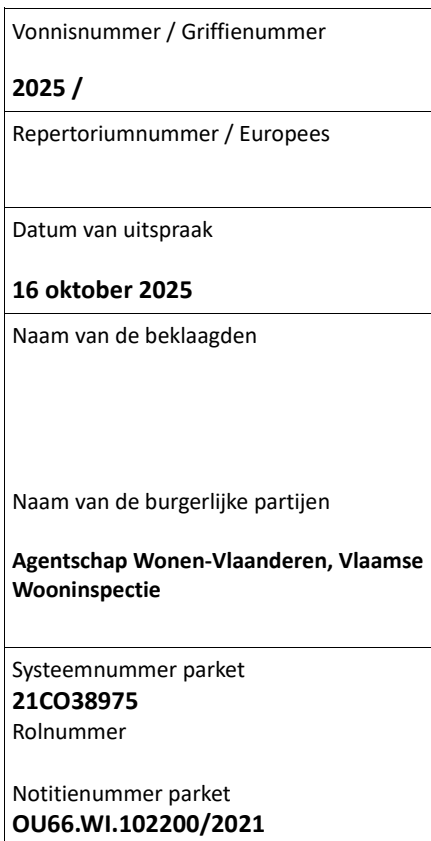




Kamer 09

HYPOTHEEKWET – KANTOOR RECHTSZEKERHEID
REF :

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en burgerlijke partijen :

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

Vlaamse Wooninspectie
ingeschreven te

Agentschap Wonen-Vlaanderen

tegen

BEKLAAGDEN :

1)

geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

2)

geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

TENLASTELEGGINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

1 te in de periode van 27 mei 2021 tot en met 24 juni 2024

door , ten nadele van , geboren

namelijk een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan ,
in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan , geboren te
, wonende te , ingevolge 1/2
afstand van volle eigendom door , bij akte verleden voor notaris te
op 21/06/2021.

2 te in de periode van 9 maart 2021 tot en met 31 december 2021

door , ten nadele van , geboren

namelijk een ongeschikt en onbewoonbaar pand te hebben verhuurd aan ,
in een pand gelegen te , kadastraal gekend als ,
, in eigendom toebehorend aan , geboren
, wonende te .

1. PROCEDURE

1.

De zaak werd ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 18 september 2025.

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

- de burgerlijke partij de Wooninspecteur bij het agentschap Wonen in Vlaanderen, vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. namens mr. , beiden advocaat met kantoor te ;
- de burgerlijke partij , vertegenwoordigd door haar raadsman mr. namens mr. , beiden advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, bij monde van eerste substituut-procureur des Konings
- de eerste beklaagde , bijgestaan door zijn raadsman mr. . ad-voocaat met kantoor te
- de tweede beklaagde , bijgestaan door haar raadsman mr. , ad-voocaat met kantoor te

De Nederlandse taal, omgezet door de tolk naar het Frans en omgekeerd, werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

2.1.

De dagvaarding werd overschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het betrokken onroerende goederen gelegen zijn, zoals voorzien in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

2.2.

De tweede beklaagde werpt op dat haar rechten van verdediging zijn geschonden, gezien zij nooit zou zijn verhoord en hiervoor zelfs nooit zou zijn uitgenodigd.

Bij de toets of de rechten van verdediging en het recht op een eerlijk proces, zoals gewaarborgd door het EVRM, zijn geschonden, dient een strafrechtelijke procedure steeds in zijn geheel te worden beschouwd. Het enkele feit dat de tweede beklaagde niet werd verhoord lopende het strafonderzoek, volstaat niet om tot een schending te besluiten. Zij heeft uitgebreid de mogelijkheid gehad om haar standpunt zowel schriftelijk als mondeling uiteen te zetten voor deze rechtbank, zodat de tegenspraak tegen elk mogelijk punt van het gevoerde onderzoek gegarandeerd was.

Bovendien blijkt uit de strafinformatie dat zij lopende het onderzoek wel de mogelijkheid heeft gehad om een verklaring af te leggen, gezien zij wel degelijk werd uitgenodigd voor verhoor (onderkapt 2, stuk 51). Uit de verklaring van de eerste beklaagde, blijkt dat de tweede beklaagde niet op deze uitnodiging inging, omwille van een taalprobleem, maar zij was wel degelijk op de hoogte van de procedure.

