweede beklaagde hieraan mededader zijn.

4.3. Straftoemeting

1. De feiten van tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) zijn in hoofde van eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet. Met toepassing van artikel 65, 1^{ste} lid Sw. moet maar één straf worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

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

- de feiten, in het bijzonder
 - o de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
 - o het aandeel van elke beklaagde hierin;
 - o de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
 - o de veroorzaakte overlast,
 - o het aantal slachtoffers en de gevolgen ervan voor de slachtoffers;
- beklaagden en hun respectievelijke:
 - o persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en elk hun strafrechtelijk verleden;
 - o persoonlijke, professionele en financiële situatie;
 - o leeftijd.

3. De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Eerste beklaagde en tweede beklaagde verhuurden via hun vennootschap derde beklaagde 12 studio's, wetende dat deze kennelijk niet voldeden aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid / niet conform waren en dit reeds gedurende lange tijd. Twee ervan werden in het verleden reeds ongeschikt verklaard, maar werden desondanks toch terug verhuurd, nog voordat zij conform werden gemaakt. Beklaagden inden louter en alleen de huurgelden, zonder zich verder iets aan te trekken van de staat van de woning en trokken bewust zwakkere huurders aan, die geen actie durfden of konden ondernemen en al blij waren met een dak boven hun hoofd.

Beklaagden schetsen in besluiten uitvoerig de preciaire financiële situatie van derde beklaagde en als gevolg daarvan ook de preciaire financiële situatie van eerste beklaagde en tweede beklaagde situaties die het gevolg waren van omstandigheden onafhankelijk van hun wil. Dit kan geen enkele rechtvaardiging vormen om, wetende dat de door hen verhuurde studio's manifest niet voldeden, deze toch maar gedurende jaren verder te verhuren, waarbij de bewoners in mensonwaardige toestanden moesten leven, daarbij ook nog eens zeggende dat renovatie financieel geen optie was omdat dan alle huurders het gebouw (tijdelijk) zouden hebben moeten verlaten en er dus geen inkomsten meer zouden gegenereerd worden. Verder relativeren beklaagden in conclusies ook nog eens de elementaire vereisten van bewoonbaarheid omdat er geen huursubsidies meer worden toegekend in geval van (volgens hen) "futiele" gebreken.

3.1. Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete vermenigvuldigd met 12 slachtoffers in hoofde van eerste beklaagde en tweede beklaagde zoals hieronder nader bepaald en geïndividualiseerd, zijn telkens gepast, in het bijzonder rekening houdende met het gegeven dat zij als bestuurders via derde beklaagde studio's, die kennelijk niet conform waren, verhuurden aan zwakkere huurders. Het feit dat alle opbrengsten zouden zijn gebruikt om de schulden van derde beklaagde te delgen, doet geen afbreuk aan de ernst van de feiten.

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

3.1.2. Gezien eerste beklaagde en tweede beklaagde elk nog in de wettelijke voorwaarden verkeren om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor de gehele hoofdgevangenisstraf en het gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald aan elk van hen uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen. Eerste beklaagde en tweede beklaagde stemden hiermee in ter zitting van 4 juni 2024.

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

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

3.2. In hoofde van derde beklaagde is een geldboete vermenigvuldigd met 12 slachtoffers gepast en houdt de rechtbank in het bijzonder rekening met het feit dat zij de grootste opbrengsten genoot, ook al werden die volledig gebruikt om haar schulden te betalen.

Gezien derde beklaagde nog in de wettelijke voorwaarden verkeert om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor het gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen.

De duur van de opgelegde proefperiode is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten. Dit voordeel zal voor derde beklaagde een aansporing zijn om in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een toekomstige veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan en het met uitstel opgelegde gedeelte van de geldboete in dat geval effectief wordt.

Gezien de panden van derde beklaagde inmiddels werden verkocht, is er geen reden om een verbod op te leggen om nog verhuuractiviteiten uit te oefenen in de zin van artikel 36 Sw.

4. Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk overeenkomstig artikel 433terdecies, 2^{de} lid Sw. de **verbeurdverklaring** van het onroerend goed onder de tenlastelegging. Ter terechtzitting van 4 juni 2024 verzocht het openbaar ministerie bij vordering waarvan akte

werd genomen op het zittingsblad, om krachtens artikel 433terdecies, 3^{de} lid Sw de verbeurdverklaring uit te spreken van de gelden die in de plaats zijn gekomen van het onroerend goed, dat inmiddels werd verkocht

Een mondelinge vordering waarvan de inhoud regelmatig wordt vastgesteld in het proces-verbaal van de rechtszitting of in het vonnis of arrest, kan voldoende zijn opdat de beklaagde zijn recht van verdediging kan uitoefenen (vgl. Cass. 28 mei 2019, A.R. Dit is het geval, gezien de vordering louter *een wijziging* van het voorwerp van de vordering betreft, dewelke het verweer van derde beklaagde op de oorspronkelijke vordering onverlet laat.

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

Krachtens artikel 43bis, 6^{de} lid Sw. dient de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie strekkende tot de verbeurdverklaring van een onroerend goed, dat niet strafrechtelijk in beslag is genomen, op straffe van onontvankelijkheid kosteloos te worden ingeschreven op de kant van de laatst overgeschreven akte of het vonnis bedoeld in artikel 3.30, § 1, van het Burgerlijk Wetboek.

Het openbaar ministerie voegde geen bewijs van de kantmelding bij het strafdossier voor de sluiting van de debatten, zodat de vordering tot verbeurdverklaring, in zoverre geënt op artikel 433terdecies, 2^{de} lid Sw. onontvankelijk is.

4.2. Artikel 433terdecies, 3^{de} lid Sw. bepaalt dat de verbeurdverklaring ook *kan* worden toegepast op de **tegenwaarde van het (on)roerend goed** dat werd vervreemd tussen het tijdstip waarop het misdrijf werd gepleegd en de definitieve rechterlijke beslissing. In dat geval is de verbeurdverklaring *niet* verplicht (vgl. Cass. 4 november 2014,

De rechtbank stelt aan de hand van de door beklaagden neergelegde akte van toewijzing en akte van rangregeling vast dat het pand onder de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) gedwongen werd uitgewonnen door de hypothecaire schuldeiser.

Het pand werd uiteindelijk verkocht voor 1.285.345,00 euro, inclusief kosten en erelonen, (stuk 20 bundel beklaagden), waarvan na aftrek van de bevoorrechte kosten 1.111.409,30 euro werd toegewezen aan en de rest aan Er was dus geen batig saldo ten voordele van derde beklaagde

In die omstandigheden wordt er geen verbeurdverklaring uitgesproken overeenkomstig artikel 433terdecies, 3^{de} lid Sw. op de tegenwaarde van het onroerend goed onder de tenlasteleggingen.