Er is geen sprake van een schending van de rechten van verdediging, laat staan van een schending die tot de niet ontvankelijkheid van de strafvordering zou moeten leiden.

2.3.

De strafvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

Op 9 maart 2021 voert een inspecteur bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen een woningkwaliteitsonderzoek uit in een woning gelegen aan .

Deze woning is bewoond door . Zij geeft aan dat zij de woning huurt aan 250 euro per maand, en dit sedert september 2008.

De woning is niet conform met de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Onder meer de volgende gebreken worden vastgesteld:

- in het pand:
 - aantasting dakgebinte door vocht;
 - scheurvorming in de voorgevel, loskomende gevelstenen;

- in de woning:
 - o insijpelend vocht via het dak;
 - o condens vocht in de slaapkamers, keuken en leefruimte;
 - o afbrokkelend pleister aan het plafond;
 - o opstijgend vocht in de keuken en de leefruimte;
 - o sterke verwerking van de ramen, bepaalde ramen kunnen niet worden geopend; enkele beglazing en afbladderende verf;
 - o gebarsten tegel en afzakkende vloer;
 - o water in de kelder, vochtige muren;
 - o geen handgreep aan de trap in de kelder en de zolder, steile zoldertrap;
 - o geen warm water in de keuken;
 - o geen bad of douche aanwezig;
 - o weinig verlichting in de leefruimte;
 - o geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert, verhoogd risico op CO-vergiftiging;
 - o geen bel;
 - o geen dakisolatie;
 - o geen rookmelders.

In totaal worden 14 inbreuken categorie I vastgesteld, 5 inbreuken categorie II en 5 inbreuken categorie III. Volgens de inspecteur waren diverse gebreken met zekerheid al aanwezig bij de aanvang van de verhuurperiode.

Op 27 april 2021 werd een herstellvordering opgemaakt. De woning werd op 22 april 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Bij nazicht van de situatie blijkt dat de huurster het pand verliet op 31 december 2021, de woning werd verkocht.

Uit correspondentie met de nieuwe eigenaar blijkt dat hij werken heeft uitgevoerd, er werd nog hercontrole met het oog op het vaststellen van het herstel uitgevoerd.

4.

Op 27 mei 2021 voert een inspecteur bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen een woningkwaliteitsonderzoek uit in een woning gelegen aan .

In totaal worden 4 kleine inbreuken categorie I vastgesteld, 4 inbreuken categorie II en 2 inbreuken categorie III.

Zo is er onder meer sprake van gebreken met betrekking tot

- de elektriciteitsinstallatie:
 - o geen algemene verliesstroomschakelaar;
 - o niet afgeschermd zekeringen, gebruik van lusterklemmen;
 - o een lichtschakelaar in de beschermde zone van het bad;
- de luchtkwaliteit:
 - o onvoldoende aanvoer van verse brandstoflucht aan het mobiel verwarmingstoestel op gas.

Bepaalde gebreken waren volgens de wooninspectie met zekerheid aanwezig bij de aanvang van de huur.

De bewoner, verklaart sterk samengevat dat hij aanvankelijk de woning huurde van de moeder van de huidige eigenaar, hij woont er ongeveer 21 jaar; hij heeft de woning zelf volledig in orde gebracht en hiervoor ook alles betaald; hij vond dit niet zo erg omdat de huurprijs zo laag was, hij betaalde maandelijks 113,50 euro; de woning is voldoende voor hemzelf.

Op 6 juli 2021 wordt een herstellvordering opgemaakt.

Uit de navolgende correspondentie met de eerste beklaagde blijkt onder meer dat het pand grotendeels werd hersteld, maar dat bepaalde gebreken niet werden aangepakt (onder meer de enkele beglazing). Volgens de eerste beklaagde behoort het pand sedert 2021 in volle eigendom toe aan zijn echtgenote, de tweede beklaagde.

5.

verklaart hierover het volgende:

*“U stelt mij in kennis van uw hoedanigheid en uw onderzoek op 09/03/2021 in de woning gelegen te
en op 27/05/2021 te .*

Mijn naam is _____ en ik ben Volle eigenaar de beide woningen.

Mijn vrouw is ook eigenaar, we zitten in een echtscheiding. Ze is de taal niet echt machtig, en zal dus niet aanwezig zijn voor een verhoor vandaag, ze is wel op de hoogte van de procedure.

Ik wens het volgende te reageren op de procedure en briefwisseling:

Over

*Ik ben akkoord dat de woning niet volledig in orde zijn, maar ik ben niet verwittigd, ik vind dat niet be-
leefd. u deelt me mee dat dat wel wettelijk is en dat het de huurder is die het genot van de woning heeft
en u binnen gelaten heeft.*

Ik lees in uw brieven dat het om een misdrijf gaat, maar ben ik dan misdadiger? ik heb dat toch niet moedwillig gedaan? In 2017-2018 eigenaar geworden, ik heb die woningen gekregen na een erfenis. U deelt mij mee dat het vooral belangrijk is wat u na de erfenis met de woningen gedaan heeft om aan te tonen dat het niet moedwillig gebeurd is.

Vorig jaar in mei-juni 2020 werd er een schatting gemaakt van 120 000 euro incl. BTW die nodig is voor de renovatie van de woning. De huurster werd op de hoogte gebracht dat de woning zou verkocht worden. Die renovatiekost was te hoog, ik wil liever in andere woningen investeren.

In oktober werd via een aangetekend schrijven de huurster ingelicht dat de woning te koop zou gesteld worden.

ik heb dan firma's gecontacteerd om hen voor te stellen de woning te kopen, maar niemand had interesse. Dan heb ik toch een immokantoor aangesteld. Daar kwam niets van en nu heb ik een andere firma gecontacteerd. Die zal een geleid bezoek organiseren komend weekend. Momenteel is er nog geen kandidaat-koper.

Ik heb het immokantoor gevraagd om rekening te houden met mevrouw die huurt, zij heeft gezondheidsproblemen en we komen toch in haar privacy, dus ik wil er wel rekening mee houden. Zo probeer ik tegemoet te komen, Ik had ook gewoon haar opzeg kunnen geven en na 3 maand haar de deur uitzetten. Ze woont er nog, ze heeft nog geen alternatief gevonden.

Na verkoop zijn er maar een paar mogelijkheden: nieuwe eigenaar-bewoner, gebruik als 2e verblijf, nieuwe eigenaars die verbouwen, ... dus waarom werd er dan nog nog een inspectie gedaan als jullie weten dat er een oplossing in de maak is? U deelt mij mee dat u toch een onderzoek uitvoerde omdat u informatie kreeg dat de woning al lang te koop stond.

ik vind het onaanvaardbaar dat ik ondanks een verkoop toch de dupe wordt van deze procedure met een dwangsom. Als de nieuwe eigenaar talmt met vergunningen of werken dan moet ik dat nadien betalen. Huurders worden beschermd en in de watten gelegd, zij krijgen een nieuwe sociale woning, maar de verhuurders moeten in de problemen blijven zitten. Ik vind het niet rechtvaardig dat ik steeds maar moet betalen. De overheid heeft al genoeg verdiend op kap van mijn ouders. Zij hebben altijd zuinig geleefd, zijn nooit op reis geweest, hanteerden lage huurprijzen van maximum 250 euro ... dit voelt aan als pesten.

De woningen zijn bij de erfenis overschat, wij zijn voor een voldongen feit gezet door de notaris die zijn werk laattijdig deed, zo hebben we financieel verlies geleden!

Wij hebben veel kosten aan die huizen: grondlasten, kosten voor schatting in functie van verkoop, ik ben leningen aangegaan voor de erfbelasting van € 100 000, ... zo blijft er maar de helft van de verkoopwaarde over na verkoop.

ik wist wel dat er werk was aan de woningen, maar ik wou eerst andere zaken in orde brengen zoals hierboven vermeld: andere woningen verkopen en erfenissen regelen.