5. Daarnaast vorderde het Openbaar Ministerie tevens schriftelijk de **verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen** bestaande in de ontvangen huurgelden ten aanzien van eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde gedurende de incriminatieperiode, zijnde een totaalbedrag van 116.377,00 euro.

De verbeurdverklaring betreft een bijkomende straf, zodat beklaagden niet gezamenlijk kunnen veroordeeld worden tot de verbeurdverklaring.

Het vermogensvoordeel omvat enerzijds het geheel van de onterecht bekomen voordelen en is niet beperkt tot enkel het nettobedrag, na aftrek van de aankooprij, belastingen, ... (vgl. Cass 27 september 2006, A.R.

Anderzijds is niet vereist dat men persoonlijk enig vermogensvoordeel effectief ontvangen heeft. Opdat de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen of de geldwaarde ervan overeenkomstig artikel 42, 3° en / of 43bis Sw. kan worden uitgesproken, is immers niet vereist dat die vermogensvoordelen (deels) eigendom zijn geworden van of (deels) in het vermogen zijn toegetreden van alle (mede)daders, noch dat zij zich allen persoonlijk hebben verrijkt. De verbeurdverklaring kan uitgesproken worden ongeacht het voordeel dat men uit het misdrijf heeft gehaald of de bestemming die men later aan de vermogensvoordelen heeft gegeven (vgl. Cass. 13 maart 2018, A.R.

Dit is logisch aangezien mededaders en medeplichtigen desondanks bijdragen tot de realisatie van het vermogensvoordeel, ook al manifesteert dit zich in hoofde van een andere partij, zoals ten deze derde beklaagde

die bovendien een vennootschap is, dewelke noodzakelijkerwijze moet vertegenwoordigd worden door haar bestuurders eerste beklaagde en tweede beklaagde Het feit dat de gelden werden gebruikt om de schulden van de vennootschap te dekken, neemt niet weg dat dit een vermogensvoordeel uitmaakt, waaruit ook eerste beklaagde en tweede beklaagde voordeel trekken.

Rekening houdend met de aard en de gevolgen van de bewezen verklaarde feiten, is rechtbank van oordeel dat het illegaal vermogensvoordeel inderdaad moet worden verbeurd verklaard. Het is onaanvaardbaar dat eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde in het bezit zouden blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten. Rekening houdende met hetgeen aangaande de schuld werd geoordeeld, is bewezen dat volgende huurgelden en "kosten syndicus" betaald werden of alleszins verschuldigd waren:

		huur / maand	syndicus / maand	subtotaal / maand	x 29 maanden incriminatie-periode
1.	bus 1)	350,00 euro	30,00 euro	380,00 euro	11.020,00 euro
2.	bus 2)	370,00 euro	30,00 euro	400,00 euro	11.600,00 euro
3.	bus 3)	430,00 euro	30,00 euro	460,00 euro	13.340,00 euro
4.	bus 5)	450,00 euro	30,00 euro	480,00 euro	13.920,00 euro
5.	bus 5A)	495,00 euro	30,00 euro	525,00 euro	15.225,00 euro
6.	bus 6)	390,00 euro	30,00 euro	420,00 euro	12.180,00 euro
7.	bus 7)	400,00 euro	30,00 euro	430,00 euro	12.470,00 euro
8.	(bus 9)	320,00 euro	30,00 euro	350,00 euro	10.150,00 euro

9	bus 10)	370,00 euro	30,00 euro	400,00 euro	11.600,00 euro
10.	bus 11)	320,00 euro	30,00 euro	350,00 euro	10.150,00 euro
11.	bus 14)	480,00 euro	30,00 euro	510,00 euro	14.790,00 euro
12.	bus 15)	450,00 euro	30,00 euro	480,00 euro	13.920,00 euro
TOTAAL:		4.825,00 euro	360,00 euro	5.185,00 euro	150.365,00 euro

Het feit dat een deel van de huurgelden door bepaalde huurders niet zouden zijn betaald, neemt niet weg dat derde beklaagde een schuldvordering had op deze huurders, die tevens een waarde vertegenwoordigden in haar vermogen en die aldus nog steeds in beginsel verbeurd verklaard kunnen en dienen te worden.

6. Het illegaal vermogensvoordeel dat door beklaagden gezamenlijk werd gerealiseerd, wordt aldus geraamd op 150.365,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard bij equivalent met toepassing van artikel 43bis Sw.

Rekening houdende met het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde optraden als bestuurders van derde beklaagde en een gelijk aandeel hadden in de feiten, wordt dit bedrag lastens beklaagden verbeurd verklaard als volgt:

- eerste beklaagde (1/4):..... 37.591,25 euro;
 waarvan 19.321,25 euro als volgt wordt toegewezen aan:
 - burgerlijke partij3.335,00 euro;
 - burgerlijke partij2.900,00 euro;
 - burgerlijke partij3.045,00 euro;
 - burgerlijke partij2.537,50 euro;
 - burgerlijke partij3.697,50 euro;
 - burgerlijke partij3.806,25 euro;
- tweede beklaagde 1/4):..... 37.591,25 euro;
 waarvan 19.321,25 euro als volgt wordt toegewezen aan:
 - burgerlijke partij3.335,00 euro;
 - burgerlijke partij2.900,00 euro;
 - burgerlijke partij3.045,00 euro;
 - burgerlijke partij2.537,50 euro;
 - burgerlijke partij3.697,50 euro;
 - burgerlijke partij3.806,25 euro;
- derde beklaagde 1/2): .. 75.182,50 euro;
 waarvan 38.642,50 euro als volgt wordt toegewezen aan:
 - burgerlijke partij6.670,00 euro;
 - burgerlijke partij5.800,00 euro;
 - burgerlijke partij6.090,00 euro;
 - burgerlijke partij5.075,00 euro;
 - burgerlijke partij7.395,00 euro;
 - burgerlijke partij7.612,50 euro.

De toegewezen bedragen kunnen niet gecumuleerd worden met eventuele terugbetalingen waartoe beklaagden zouden overgaan vrijwillig, dan wel gedwongen ten gevolge van een andere procedure.

Deze verbeurdverklaring is in hoofde van geen der beklaagden een onredelijk zware straf in de zin van artikel 43*bis*, 7^{de} lid Sw., mede rekening houdende met de opgelegde geldboete en de afwijzing van de verbeurdverklaring overeenkomstig artikel 433*terdecies* Sw., alsook de toewijzing van een gedeelte aan de gemanifesteerde burgerlijke partijen en tot slot de aard, de ernst en de duur van de bewezen verklaarde feiten, dewelke wetens en willens werden gepleegd en waarvan een gewoonte werd gemaakt.