Waar was de overheid toen we die woningen leeggemaakt hebben, dat waren echte wantoestanden. Diepvries aangesloten met luidsprekerkabel bijvoorbeeld. Er is brand uitgebroken. Ik toon u foto's. Dit lijkt op geld afhandig maken, het moet stoppen, er worden precies nieuwe dingen uitgevonden om burgers geld af te nemen.

ik woon in de boerderij van mijn ouders zonder luxe, nu worden de huurders teveel verwend.

ik heb altijd gewerkt, nooit werkloosheidsvergoeding ontvangen, en toch heb ik al duizenden euro's aan Vlabel moeten betalen, in totaal ongeveer € 150 000 door nalatigheidsintrest, waardevermindering, ... dat voelt onrechtvaardig. ik heb altijd voor mijn moeder gezorgd, voor mijn vader eerder ook; dat deed ik alleen zonder hulp van anderen, en nu krijg ik die financiële problemen, dat is stank voor dank.

De huurster heeft bloed geroken, ze wil de woning onbewoonbaar laten verklaren om zo een woning te krijgen van .

Er staat in het verslag geen vermelding van water in de kelder, maar het lijkt wel zo op de foto's. ik wist dat niet, de huurster belde me een tijdje geleden op en zei dat de kraan kapot was, maar kon niet in de kelder want daar stond water in. ik ben dan zelf langsgeslagen en toen zei ze dat dat water van enkele maanden eerder zou zijn. ik heb dat water heb weggepompt, dat was zwart dus moet er al lang gestaan hebben.

Ik ben altijd bereikbaar voor de huurster, ik zal altijd kijken om zo snel mogelijk te herstellen, maar ze meldt het te laat.

Volgens mij is de firma van de nutsleidingen verantwoordelijk tot aan de kraan en ik van de kraan tot aan het verbruikstoestel. Maar ik ben niet verantwoordelijk voor de aansluiting van het verbruikstoestel. ik heb de woning met een stop op de gasleiding verhuurd, ik kan dat niet elke week controleren. U deelt mij mee dat de controle bepaalt of de woning conform is zonder verantwoordelijkheid of oorzaak te noteren.

In het huurcontract voor de woning staat dat ze gehuurd wordt in de staat waarin het zich bevindt: Er was toen geen warm water en badkamer, daarom is er zo een lage huurprijs.

De huurster heeft vaak gezegd dat ze er graag woont en wil blijven wonen, ze wou indien mogelijk zelf de woning kopen. Dan ga ik ervan uit dat de huurder tevreden is.

ik ben eigenaar van de woning sinds 03/08/2018. Toen heb ik die woning geërfd na het overlijden van mijn moeder. Zij heeft de woningen eerder verhuurd, maar ik had die praktische regeling wel al een tijdje overgenomen. Toen mijn moeder hiervoor te oud werd, nam ik dat over. Dat is al vele jaren. Zij bleef wel contact hebben met de huurders. Sinds ze in 2007 in het rusthuis beland is, heb ik de verhuring helemaal overgenomen. Maar zo lang ze leefde is alles in overleg gebeurd met mijn moeder, ze was van alles op de hoogte en ik besprak alles met haar.

De huidige huurster woont er sinds 2008 dus dat is al van lange tijd voor ik eigenaar was. Er is toen een contract afgesloten met mijn moeder, ik heb dat toen opgemaakt in haar naam. De betalingen van de huurgelden, 250 euro, voor deze woning gebeurden hier eerst cash, maar nadien al snel via overschrijving. Vanaf het moment dat mijn moeder in het rusthuis was, werden de huurgelden op haar rekening gestort. Pas na haar overlijden zijn de betalingen op mijn rekening betaald. Er is geen huurwaarborg betaald.

De huurster heeft de woning gehuurd in de staat waarin ze zich bevond, dat is besproken met de huurster. De woning had niet alle luxe (bijv badkamer) en daardoor was de huurprijs laag.

ik heb voor haar intrek wel aanpassingen gedaan: elektriciteit vervangen, waterleiding gelegd, ... dus toen was de woning wel in orde gebracht.

Nadien zijn er geen werken gebeurd. Er werden geen klachten of problemen gemeld dus dan leek me dat niet nodig. Ze heeft nooit om een badkamer gevraagd. Ze vertelde me dat haar dochter dichtbij woonde en ze daar ging douchen.

Er zijn wel kleine herstellingen gebeurd zoals een deur die sleept, een leiding die lekt,...

U legt mij de procedure en het gevolg van de herstellvordering uit, ik ben helemaal niet akkoord dat ik na verkoop verantwoordelijk blijf. ik had vorig jaar al initiatief genomen om de woning te verkopen omdat renovatie te duur was; en nu krijg ik dit op mijn bord. Dat is echt absurd.

ik heb met de erfenis al genoeg financiële katers en nu krijg ik weer waardeverminderingen door de procedure, zo hou ik niets over aan de verkoop van de woning.

Ik kan hier niet mee akkoord gaan, ik zie geen andere optie dan de woning te verkopen, maar ik kan van die koper niets eisen dus ik sta met mijn rug tegen de muur.

:

Ik begrijp niet dat ik verantwoordelijk ben voor het mobiel gastoestel dat de huurder geplaatst heeft. U legt mij uit dat u noteert wat de aanwezige gebreken zijn zonder oorzaak of verantwoordelijkheid. Hoe of door wie hersteld wordt is niet relevant voor onze dienst. ik kan hiermee leven.

Ik kan u vertellen wat de geschiedenis is van deze woning: ze was eerder van mijn ouders. Na het overlijden van mijn moeder heeft mijn oudste broer deze woning geërfd, maar hij wou ze niet dus heeft hij zijn deel afgestaan. ik heb ze dus niet geërfd, maar ze is intussen wel eigendom van mijn vrouw en mij. Later is het de bedoeling dat ze eigendom wordt van mijn dochter als ze meerderjarig is. Op korte termijn zal mijn vrouw hier eigenaar van worden bij de verdeling bij onze scheiding.

De huurder is een droomhuurder, die komt nooit klagen hij regelt alles zelf. We betalen enkel de belasting en de verzekering. De huurder zegt mij dat hij er graag woont en weet dat hij een lage huurprijs betaalt, en mede daarom voert hij de meeste herstellingen zelf uit.

ik wil dus graag dat mijn vrouw die woning houdt. Het is de bedoeling de woning in orde te brengen en verder te verhuren. De huurder renoveert de woning nu op eigen kosten.

U overloopt met mij de herstellvordering en bespreekt wat er moet hersteld worden. ik zal dit met de huurder bespreken en bekijken wat er moet gebeuren.

ik was van bepaalde zaken wel op de hoogte, maar ik heb er nooit bij stil gestaan. Bijvoorbeeld de leuning aan de trap naar de kelder, die is er nergens denk ik. Dat is een toestand die al jaren zo is in de woning en de huurder heeft de woning zelf zo ingericht en geïnstalleerd dus dan stel ik mij daar geen vragen.

De huurder is tevreden met wat er in de woning is. Hij mag mij ook altijd bellen, maar hij trekt goed zijn plan.

ik ben met mijn vrouw eigenaar geworden van de woning op 03/08/2018.

Alle huizen die door mijn ouders verhuurd werden, werden door mij beheerd. ik heb dit al grotendeels overgenomen toen ze nog leefden. Op een bepaalde leeftijd wordt dat te lastig en te veel voor een oudere vrouw. Enkel mijn jongste broer deed metselwerk omdat dat zijn beroep was.

In 2007 is mijn moeder in het rusthuis gegaan en dan heb ik nog meer alles over genomen. Mijn moeder heeft mij dan ook giften gegeven, ze zei me dat ik mocht doen wat ik wilde met haar geld, zo lang ze niets te kort kwam van eten en zo. Later heb ik daar ook belastingen betaald om die giften natuurlijk.

ik heb die huizen dus verder beheerd en verder uitgevoerd wat mijn moeder gestart was. Zij had ook die inkomsten nodig om haar rusthuis te betalen.

Toen huizen leeg kwamen te staan dan liet ik ze leeg staan, gewoon om geen verdere problemen te hebben.

De huurgelden werden aan mijn moeder steeds contant betaald en zij schreef dat op zodat er een betalingsbewijs was. Dit was zo lang ze thuis was. Vanaf het moment dat ze in het rusthuis was, is de betaling via de bank gebeurd. Dat was op rekening van mijn moeder. De huurgelden voor deze woningen zijn altijd correct betaald. (voor andere woningen (4) was dat anders, zijn er problemen geweest met de betaling van de huurgelden.)