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

4.4. Herstellvordering

1. De herstellvordering is geënt op de feiten die het voorwerp uitmaken van de bewezen verklaarde tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd). De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

2. Artikel 20bis Vlaamse Wooncode, dat de herstellvordering regelde, werd ongewijzigd overgenomen in de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021.

3. Middels zijn herstellvordering van 12 november 2021 gericht aan het openbaar ministerie (stuk 150) vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde
zouden worden veroordeeld tot:
 - o het uitvoeren van de nodige herstellingen, dewelke maximaal 10 maanden in beslag nemen (stuk 143);
 - o en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Deze herstellvordering werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van het gebouw en de daarin ingerichte 16 studio's, vermeldt de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd en is erop gericht om de woning te laten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

De herstellvordering voldoet derhalve aan artikel 3.44 Vlaamse Codex Wonen en de gevorderde herstelmaatregelen zijn, mede gelet op artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol E.V.R.M.:

- niet onevenredig in verhouding tot de door artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;
- niet kennelijk onredelijk, nu de voordelen die de herstelmaatregelen voor de woonkwaliteit opleveren in verhouding staan tot de last die ze voor eerste beklaagde

tweede beklaagde en derde beklaagde
als overtreeders veroorzaken.

4. Het is gepast om een dwangsom op te leggen, zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte en dit per dag vertraging na de opgelegde hersteltermijn, die ingaat vanaf datum van betekening van onderhavig vonnis. De dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hersteltermijn.

De eerste vaststellingen dateren inmiddels van 23 oktober 2020 en uit het strafdossier blijkt niet, noch wordt door eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde aangetoond dat:

- én zij overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen inmiddels het nodige deden / lieten doen opdat alle vastgestelde gebreken werden weggewerkt;
- én het pand op heden voldoet aan alle vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dat de veiligheid en/of de gezondheid van huidige en toekomstige bewoners van het pand niet meer in gedrang kunnen komen;
- het ofwel thans onmogelijk zou zijn nog over te gaan tot de uitvoering van de herstelmaatregel, ook al werd het pand inmiddels sedert 12 juli 2023 overgedragen aan een derde (maatschap viens titel in de zin van artikel 3.49, § 3, 2de lid Vlaamse Codex Wonen werd overgeschreven vóór de overschrijving van de inleidende dagvaarding op 4 januari 2024 overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen.

In conclusies stellen beklaagden dat uit het feit dat bepaalde huurders een huursubsidie ontvingen, de situatie volgens hen in orde was. Dit doet niets af aan de verplichting uit artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen, waarop beklaagden trouwens werden gewezen naar aanleiding van de ongeschiktverklaringen op 29 januari 2015 (stuk 128) en 19 november 2018 (stuk 124), alsook de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen op 15 december 2020 (stuk 228).

5. Wat dit laatste betreft, blijft het van belang dat de inbreuken met volledige zekerheid worden stopgezet opdat de veiligheid en/of de gezondheid van bewoners in de toekomst niet meer in het gedrang kan komen, overeenkomstig artikel 20ter, 5^{de} lid Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.49, § 3, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen. Deze artikelen bepalen weliswaar dat de eindbeslissing slechts tegenstelbaar is aan de derde-verkrijger indien deze eindbeslissing of de dagvaarding werd overgeschreven vóór de authentieke verkoopakte, doch ook dit belet de veroordeling van de overtreder niet en in beginsel de uitvoering van de herstelmaatregel evenmin. Thans bepaalt artikel 3.49, § 3, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen (in tegenstelling tot de Vlaamse Wooncode) zelfs uitdrukkelijk dat de herstelmaatregel door *iedereen* moet worden gedoogd.

De herstellvordering betreft immers een aankleven van het onroerend goed en werkt *in rem* en ten aanzien van iedereen, ongeacht aan wie het onroerend goed toebehoort. De gebrekkige staat van het pand, die leidde tot de inbreuken, wordt niet ongedaan gemaakt door de overdracht ervan. De herstellvordering strekt ertoe het onroerend goed terug in regel te stellen en is aldus vreemd aan de persoon van de dader, reden waarom de eigenaar van het bouwwerk de herstelmaatregel in beginsel moet ondergaan, ook al wordt hij zelf niet vervolgd en ook al is hij geen partij. Dit betekent echter niet dat de nieuwe eigenaar te goeder trouw, die niet

werd veroordeeld, zelf tot herstel is gehouden. De herstelplicht rust alleen op de tot herstel veroordeelde persoon en dit op diens kosten en risico.

Het is trouwens om die redenen dat eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde overeenkomstig artikel 20^{quinq}ues, 1^{ste} lid Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.51, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen ertoe verplicht waren om voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van het feit dat op het goed een herstellvordering of veroordeling rustte, hetgeen dan moest vermeld worden in de overeenkomst tot overdracht. Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021 moet de verlijdende notaris krachtens artikel 3.51, 4^{de} lid Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvorderingen raadplegen om eventuele kwade trouw vanwege de verkopers op dit vlak te ondervangen.

Uit het ter terechtzitting neergelegde proces-verbaal van toewijzing blijkt alleszins niet dat beklaagden aan hun meldingsplicht zouden hebben voldaan, er wordt op pagina 8 enkel melding gemaakt van "het voorkoophrecht RVV Vlaamse Wooncode Ongeschiktheid en onbewoonbaarheid". Het feit dat de nieuwe eigenaar maatschap niet op de hoogte was van de herstellvordering, kan aldus geen reden zijn om de herstellvordering niet op te leggen aan eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde ook al had de akte vaste datum voor de overschrijving van de dagvaarding.

Eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde kunnen zich dan ook niet op de rechten van een ander, de derde-verkrijger "te goeder trouw" beroepen (dit impliceert immers dat eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde op onrechtmatige wijze hebben verzaakt aan voornoemde meldingsplicht en dus zelf te kwader trouw zijn) om de herstellvordering te ontlopen.

Rekening houdende met de minderwaarde bij de verkoop van het pand in de gebrekkige toestand in verhouding tot de herstellingskosten en de daardoor gecreeerde meerwaarde bij de verkoop na uitvoering van de herstelmaatregelen, heeft de overtreder er wat het laatste punt betreft belang bij om in tussentijd snel over te gaan tot verkoop van het gebrekkige pand, teneinde mogelijke herstelmaatregelen en de daarmee gepaard gaande kosten, te vermijden. Dit geldt uiteraard eveneens bij een gedwongen verkoop, zoals ten deze het geval was.