Er is geen huurwaarborg betaald.

De huurprijs is € 113.5 per maand, dat is al zo sinds het begin van de verhuring.

Mijn moeder had liever dat de huurprijs laag was en dat ze dan zeker kon zijn dat die betaald werd. Ze had ook medelijden met arme mensen en wou tegemoet komen. Ik zet die filosofie dan verder. Zeker met de huurder van deze woning, ik ken hem en hij onderhoudt de woning goed en herstelt zaken zelf, net omdat de huurprijs zo laag is. Dus de huurprijs werd tot nu toe niet geïndexeerd.

Hij komt nooit met een factuur af en regelt en betaalt alles zelf.

Mijn moeder en ik hebben geen herstellingen gedaan, net omdat de huurder dat zelf deed en doet; en het ons ook niet vraagt.

ik denk dat de nodige werken ongeveer 1 jaar zullen duren.

In het kader van deze administratieve procedure heb ik volgende acties ondernomen: ik heb briefwisseling gehad van de gemeente.

U zegt mij dat u naar aanleiding van de aanwezige gebreken een herstellvordering tot herstel van de gebreken heeft opgesteld en legt mij uit wat dit betekent en wat de mogelijke gevolgen zijn. ik bevestig dat ik de herstellvorderingen ontvangen heb.

U zegt mij dat ik aan de wooninspecteur onmiddellijk een melding moet geven vanaf het moment dat ik de herstellvordering heb uitgevoerd. U vraagt naar mijn reactie hierop en binnen welke termijn ik gevolg zal geven aan het gevraagde herstel. ik verwijs naar mijn verklaring hierboven.

U vraagt mij of ik ooit een conformiteitsattest heb aangevraagd, ik antwoord nee, ik weet niet wat dat is.

U vraagt mij of ik nog andere eigendommen bezit. Ik antwoord ja.

U vraagt mij of ik deze eigendommen verhuur. Ik antwoord nee, momenteel niet.

U vraagt mij of ik betrokken ben bij de werking van een vennootschap of vereniging die actief is in immobiliën en verhuur, ik antwoord nee.

Mijn verklaring is volledig en correct weergegeven, ik wens verder niets aan mijn verklaring toe te voegen of te wijzigen."

werd niet verhoord over de feiten.

6.

Uit de voorliggende vormstukken blijkt dat 100% volle eigenaar is van het pand gelegen aan , en dit sinds 20 december 2021. Voorheen, sinds 3 augustus 2018, behoorde het pand voor de helft in volle eigendom toe aan de huwgemeenschap

b) Beoordeling

7.

De beklaagden moeten zich verantwoorden voor het verhuren van twee ongeschikte en onbewoonbare woningen.

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

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

Het staat vast dat:

- Zowel de woning aan als de woning aan , ongeschikt en onbewoonbaar waren. Dit blijkt genoegzaam uit de materiële vaststellingen van de verbalisanten.
- De beide woningen in deze ongeschikte/onbewoonbare staat werden gehuurd en bewoond in de weerhouden strafbare periode. Dit blijkt uit de verklaringen van de huurders, de vaststellingen van de verbalisanten en de verklaringen van .
- minstens gedeeltelijk (mede)eigenaar was van de beide panden gedurende (een gedeelte van) de weerhouden strafbare periode, maar vooral dat hij gedurende deze gehele periode optrad als contactpunt voor de huurder, lees: de persoon die de woning feitelijk ter beschikking stelde aan de huurders.
- minstens gedeeltelijk (mede)eigenaar was van de beide panden gedurende de weerhouden strafbare periode.
- De beide eigenaars op de hoogte waren van de gebrekkige staat van de woningen, minstens behoorden zij dat te zijn.

Het eigenaarschap is geen constitutief bestanddeel van het misdrijf en het is dus mogelijk dat een niet-eigenaar strafbaar is omdat het verhuren of ter beschikking stellen – gelet op de concrete feitelijke omstandigheden – aan hem kan worden toegerekend.

De feiten voorwerp van de tenlasteleggingen A en B zoals omschreven in de dagvaarding zijn, gelet op het voorgaande, bewezen en toerekenbaar aan de beide beklaagden.

c) Straftoemeting

8.

feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn in hoofde van de beklaagden gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat conform artikel 65, lid 1 Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, met name de zwaarste.