6. Gelet op de herstellvordering, dient tevens te worden bevolen dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van

- overeenkomstig artikel 3.47, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien voor het geval dat deze door eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd;
- overeenkomstig artikel 3.48, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen worden gemachtigd de in het beschikkend gedeelte nader bepaalde kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van het kwestieuze pand terug te vorderen van eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde gelet op

het feit dat beklaagden, zoals bepaald onder de bewezen verklaarde tenlastelegging A (zoals geherkwalificeerd), niet-conforme studio's rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurden, te huur stelde of ter beschikking stelde met het oog op bewoning (art. 3.33 of 3.34 Vlaamse Codex Wonen);

met de verplichting voor eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde als overtreder om alle uitvoeringskosten (art. 3.47, 2^{de} lid Vlaamse Codes Wonen) en/of herhuisvestingskosten (art. 3.48, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen) te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

7. De rechtbank ziet geen redenen om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van artikel 203, § 3 Sv.

4.5. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklaagden zijn als veroordeelde personen hoofdelijk gehouden tot de kosten die hun gemeen zijn ingevolge artikel 50 Sw en dienen daarin verwezen te worden krachtens artikel 162, 1^{ste} lid Sv.

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

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

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

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

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

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

- betaling van een provisionele schadevergoeding: 1,00 euro; meer vergoedende intrest vanaf datum der feiten, meer gerechtelijke intrest;
- de gerechtskosten, de rechtsplegingsvergoeding inbegrepen.

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

- betaling van een schadevergoeding van 27 676,26 euro voor:
 - o morele schade (forfaitair): 1.500,00 euro;
 - o materiële schade: 26 176,26 euro;
 - huurgelden sedert 15.12.2020: 7.793,55 euro;
 - 1/3 huurgelden van 09.07.2014 tot [15].12.2020: 11.588,71 euro;
 - misgelopen huursubsidie tot juni 2024: 6.644,00 euro;
 - administratiekosten: 150,00 euro;
 - vrijgave huurwaarborg ten voordele van burgerlijke partij CHEKIMI;
- meer de intresten;
- de gerechtskosten, de rechtsplegingsvergoeding inbegrepen.

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

- betaling van een schadevergoeding van 13.750,00 euro voor:
 - o morele schade (forfaitair): 500,00 euro;
 - o materiële schade: 13.250,00 euro;
 - huurgelden incriminatieperiode (29m x 430,00 €): 12.470,00 euro;
 - huurwaarborg: 780,00 euro;
- meer vergoedende intrest vanaf de gemiddelde datum van 6 januari 2022, meer gerechtelijke intrest;
- een rechtsplegingsvergoeding: 1 650,00 euro.

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

- betaling van een schadevergoeding voor:
 - o morele schade (forfaitair): 1.250,00 euro;
 - o materiële schade:
 - huurgelden (in hoofdorde): 21.000,00 euro;
 - juni - december 2018: 2.100,00 euro;
 - 2019: 4.200,00 euro;
 - 2020: 4.200,00 euro;
 - 2021: 4.200,00 euro;
 - 2022: 4.200,00 euro;
 - januari – juli 2023: 2.100,00 euro;
 - huurgelden (in ondergeschikte orde): 10.850,00 euro;
 - december 2020: 350,00 euro;
 - 2021: 4.200,00 euro;
 - 2022: 4.200,00 euro;
 - januari – juli 2023: 2.100,00 euro;
 - verbrekingsvergoeding: 1.050,00 euro;
 - vrijgave huurwaarborg ten voordele van burgerlijke partij

- administratiekosten:..... 150,00 euro,
meer vergoedende intrest vanaf de gemiddelde datum van 11 september 2021, meer
gerechtelijke intrest;
- te zeggen voor recht dat de verbeurd verklaarde gelden wat zijn aandeel betreft aan
hem worden toegewezen op grond van artikel 43bis Sw.;
- een rechtsplegingsvergoeding: 1 650,00 euro.

5. Burgerlijke partij vordert de veroordeling van eerste beklaagde tweede
beklaagde en derde beklaagde hoofdelijk tot.

- betaling van een schadevergoeding van 12.214,09 euro voor:
 - o morele schade (forfaitair):..... 850,00 euro;
 - o materiële schade: 13.250,00 euro;
 - huurgelden incriminatieperiode (21m x 508,29 €): 10.674,09 euro;
 - vaste kosten (18m x 30,00 euro):..... 540,00 euro;
 - administratiekosten:..... 150,00 euro;
 meer vergoedende intrest vanaf de gemiddelde datum van 6 januari 2022, meer
gerechtelijke intrest;
- te zeggen voor recht dat de verbeurd verklaarde gelden wat zijn aandeel betreft aan
hem worden toegewezen op grond van artikel 43bis Sw.;
- een rechtsplegingsvergoeding: 1 650,00 euro.

6. Burgerlijke partij ordert de veroordeling van eerste beklaagde tweede
beklaagde en derde beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling schadevergoeding ten bedrage van de huurwaarborg:..... 990,00 euro;
meer vergoedende intrest vanaf de gemiddelde datum van 6 januari 2022, meer
gerechtelijke intrest;
- een rechtsplegingsvergoeding: 600,00 euro.

6.1. Burgerlijke partij (in hoofdorde) vorderen tevens de veroordeling
van eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde
tot terugbetaling van **huurgelden betaald vóór de aanvang van de incriminatie-**
periode op 23 oktober 2020 en burgerlijke partij tevens gederfde huursubsidies *ná*
het einde van de incriminatieperiode op 22 maart 2023 van tenlasteleggingen A. (zoals
geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd).

De rechtbank is in deze mate dan ook *niet* bevoegd om kennis te nemen van deze vorderingen.

6.2. Eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde
werpen ten aanzien van **burgerlijke partij** de exceptie van gewijsde op,
gezien de Vrederechter van het eerste kanton bij vonnis van 6 december 2022 reeds
uitspraak deed omtrent de **onterecht ontvangen huurgelden vanaf 15 december 2020** (datum
ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring), het **mingenot van 11.588,71 euro** en de
misgelopen huursubsidie vanaf 15 december 2020.

Het blijkt niet, noch wordt door burgerlijke partij die het vonnis zelf bijbrengt) gesteld of aangetoond dat er tegen dit vonnis enig rechtsmiddel zou zijn aangewend en dat dit aldus ongedaan zou zijn gemaakt in de zin van artikel 26 Ger.W.

Uit artikel 23 Ger.W. volgt dat het gezag van gewijsde belet dat opnieuw een vordering wordt ingesteld waarbij de gevorderde zaak dezelfde is, de vordering op dezelfde oorzaak berust, *ongeacht de ingeroepen rechtsgrond* en tussen *dezelfde partijen* in dezelfde hoedanigheid.