9.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet van aard zijn uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, maar ook het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van de door het misdrijf veroorzaakte schade te verwezenlijken. Enerzijds dient de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader te worden beoogd, maar anderzijds moet de rechtbank ook oog hebben voor het beschermen van de maatschappij.

De rechtbank moet een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf zoeken, de voormelde doelstellingen in overweging nemen, maar ook de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

10.

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

Zij hebben twee woningen verhuurd die niet voldeden aan de vereiste normen.

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

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

De beklaagden moeten beseffen dat zij bij het verhuren van hun woningen ook aan deze normen moeten voldoen, ook wanneer zij slechts een geringe huurprijs vragen voor hun woningen.

Zij moeten worden geresponsabiliseerd.

11.

De eerste beklaagde beschikt nog over een blanco strafregister. De tweede beklaagde werd 1 keer eerder, in 2011, veroordeeld wegens een verkeersmisdrijf, voor het overige werd zij nog niet eerder veroordeeld.

Dit gunstig strafverleden mag de beklaagden ten goede komen.

12.

De beiden beklaagden verzochten dat hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou worden verleend. Het openbaar ministerie verleende hiertoe een ongunstig advies.

De rechtbank is van oordeel dat er onvoldoende grond is om in te gaan op het verzoek van de beklaagden. Het wordt niet aangetoond dat het opleggen van een bestraffing, zoals hierna bepaald, de toekomstmogelijkheden van de beklaagden op een onevenredige wijze in het gedrang zal brengen.

Gezien de economische inslag van de gepleegde misdrijven is een geldboete, zoals hierna bepaald, passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. De straf moet de beklaagden voldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt.

De opgelegde geldboete wordt voor de helft (wat de eerste beklaagde betreft) en voor drie vierden (wat de tweede beklaagde betreft) met uitstel opgelegd. De beklaagden voldoen nog aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met gewoon uitstel, aangezien zij nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek), terwijl de in dit vonnis opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt.

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

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

d) Bijdragen en kosten

13.

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

14.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 61,01 euro bedraagt.

15.

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

16.

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

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

3. STEDENBOUWKUNDIGE HERSTELVORDERING

17.

De wooninspecteur verzocht dat het stedenbouwkundig herstel van de beide woningen zou worden uitgesproken, met oplegging van een termijn tot uitvoering van 10 maanden en op straffe van een dwangsom van 150 euro per pand per beklaagde per dag vertraging. Verder werd verzocht om, bij gebreke aan vrijwillig herstel, de overheid te machtigen over te gaan tot ambtshalve herstel.

18.

Het staat vast dat de woning aan _____ inmiddels is verkocht. Er werden al diverse verbeteringswerken uitgevoerd door de nieuwe eigenaar lopende de gerechtelijke procedure, maar om allerlei redenen, kon nog niet tot volledige afwerking en dus tot volledig herstel worden overgegaan.

De woning aan _____ behoort niet meer in eigendom toe aan de eerste beklaagde, maar is volledig eigendom van de tweede beklaagde.

Het feit dat het onroerend goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel (vergelijk Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503), en heft bijgevolg de principiële verplichting tot herstel niet op.

De herstellvorderingen werden afdoende gemotiveerd en zijn niet onwettig of kennelijk onredelijk. Er is geen reden om de beoordeling van het herstel uit te stellen.

Het herstel aan de woningen werd nog niet (volledig) uitgevoerd en is nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de ruimtelijke ordening.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging per woonst wordt opgelegd. De uitvoeringstermijn kan worden bepaald op 10 maanden. Rekening houdend met de reeds uitgevoerde werken, volstaat deze termijn in beginsel ruimschoots om tot volledig herstel en herkeuring over te gaan.

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

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

4.BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

19.

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

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

4.1. Burgerlijke partijstelling van

20.

De benadeelde stelde zich burgerlijke partij en vroeg de solidaire veroordeling van de beklaagden tot vergoeding van haar schade, in hoofdsom begroot als volgt:

- morele schade: 1.750 euro;
- materiële schade: 34.312,50 euro;

Zij vraagt deze bedragen te vermeerderen met de intresten en de kosten, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 3.139,53 euro.