Enkel derde beklagde werpt aldus terecht de exceptie van gewijsde op, aangezien deze exceptie ingevolge artikel 23 Ger.W. uiteraard enkel geldt ten aanzien van de partijen die tevens partij waren in de procedure voor de vrederechter, hetgeen *niet* geldt voor eerste beklagde en tweede beklagde

Bijgevolg is de vordering van burgerlijke partij op deze punten *enkel* onontvankelijk ten aanzien van derde beklagde *niet* ten aanzien van eerste beklagde en tweede beklagde

6.3. Gezien tenlastelegging A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) bewezen zijn, is de rechtbank (voor het overige) overeenkomstig artikel 4, 1^{ste} lid VT.Sv. tevens bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvorderingen van burgerlijke partijen uitgezonderd hetgeen hiervoor werd gesteld aangaande de bevoegdheid en de ontvankelijkheid), uitgezonderd hetgeen hiervoor werd gesteld aangaande de bevoegdheid), geënt op deze tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd).

Burgerlijke partijen eden in die mate schade als gevolg van de bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) in de zin van artikel 1382 oud B.W. en artikel 50 Sw. en beschikken elk over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang.

De vorderingen van burgerlijke partij uitgezonderd hetgeen hiervoor werd gesteld omtrent de exceptie van gewijsde), zijn ontvankelijk, hetgeen door beklagden niet wordt betwist.

7. Burgerlijke partij die zich op de inleidingszitting van 6 februari 2024 burgerlijke partij stelde, zoals hierboven aangegeven, legde verder geen conclusie, noch stukken neer en verscheen niet ter terechtzitting van 4 juni 2024.

Hoewel eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde terecht opmerken dat burgerlijke partij geen stukken bijbrengt ter staving van zijn vordering, staat aan de hand van het strafdossier genoegzaam vast dat burgerlijke partij alleszins schade leed, die in oorzakelijk verband staat met de bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) en die aldus provisioneel kan worden begroot op 1,00 euro, zoals gevorderd.

7.1. Burgerlijke partijen vorderen de terugbetaling van de *tijdens* de incriminatieperiode betaalde huurgelden en / of betaalde huurwaarborg. **Burgerlijke partij** vordert tevens een **verbrekinsvergoeding**.

7.1.1. Burgerlijke partijen kunnen voor de strafrechter ingevolge artikel 4 V.T.Sv., artikel 1382 oud B.W. en artikel 50 Sw. enkel schadevergoeding vorderen voor schade die in rechtstreeks oorzakelijk verband staat met het bewezen verklaarde misdrijf

De door **burgerlijke partijen** tijdens de incriminatieperiode aan derde beklaagde betaalde huurgelden en / of betaalde huurwaarborg, vloeiden evenwel niet voort uit de misdrijven onder tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd), maar uit de huurovereenkomst en werden betaald als tegenprestatie voor het (weliswaar gebrekkige) genot van de studio.

7.1.1.1. De *restitutie*verplichting van onterecht betaalde huurgelden vloeit voort uit de ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst (vgl. Cass. 2 juni 2023, A.R. en Cass. 10 mei 2012, A.R. Het is dus de eventuele ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst – die niet tot de bevoegdheid van de strafrechter behoort – die ertoe leidt dat:

- de huurgelden en de huurwaarborg desgevallend geheel of gedeeltelijk onterecht betaald werden en om die reden mogelijks geheel of gedeeltelijk dienen te worden terugbetaald;
- er een verbrekinsvergoeding verschuldigd is.

Het is volgens de rechtbank anders gezegd bijgevolg *niet* zo dat de burgerlijke partijen de studio's *niet* zouden gehuurd hebben indien de misdrijven onder tenlasteleggingen A (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) zich niet zouden hebben voorgedaan, wel zouden zij dan een studio gehuurd hebben die *wél* conform de Vlaamse Codex Wonen was.

7.1.1.2. Dit laatste geldt eveneens wat betreft de vorderingen van **diezelfde burgerlijke partijen én burgerlijke partij** (gelet op de toegewezen exceptie van gewijsde) met betrekking tot de huurgelden en de huurwaarborg **ten aanzien van eerste beklaagde en tweede beklaagde** die geen medecontractanten waren. Niets belet de burgerlijke partijen uiteraard om deze beklaagden voor de burgerlijke rechter aansprakelijk te laten stellen voor derdemedeplichtigheid aan contractbreuk en een eventuele *culpa in contrahendo*.

7.1.1.3. Wat de huurwaarborg betreft, is het bovendien zo dat deze wordt betaald bij *aanvang van de huurovereenkomst* om de verplichtingen van de huurder te waarborgen (art. 37, § 1, 1^{ste} lid Woninghuurdecreet) ter dekking van eventuele achteraf door hem of haar veroorzaakte schade en / of huurachterstallen. Burgerlijke partijen vorderen daarnaast de *“vrijgave”* van de huurwaarborg ten aanzien van eerste beklaagde en tweede beklaagde terwijl deze werd gesteld ten voordele van derde beklaagde

7.1.1.4. Er is dus geen rechtstreeks oorzakelijk verband tussen het bewezen verklaarde misdrijf en de eventuele onterechte betaling van de huurgelden en huurwaarborg. Het feit dat de

nietigverklaring van de huurovereenkomsten mede gebaseerd zou zijn op het bewezen verklaarde feit, verandert hier niets aan.

7.1.2. Burgerlijke partij verwees ter terechtzitting van 4 juni 2024 nog naar een vonnis van de correctionele rechtbank Gent van 24 juni 2008 (Corr. Gent 24 juni 2008, *R.W.* 2008-09, nr 40, p. 1.697, met (kritische) noot "Verhuur van krotwoningen: opzet, verbeurdverklaring en nietigheid van de huurovereenkomst".), dat de nietigheid uitsprak van de huurovereenkomst van een ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woning wegens strijdigheid met de openbare orde. Deze nietigverklaring en de veroordeling tot terugbetaling van de huurgelden was volgens dit vonnis een vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Sw.

Deze redenering (ter "omzeiling" van de hoger vernoemde *restitutie*verplichting die voortvloeit uit de ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst) kan *niet* gevolgd worden. Artikel 44 Sw. maakt eerst en vooral een duidelijk onderscheid tussen de teruggave en schadevergoeding. Het ene sluit weliswaar het andere niet uit, doch hieruit blijkt wel dat teruggave slaat op *iets teruggeven wat er nog is* en dus betrekking heeft op geïndividualiseerde / *species* zaken en niet op *genus*-zaken, zoals gelden, die zich vermengen in het vermogen (art. 7-8 oude Hypotheekwet, thans art. 3.35-3.36 B.W.).

De teruggave is een burgerrechtelijke maatregel met zakenrechtelijke werking die de rechter in geval van veroordeling verplicht dient te bevelen en deze maatregel, die in de regel terugwerkende kracht heeft, *vereist dat de terug te geven zaken aan de eigenaar zijn ontnomen, ter beschikking staan van het gerecht en nog in natura aanwezig zijn*. Met deze teruggave worden *de materiële gevolgen* van het bewezen verklaarde misdrijf tenietgedaan en wordt de feitelijke toestand ten aanzien van de eigenaar van de goederen hersteld zoals die bestond vóór het plegen van het misdrijf zodat die maatregel zodoende ook strekt tot de vrijwaring van het algemeen belang en bijgevolg de openbare orde raakt. De rechter die een zaak zou teruggeven aan een slachtoffer dat niet voldoet aan de vernoemde voorwaarden, zou aan diens schuldvordering op onwettige wijze een zakenrechtelijke werking verlenen (vgl. Cass. 27 februari 2018, A.R.).

Tot slot is het de herstellvordering in de zin van de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode) die als bijzondere vorm van teruggave in de zin van artikel 44 Sw. ertoe strekt een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan

7.1.3. Burgerlijke partij stelde ter terechtzitting van 4 juni 2024 dat uit het feit dat de rechtbank kan overgaan tot verbeurdverklaring van huurgelden als vermogensvoordeel met toewijzing van (een deel van de verbeurd verklaarde gelden aan de burgerlijke partijen) eveneens volgt dat zij uitspraak kan doen over de burgerlijke rechtsvordering tot terugbetaling van de onterecht betaalde huurgelden.

Deze mogelijkheid berust evenwel op een andere rechtsgrond, zijnde artikel 43*bis*, 3^{de} lid Sw. De al dan niet verbeurdverklaring heeft geen invloed op de toekenning van een burgerlijke rechtsvordering voor dezelfde bedragen, noch heeft de al dan niet toekenning van een burgerlijke rechtsvordering invloed op de mogelijkheid voor de strafrechter om al dan niet de

verbeurdverklaring voor deze bedragen als vermogensvoordelen uit te spreken en belet de strafrechter evenmin om deze vervolgens toe te wijzen aan de burgerlijke partij wiens vordering voor dezelfde bedragen op burgerlijk gebied werd afgewezen. Artikel 44 Sw. bepaalt immers uitdrukkelijk dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, *onverminderd* de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen *mochten zijn* verschuldigd.

De verbeurdverklaring als straf, strekt er immers toe aan de veroordeelde een leed op te leggen als sanctie, terwijl schadevergoeding strekt tot het herstel van veroorzaakte schade en zodoende van burgerrechtelijke aard is (vgl. Cass. 10 juni 2014, A.R.

Uit hetgeen hierboven werd uiteengezet bij de verbeurdverklaring op grond van artikel 42, 3° en 43bis, 2^{de} lid Sw. blijkt trouwens dat de verbeurd te verklaren bedragen op een geheel eigen wijze dienen te worden begroot.

7.1.4. De vorderingen van:

- burgerlijke partijen ten aanzien van eerste
beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde
- burgerlijke partij ten aanzien van eerste beklaagde en tweede
beklaagde

zijn dan ook ongegrond wat de gevorderde terugbetaling van de tijdens de incriminatieperiode betaalde huurgelden en / of de huurwaarborg betreft.

7.2. Burgerlijke partij vordert op ontvankelijke wijze de betaling van **gederfde huursubsidies gedurende de incriminatieperiode** lastens eerste beklaagde en tweede beklaagde

Artikel 5.164, § 1, 1°, a) en c) Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een tegemoetkoming wordt verleend in de huurprijs van een woning die in het Vlaamse Gewest ligt, aan de huurder die daartoe een aanvraag indient en die een conforme woning als hoofdverblijfplaats in huur neemt nadat hij een woning verlaten heeft die onbewoonbaar, overbewoond of ongeschikt verklaard is door minstens twee gebreken van categorie II of III in het technisch verslag.

Dit is uiteraard ingegeven vanuit het feit dat de Vlaamse Overheid de *onwettige* verhuur van panden die niet conform zijn *niet* wil aanmoedigen of bestendigen. De overtreding van de woonkwaliteitsnormen neergelegd in de Vlaamse Codex Wonen raken immers de openbare orde, waarop de rechtbank ambtshalve dient toe te zien.

De gevorderde (gederfde) huursubsidies, zijn dan ook strijdig met de openbare orde. Anders oordelen zou er immers toe leiden dat burgerlijke partij belang heeft om de niet-conforme studio te blijven betrekken om op die manier huursubsidies te vorderen voor een studie die niet conform en aldus strijdig met de openbare orde is.

Het valt in die zin trouwens niet te rijmen dat burgerlijke partij *tegelijktijd* de terugbetaling van de huurgelden *én* de gederfde huursubsidie als tussenkomst in die onterecht

betaalde huurgelden vordert. Dit komt deels neer op een dubbele vergoeding boven de *werkelijke* schade.

7.3. Burgerlijke partij

vorderen elk administratiekosten voor

een bedrag van 150,00 euro.

Eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde
gedragen zich op dit punt naar de wijsheid van de rechtbank.

Het is gelet op de aard van de bewezen verklaarde feiten en de gevolgen ervan duidelijk dat deze burgerlijke partijen administratieve handelingen diende te stellen om hun schade te regelen.

Het is moeilijk voor hen om deze kosten en de tijd die zij hieraan in plaats van aan andere zaken dienden te besteden wat het bedrag betreft, te bewijzen. Dit neemt evenwel niet weg dat dergelijke kosten zich voordeden, schade die er niet zou zijn geweest indien de feiten zich niet zouden hebben voorgedaan.

Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat deze schade naar redelijkheid en billijkheid kan begroot worden op 100,00 euro forfaitair voor elk van de vernoemde burgerlijke partijen.

7.4. Door burgerlijke partijen

wordt tevens een

morele schadevergoeding gevorderd.

Eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde
verzoeken de rechtbank deze vorderingen wat betreft:

- burgerlijke partijen elk te herleiden tot 250,00 euro;
- burgerlijke partij af te wijzen bij gebrek aan bewijs.

Het staat alleen al aan de hand van het strafdossier vast dat de vernoemde burgerlijke partijen gedurende de incriminatieperiode van tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) verbleven in studio's die manifest niet conform de Vlaamse Codex Wonen waren. Het verblijven in dergelijke studio's heeft ongetwijfeld impact op de gemoedstoestand en het welbevinden van een bewoner, die zich in de eerste plaats gelukkig dient te voelen in zijn *thuis*. Verder leidt dit ertoe dat bewoners van dergelijke panden uit schaamte geen mensen durven uitnodigen in hun studio of beschaamd zijn wanneer zij toch mensen ontvangen, hetgeen hen belemmert in hun sociale contacten.

Morele schade is evenwel moeilijk in cijfers te berekenen. Een vergoeding kan het aangedane leed niet wegnemen en blijft hoe dan ook eerder symbolisch. Deze schade is op basis van de voorliggende gegevens niet concreet te berekenen. Een begroting naar redelijkheid en billijkheid is daarom de enige mogelijkheid. De rechtbank houdt daarbij rekening met de aard en de ernst van de feiten, alsook de incriminatieperiode. Alle vier de vernoemde burgerlijke partijen huurden hun studio's al op datum waarop de incriminatieperiode aanvangt.

In die omstandigheden is het gepast een morele schadevergoeding toe te kennen aan:

- burgerlijke partij ten bedrage van 500,00 euro, zoals gevorderd;
- burgerlijke partij ten bedrage van 850,00 euro, zoals gevorderd;
- burgerlijke partij ten bedrage van 1.000,00 euro elk, zoals herleid naar redelijkheid en billijkheid.

Het toekennen van een hoger bedrag aan burgerlijke partijen zou een schending uitmaken van het beschikkingsbeginsel uit artikel 1138, 2° Ger.W.

7.5. Op de toegekende bedragen is in beginsel **vergoedende en gerechtelijke intrest** verschuldigd.

7.5.1. Hoewel bij de feiten onder tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) een hele incriminatieperiode wordt voorzien, vorderen **burgerlijke partijen** respectievelijk gewoon "intrest" en "meer de intresten" zonder nadere specificering. Het komt, op gevaar af van schending van het beschikkingsbeginsel uit artikel 1138, 2° Ger.W., niet toe aan de rechtbank om de gevorderde intrest zelf nader te omschrijven, noch zelf datum te bepalen vanaf wanneer er intrest verschuldigd is.

7.5.2. Ten aanzien van **burgerlijke partij** is, mede bij gebreke aan betwisting vanwege beklaagden, vergoedende intrest verschuldigd vanaf de gemiddelde datum van 11 september 2021, zoals gevorderd. Dit maakt dat zijn vordering in totaliteit gegrond is als volgt:

- morele schade:..... 1.000,00 euro;
- administratiekosten:.. 150,00 euro;
- vergoedende intrest 1,75% op 1.150,00 € van 11.09.2021 tot 01.01.2022: 6,17 euro;
- vergoedende intrest 1,5% op 1.150,00 € van 01.01.2022 tot 01.01.2023: 17,24 euro;
- vergoedende intrest 5,25% op 1.150,00 € van 01.01.2023 tot 01.01.2024: 60,33 euro;
- vergoedende intrest 5,75% op 1.150,00 € van 01.01.2024 tot 16.07.2024: 35,67 euro;
- subtotaal hoofdsom:..... 1.150,00 euro;
- subtotaal vergoedende intrest: 119,41 euro;
- **TOTAAL OP DATUM VONNIS 16 JULI 2024:..... 1.269,41 euro.**

Bedrag nog te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 1.150,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling.

7.5.3. Op de aan **burgerlijke partijen** toegekende bedragen is, mede bij gebreke aan betwisting vanwege beklaagden, vergoedende intrest verschuldigd vanaf de gemiddelde datum van 6 januari 2022, zoals gevorderd.

7.5.3.1. Gelet op het voorgaande komt de vordering van **burgerlijke partij** in totaliteit gegrond voor als volgt:

- morele schade:..... 500,00 euro;
- vergoedende intrest 1,5% op 500,00 € van 06.01.2022 tot 01.01.2023: 7,39 euro;
- vergoedende intrest 5,25% op 500,00 € van 01.01.2023 tot 01.01.2024: 26,23 euro;
- vergoedende intrest 5,75% op 500,00 € van 01.01.2024 tot 16.07.2024: 15,51 euro;
- **TOTAAL OP DATUM VONNIS 16 JULI 2024:..... 549,13 euro.**

Bedrag nog te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 500,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling.

7.5.3.2. Gelet op het voorgaande komt de vordering van **burgerlijke partij** in totaliteit gegrondd voor als volgt:

- morele schade: 850,00 euro;
- administratiekosten: 150,00 euro;
- vergoedende intrest 1,5% op 1.000,00 € van 06.01.2022 tot 01.01.2023: 14,78 euro;
- vergoedende intrest 5,25% op 1.000,00 € van 01.01.2023 tot 01.01.2024: 52,47 euro;
- vergoedende intrest 5,75% op 1.000,00 € van 01.01.2024 tot 16.07.2024: 31,01 euro;
- *subtotaal hoofdsom*: 1.000,00 euro;
- *subtotaal vergoedende intrest*: 98,26 euro;
- **TOTAAL OP DATUM VONNIS 16 JULI 2024**: 1.098,26 euro.

Bedrag nog te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 1.000,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling.

7.6. Gezien eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde worden veroordeeld als mededaders aan tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd), zijn zij overeenkomstig artikel 50 Sw. en artikel 1382 oud B.W. hoofdelijk gehouden deze door hen veroorzaakte schade in oorzakelijk verband met de bewezen verklaarde feiten onder tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) te vergoeden. Beklaagden zijn dan ook hoofdelijk gehouden tot alle hierboven toegekende bedragen.

7.7. Krachtens artikel 1022, 1^{ste} lid Ger.W is de rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij. Burgerlijke partij is als in het gelijk gestelde procespartij niet langer bijgestaan door een advocaat en kan dus geen aanspraak maken op een rechtsplegingsvergoeding (vgl. Cass. 11 januari 2024, A.R.

Aangezien eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde in het ongelijk worden gesteld, dienen zij overeenkomstig artikel 162bis Sv. en artikel 1022 Ger.W. tevens hoofdelijk te worden veroordeeld tot de geïndexeerde rechtsplegingsvergoedingen ten aanzien van burgerlijke partijen

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

6. TOEGEPASTE WETTEN

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

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

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 25, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66, 84 strafwetboek
art 4 VT.Sv
art. 186 Sv
alsook de wetbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Vlaanderen Agentschap

wonen en bij verstek ten aanzien van

Op strafgebied

Stelt vast dat de feiten onder tenlasteleggingen A. en B. respectievelijk werden gepleegd met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt in de zin van:

- artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen en herkwalificeert de feiten onder tenlastelegging A. in die zin, zoals hierboven aangegeven;
- artikel 433undecies, 1^{ste} lid, 1° en 2^{de} lid en 433terdecies Sw. en herkwalificeert de feiten onder tenlastelegging B. in die zin, zoals hierboven aangegeven

Ten aanzien van eerste beklaagde

Verklaart eerste beklaagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) en veroordeelt haar tot een **gevangenisstraf van 1 jaar** en tot een **geldboete van 96.000,00 euro**, zijnde een geldboete van 12 maal 1.000,00 euro en vermeerderd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **72.000,00 euro**, zijnde 12 maal 750,00 euro, vermeerderd met 70 opdecimen

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

Verklaart **verbeurd** ten aanzien van eerste beklaagde overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 37.591,25 euro en wijst hiervan overeenkomstig artikel 43bis, 3^{de} lid Sw. 19.321,25 euro toe aan de burgerlijke partijen als volgt:

- burgerlijke partij 3.335,00 euro,
- burgerlijke partij 2.900,00 euro;
- burgerlijke partij 3.045,00 euro;
- burgerlijke partij 2.537,50 euro;

- burgerlijke partij 3.697,50 euro;
- burgerlijke partij 3.806,25 euro.

Zegt voor recht dat indien het verbeurd verklaarde bedrag effectief geïnd wordt, de respectievelijk aan de vernoemde burgerlijke partijen toegewezen bedragen niet kunnen worden gecumuleerd met eventuele effectieve terugbetalingen van huurgelden en maandelijkse kosten waartoe eerste beklaagde zou overgaan of zou worden veroordeeld in een andere procedure.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 euro;
- solidair met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 34,98 euro.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Verklaart tweede beklaagde Luc Kelchtermans schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) en veroordeelt hem tot een **gevangenisstraf van 1 jaar en tot een geldboete van 96.000,00 euro**, zijnde een geldboete van 12 maal 1.000,00 euro en vermeerderd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **72.000,00 euro**, zijnde 12 maal 750,00 euro, vermeerderd met 70 opdecimen.

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

Verklaart **verbeurd** ten aanzien van tweede beklaagde overeenkomstig artikel 42, 3° en 43^{bis} Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 37.591,25 euro en wijst hiervan overeenkomstig artikel 43^{bis}, 3^{de} lid Sw. 19.321,25 euro toe aan de burgerlijke partijen als volgt:

- burgerlijke partij 3.335,00 euro;
- burgerlijke partij 2.900,00 euro;
- burgerlijke partij 3.045,00 euro;

- burgerlijke partij 2 537,50 euro,
- burgerlijke partij 3.697,50 euro;
- burgerlijke partij 3 806,25 euro.

Zegt voor recht dat indien het verbeurd verklaarde bedrag effectief geïnd wordt, de respectievelijk aan de vernoemde burgerlijke partijen toegewezen bedragen niet kunnen worden gecumuleerd met eventuele effectieve terugbetalingen van huurgelden en maandelijkse kosten waartoe tweede beklaagde zou overgaan of zou worden veroordeeld in een andere procedure.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders,
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 euro;
- solidair met medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 34,98 euro.

Ten aanzien van

derde beklaagde

Verklaart derde beklaagde schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd) en veroordeelt haar tot een **geldboete van 576.000,00 euro**, zijnde een geldboete van 12 maal 6 000,00 euro en vermeerderd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **336.000,00 euro**, zijnde 12 maal 3.500,00 euro, vermeerderd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** ten aanzien van derde beklaagde overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 75.182,50 euro en wijst hiervan overeenkomstig artikel 43bis, 3^{de} lid Sw. 38.642,50 euro toe aan de burgerlijke partijen als volgt:

- burgerlijke partij 6.670,00 euro;
- burgerlijke partij 5.800,00 euro;
- burgerlijke partij 6.090,00 euro;
- burgerlijke partij 5.075,00 euro;
- burgerlijke partij 7 395,00 euro;
- burgerlijke partij 7.612,50 euro.

Zegt voor recht dat indien het verbeurd verklaarde bedrag effectief geïnd wordt, de respectievelijk aan de vernoemde burgerlijke partijen toegewezen bedragen niet kunnen

worden gecumuleerd met eventuele effectieve terugbetalingen van huurgelden en maandelijkse kosten waartoe derde beklaagde zou overgaan of zou worden veroordeeld in een andere procedure.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 euro;
- solidair met medeveroordeelden Elisa Hendrix en Luc Kelchtermans tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 34,98 euro.

Herstelvordering:

Veroordeelt eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, hoofdelijk om:

- aan het pand gelegen te kadastraal gekend onder de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen;
- dit binnen een termijn van 12 maanden na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een **DWANGSOM van 250,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 500.000,00 euro.**

ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur en indien de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen zelf ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en dat in zulk geval eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde worden verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur en/of of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde als verhuurders of personen die de woning ter beschikking stelde:

1. de kosten om de woning te ontruimen;
2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoner(s);

3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning,
4. gedurende een periode van maximaal één jaar: het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner

Verzoekt de griffie om overeenkomstig artikel 3.45 Vlaamse Codex Wonen een afschrift van onderhavig vonnis te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspecteur en binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1^{ste} lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

- de naam, de voornamen en de woonplaats van de partijen;
- het beschikkende gedeelte van de beslissing,
- de vermelding van deze rechtbank, afdeling en kamer, die de beslissing wees.

Op burgerlijk gebied

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

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

Veroordeelt eerste beklaagde tweede beklaagde en derde beklaagde hoofdelijk tot betaling aan burgerlijke partij van de som van 1,00 euro provisioneel.

2. Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van **burgerlijke partij** in zoverre betrekking hebbende op huurgelden betaald vóór aanvang van de incriminatieperiode op 23 oktober 2020 van tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd).

Verklaart zich voor het overige bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvordering van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van burgerlijke partij onontvankelijk in zoverre gericht tegen derde beklaagde en dit wat betreft de onterecht ontvangen huurgelden vanaf 15 december 2020, het mingenot van 11.588,71 euro en de misgelopen huursubsidie vanaf 15 december 2020.

Verklaart de vordering van burgerlijke partij voor het overige ontvankelijk en in hiernavolgende mate gegrond.

Veroordeelt eerste beklagde	tweede beklagde	en derde beklagde
hoofdelijk tot:		

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.150,00 euro;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 600,00 euro.

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

Verklaart de vordering van burgerlijke partij
mate gegrond.

Veroordeelt eerste beklaagde tweede beklaagde en derde
beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 549,13 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 500,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.650,00 euro.

4. Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsvorderingen van **burgerlijke partij** n zoverre betrekking hebbende op huurgelden betaald vóór aanvang van de incriminatieperiode op 23 oktober 2020 van tenlasteleggingen A. (zoals geherkwalificeerd) en B. (zoals geherkwalificeerd).

Verklaart zich voor het overige bevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke rechtsovername van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ☐ ontvankelijk en in hiernavolgende mate *gegrond*.

Veroordeelt eerste beklaagde tweede beklaagde en derde
beklaagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.269,41 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 1.150,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.650,00 euro.

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

Verklaart de vordering van burgerlijke partij
mate gegrond.

Veroordeelt eerste beklagde tweede beklagde en derde beklagde hoofdelijk tot:

- betaling aan burgerlijke partij van de som van 1.098,26 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intrest aan de gewone wettelijke intrestvoet op 1.000,00 euro vanaf heden 16 juli 2024 tot datum der algehele betaling;
- de kosten van de burgerlijke rechtsvordering, in hoofde van burgerlijke partij begroot op de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.650,00 euro.

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

Verklaart de vordering van burgerlijke partij ontvankelijk, doch ongegrond.

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 juli 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, Sectie correctioneel, kamer 13D:

rechter

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

met bijstand van griffier