De morele schade werd naar billijkheid begroot, de materiële schade bestaat uit 85% van de betaalde huurgelden voor de volledige huurperiode en een administratiekosten van 150 euro.

21.

De vordering van deze burgerlijke partij is gestoeld op de tenlastelegging A.2. Deze tenlastelegging is bewezen verklaard in hoofde van de beide beklaagde, zodat zij gehouden zijn alle schade te vergoeden die het gevolg is van de bewezenverklaarde tenlastelegging, niet minder, maar ook niet meer.

Deze (straf)rechtbank kan enkel een vergoeding toekennen voor de schade die is geleden ingevolge een bewezenverklaard misdrijf.

De tenlastelegging A.2 voorziet als strafbare periode 9 maart 2021 tot en met 31 december 2021.

Voor deze periode kan een vergoeding van 2.000 euro worden toegekend als materiële schade. Dit is 80% van de betaalde huurgelden. De gevorderde vergoeding voor de periode voorafgaand aan de weerhouden strafbare periode kan, gelet op het bovenstaande, niet worden toegekend.

De administratiekosten worden, bij gebrek aan bewijs van overmatige administratieve lasten en achternaageloop, begroot op het gebruikelijk forfait van 100 euro.

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

De rechtbank neemt aan dat de diverse gebreken hebben geleid tot gevoelens van frustratie, onveiligheid en onzekerheid. Hiervoor kan een vergoeding van 500 euro worden toegekend.

De vergoedende intresten zijn verschuldigd vanaf een gemiddelde datum, zoals hierna bepaald.

Het meer en of anders gevorderde wordt afgewezen als niet gegrond.

22.

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

De omvang hiervan wordt bepaald in functie van de toegekende burgerlijke vordering op 1.020,35 euro, het basisbedrag.

Anders oordelen en de rechtsplegingsvergoeding begroten op basis van het gevorderde bedrag, zou in dit geval kennelijk onredelijk zijn, gezien deze vordering grotendeels is afgewezen.

3.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

23.

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

4.TOEGEPASTE WETTEN

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

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

door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSpraak

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

OP STRAFGEBIED

Wat de eerste beklaagde betreft

- verklaart deze beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 en veroordeelt hem voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 1.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 8.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- en verleent deze beklaagde gewoon uitstel voor ½ van de geldboete voor een periode van 3 jaar

Wat de tweede beklaagde betreft

- verklaart deze beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 en A.2 en veroordeelt haar voor deze feiten samen tot:

- een geldboete van 1.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 8.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- en verleent deze beklaagde gewoon uitstel voor ¾ van de geldboete voor een periode van 3 jaar

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- spreekt tegen elke beklaagde de verplichting uit een bijdrage te betalen van 25 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- veroordeelt elke beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;
- legt bovendien aan elke veroordeelde een vergoeding op van 61,01 euro;
- veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 433,63 euro;

Herstel

- beveelt lastens de beide beklaagden het herstel met betrekking tot:

- het pand gelegen te kadastraal gekend als
meer bepaald het herstel waardoor het pand opnieuw voldoet
aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen;

- het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, meer bepaald het herstel waardoor het pand opnieuw voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in de Vlaamse Codex Wonen;
- bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel voor de beide panden op 10 maanden vanaf heden;
- en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de beklaagde ten voordele van de Wooninspecteur.
- zegt voor recht dat de wooninspecteur en de burgemeester, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen de voormelde termijn, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Wooncode, op kosten van de veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond:
 - veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling aan deze burgerlijke partij van 2.600 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest aan de wettelijke rentevoet:
 - o op 2.500 euro vanaf 20 juli 2021 tot vandaag;
 - o op 100 euro vanaf 1 januari 2023 tot vandaag;en vanaf vandaag met de gerechtelijke (moratoire) intrest tegen de wettelijke rentevoet (op de hoofdsom en de verlopen vergoedende intrest) tot de dag van de volledige betaling;
 - en veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op 1.020,35 euro, en de kosten;
 - wijst het meer en of anders gevorderde af als ongegrond.
- houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 oktober 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

- _____, rechter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier