



Vonnisnummer / Griffienummer
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 april 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CP1150 Rolnummer Notitienummer parket LE66.WI.101700/2022

Rechtbank van eerste aanleg
Leuven correctionele zaken
Kamer C8

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

HET OPENBAAR MINISTERIE

Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings

BURGERLIJKE PARTIJEN:

Wooninspectie Vlaamse Overheid
met maatschappelijke zetel gevestigd te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, RRN
geboren
van Slowaakse nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester advocaat te

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
zelfstandige
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te .

2. KBO nr. , met adres te (voorheen

vertegenwoordigd door meester , advocaat te .

1 TENLASTELEGGING(EN)

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden

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

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode thans strafbaar gesteld onder art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, thans strafbaar gesteld onder art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 30 maart 2018 tot en met 31 december 2020

door
ten nadele van , geboren
ten nadele van ,

de woning bevattende 5 kamers
die allen ernstige gebreken categorie 2 en categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden vertonen, te hebben verhuurd om er arbeiders in te huisvesten

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 1 januari 2021 tot en met 30 oktober 2023

door
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

de woning bevattende 5 kamers
die allen ernstige gebreken categorie 2 en categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden vertonen, te hebben verhuurd om er arbeiders in te huisvesten

2 te in de periode van 1 december 2021 tot en met 31 juli 2023

door
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

ten nadele van _____ ,

de woning gelegen

die minstens 3 gebreken categorie 2 en 3 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden vertoont te hebben verhuurd

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

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)

te _____ in de periode van 1 december 2021 tot en met 31 juli 2023

door

ten nadele van

ten nadele van _____ ,

ten nadele van _____ ,

ten nadele van _____ ,

ten nadele van _____ ,

ten nadele van _____ ,

ten nadele van _____ ,

de woning gelegen

die minstens 3 gebreken categorie 2 en 3 gebreken categorie 3 met direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden vertoont te hebben verhuurd

2. PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats op de openbare terechtzitting van 20 maart 2026.

De rechtspleging verliep in het Nederlands.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging (inclusief de dagvaardingen) en van de stukken van het onderzoek alsook van het bijgebracht strafdossier en van de door partijen in het dossier en ter zitting neergelegde conclusies, nota's en stukken.

De rechtbank hoorde ter zitting het openbaar ministerie en de aanwezige partijen, vertegenwoordigd door hun raadslieden.

De rechtbank beslist **op tegenspraak**.

Eén dagvaarding, met vermelding van alle partijen, werd op 20 oktober 2025 overgeschreven in het register van het Kantoor Rechtszekerheid (kantoor _____ Referentie: _____).

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3. BEOORDELING VAN DE TENLASTELEGGINGEN

3.1

De feiten onder de tenlastelegging A.

3.1.1.

De incriminatieperiode voor de feiten onder A dateert van voor 1 januari 2021. De tenlastelegging vermeldt terecht dat deze feiten thans strafbaar gesteld worden met de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het is deze laatste wetswijziging die van toepassing is op de feiten onder A aangezien de nieuwe wetgeving, met toepassing van de artikelen van de Vlaamse Codex Woning 2021, milder is dan de oudere regelgeving, zodat de nieuwe omschrijving van een niet-conforme woning toegepast wordt op de beoordeling van de feiten voorafgaand aan 1 januari 2021.

3.1.2.

wordt vervolgd om als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, de woning , zijnde 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Er wordt gepreciseerd dat de woning , vijf kamers bevat die ernstige gebreken van de categorie 2 en de categorie 3 vertonen (met het gevaar zoals verduidelijkt in de tenlastelegging), en dat deze kamers desalniettemin werden verhuurd om er arbeiders in te huisvesten.

is ook eigenaar van deze woning.

3.1.3.

De wooninspecteur vermeldt dat op 20 september 2022 werd vastgesteld dat zowel het gebouw als de kamers in het gebouw niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Er werden onder meer de volgende gebreken genoteerd:

- Kamer : 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- Kamer : 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaken in categorie III.
- Kamer : 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- Kamer : 7 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaken in categorie III.
- Kamer : 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige omstandigheden veroorzaken in categorie III.

De kamers werden ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, gelet op de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners. Aan het gebouw werden 3 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld.

Twee kamers werden bewoond, aldus vastgesteld door de wooninspecteur. Deze kamers werden verhuurd of ter beschikking gesteld door _____, terwijl ze niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen en/of overbewoond zijn.

Dit houdt in dat _____ zich schuldig gemaakt heeft aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 19 december 2022 werd door de wooninspecteur een herstellvordering geformuleerd. Bij navolgende processen-verbaal, onder meer op 23 september 2024, wordt vermeld dat de situatie niet hersteld werd.

3.1.4.

_____ haalt aan dat hij niet als verhuurder is opgetreden en dat hij ook niet zelf de kamers of het pand ter beschikking stelde. Hij verwijst naar de processen-verbaal waarin vermeld wordt dat de feitelijke hoofdhuurder was en dat deze alles regelde.

Uit de huurovereenkomst, die werd afgesloten op 30 maart 2018, betreffende de woning _____, blijkt echter dat _____ wel als verhuurder optrad. De overeenkomst vermeldt bovenaan dat de verhuurder _____ vertegenwoordigd werd door de _____ (tevens in het verleden veroordeeld voor gelijkaardige feiten, doch bij deze niet vervolgd), en de huurovereenkomst werd door _____ zelf ondertekend, afgesloten op 30/03/2018. Bij deze overeenkomst verhuurde _____ aan _____ het volledige onroerend goed gelegen te _____, met de vermelding “omvattend : woning plus tuin met parking”, voor een periode met een maximale duur van drie jaar, zijnde van 01/04/2018 tot en met 31/03/2021.

In tegenstelling tot wat _____ aanhaalt blijkt hij dus wel degelijk verhuurder te zijn geweest van deze woning, met de hoger aangehaalde gebreken. Ook indien _____ verder zou hebben onderverhuurd doet dit daaraan geen afbreuk.

Opgemerkt wordt dat _____ bovendien ook eigenaar is van de woning.

Dat _____ de verhuurder was, wordt bovendien nogmaals bevestigd door het aangetekend schrijven dat zijn raadsman op 14 oktober 2022 verzond aan _____, met de vermelding dat hij dit schrijven richtte in naam van _____ in diens hoedanigheid van verhuurder van de woning _____, met de mededeling dat _____ ingevolge de afgesloten huurovereenkomst d.d. 30 maart 2018 voor de bewuste woning _____, aan _____ achterstallige huurgelden verschuldigd was, namelijk voor juli, augustus, september, oktober 2020, november en december 2020, alsook voor januari, februari, maart, april en mei 2021, voor een totaal bedrag van 11.000 euro, namelijk 1000 euro per maand (stuk 11 bundel _____).

Het staat op basis van zowel de huurovereenkomst als het aangetekend schrijven dan ook vast dat de gebrekkige woning verhuurde aan _____.

3.1.5.

Daarnaast haalt _____ aan dat er geen moreel element aanwezig is van het misdrijf, aangezien hij stelt geen kennis te hebben gehad van de feiten. Hij meent dat hij ook niet nalatig geweest is omdat de bewoners volgens hem zelf illegale ingrepen deden, zoals een elektriciteitskoppeling tussen de panden met nummers _____. Volgens _____ manipuleerden de bewoners de installatie.

De rechtbank stelt vast dat, betreffende het moreel element van het misdrijf, het volstaat dat er een

gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid was en dat een bijzonder opzet niet vereist is. Of

in zijn hoedanigheid van verhuurder al dan niet op de hoogte was van de gebreken, of van het gegeven dat er gebreken waren die door de huurders veroorzaakt zouden zijn geweest, is dan ook zonder belang nu vaststaat dat hij niet de vereiste voorzichtigheid aan de dag gelegd heeft. Immers, als zijnde verantwoordelijk voor het verhuren van het goed, diende hij zich ervan te vergewissen dat de aangeboden gehuurde woning voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen en diende hij in die zin de woning met dit oogmerk te controleren gedurende de hele periode dat hij het gehuurde goed ter beschikking stelde. Overigens is het ook niet geloofwaardig dat niet op de hoogte was aangezien de huurovereenkomst werd afgesloten met verwijzing naar een plaatsbeschrijving bij intrede (artikel 13 van de huurovereenkomst) die binnen de maand vanaf het van kracht worden van het huurcontract zou worden opgemaakt op gemeenschappelijke kosten, door de deskundige-ingenieur (die zoals aangegeven door het openbaar ministerie, samen met

die genoemd wordt in het hoger vermeld huurcontract, reeds eerder werd veroordeeld wegens het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, betreffende andere panden - vonnis van 17 oktober 2025 van de rechtbank van eerste aanleg van Leuven. Echter, onafgezien van het feit of artikel 13 van de huurovereenkomst al dan niet werd uitgevoerd, is als verhuurder hoe dan ook verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen en het behoud van het goed in een staat die conform is aan de vigerende regelgeving en behoorde hij te weten dat de woning niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Uit de vastgestelde gebreken zoals opgesomd in de herstellvordering blijkt dat als verhuurder op dit vlak in gebreke bleef.

Het is voor het beoordelen van het misdrijf lastens niet relevant te weten op welke wijze de gebreken ontstaan zijn of door wie deze veroorzaakt werden. Het is dan ook voor de beoordeling van het misdrijf niet relevant te weten of de huurders schade veroorzaakt hebben. De gebreken, zoals deze opgesomd worden in de genoemde herstellvordering, zijn overigens structureel van aard en kunnen in geen enkel opzicht verweten worden aan een bewoner. Of de huurder al dan niet in gebreke bleef de huurgelden te betalen is evenmin relevant voor de beoordeling van de tenlastelegging inzake.

kan zich niet verschuilen achter onwetendheid nu hij de plicht had om zich te vergewissen van het ter beschikking stellen van een normconform pand zonder de gebreken waarvan sprake.

3.1.6.

Voorts vermeldt dat de verzwarende omstandigheid, namelijk dat er een gewoonte van de activiteit gemaakt werd, niet is aangetoond. Hij stelt dat er geen bestendig en georganiseerd patroon van exploitatie was. Hij vermeldt dat 2 adressen in verschillende omstandigheden en zonder samenhangend systeem van uitbating, niet aan dit criterium voldoen.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte houdt bijvoorbeeld in dat hetzelfde misdrijf gedurende een lange periode voortduurde of met andere woorden 'herhaald' werd in de gewoonlijke betekenis van het begrip herhaling. De rechtbank kan de verzwarende omstandigheid van de gewoonte als bewezen beoordelen wanneer de beklaagde zich gedurende langere tijd schuldig maakt aan het misdrijf (zie ook VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest - Strafrechtelijke handhaving op Vlaams niveau, De sanctie, in [VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, 374-387 \(14 p.\)](#)). De rechtbank kan dit ook doen indien de beklaagde zich slechts over een korte periode schuldig maakte aan het misdrijf maar met betrekking tot meerdere panden.

Inzake, blijkt dat , alleen al voor wat betreft de feiten onder A (want de periode zet zich vervolgens voort voor de feiten onder B), zich schuldig maakte aan het misdrijf over een periode van meer dan 2 jaar, namelijk van 30 maart 2018 tot en met 31 december 2020. Het verhuren van deze niet-conforme woning gedurende een dergelijk lange periode betekent dan ook dat het niet om een occasionele of sporadische verhuring ging. Het ging wel degelijk om een activiteit waarvan een gewoonte had gemaakt en waar hij een verdienmodel uit haalde zoals ten overvloede blijkt uit het aangetekend schrijven van zijn raadsman d.d. 14 oktober 2022 aan (met invordering van huurgelden uit de incriminatieperiode). verhuurde professioneel, met de bedoeling winst te generaliseren ten koste van de slachtoffers, en zette dit model voort gedurende een lange periode (overigens en ten overvloede, ook voor minstens 2 panden, zie hieronder ook de veroordeling voor het pand). Het staat dan ook vast dat hij een gewoonte van zijn activiteit maakte.

3.1.7.

De rechtbank stelt vast dat de vaststellingen van de Wooninspecteur die, met betrekking tot de tenlastelegging A, werden verricht in de processen-verbaal, gelden tot bewijs van het tegendeel. Het proces-verbaal van de wooninspecteur heeft bijzondere bewijswaarde aangezien het werd opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door bijzondere strafwetgeving een specifieke opdracht wordt verleend met betrekking tot vaststelling van de misdrijven zoals in die wetgeving omschreven. In het bijzonder met betrekking tot de technische vaststellingen dient overigens niet te worden getwijfeld aan de onderlegdheid van de verbalisanten.

Met toepassing van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 worden gebreken aan de woonkwaliteit vanaf 1 januari 2021 onderverdeeld in 3 categorieën (en niet langer met punten). Gebreken van categorie II leiden tot de ongeschiktheid van een woning, waarbij méér dan 6 gebreken in categorie I de woning automatisch onder categorie II laat vallen. Een gebrek in categorie III staat gelijk met onbewoonbaarheid. Een woning is slechts conform wanneer er geen gebreken van categorie II of III werden vastgesteld.

Het bewijs van het tegendeel van de door de Wooninspecteur gedane vaststellingen wordt door niet geleverd. De materialiteit van de feiten van de tenlastelegging staat vast, binnen de genoemde termijn waarbinnen de vaststellingen werden verricht. De twee constitutieve elementen van het misdrijf dat aan de beklaagde ten laste gelegd wordt zijn voorhanden, namelijk de woonentiteiten zijn niet conform en/of overbewoond en de woonentiteiten werden verhuurd/ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Daarbij zijn er gebreken vastgesteld, binnen de termijn van de vaststellingen die werden verricht, die onder categorie II of III vallen.

De beklaagde heeft als verhuurder de desbetreffende woning ter beschikking gesteld met het oog op bewoning en heeft daarbij een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd. Hij wist of diende te weten dat de woning niet conform was en diende de staat van de woning afdoende te controleren. Hij diende als verhuurder deze controle regelmatig uit te voeren.

De beklaagde maakte van deze activiteit een gewoonte.

De tenlastelegging A is bewezen lastens

3.2

De feiten onder de tenlastelegging B1.

3.2.1.

wordt vervolgd om als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning

ter beschikking stelt, de woning _____, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, en dit te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 oktober 2023.

3.2.2.

Voor de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken wordt verwezen naar punt 3.1.3. hierboven, die dezelfde zijn in de incriminatieperiode onder B1.

3.2.3.

_____ haalt met betrekking tot de feiten onder de tenlastelegging B1 dezelfde argumentatie aan als deze die hij uiteenzet voor de feiten onder A.

Ook onder B1, in de daar voorziene periode, staat het op basis van het huurcontract en het aangetekend schrijven van de raadsman van _____ vast dat verhuurd werd aan _____

Uit het aangetekend schrijven blijkt ook dat het _____ was die voor de incriminatieperiode achterstallige huurgelden opeiste. De rechtbank verwijst dan ook naar de hogere overwegingen onder tenlastelegging A, die tevens van toepassing zijn voor wat betreft de tenlastelegging B1.

Onder B1 worden naast _____ en de Vlaamse Overheid, tevens andere benadeelde bewoners genoemd (Ivan _____). _____ zegt dat het pand aan deze andere bewoners niet door hem ter beschikking gesteld werd of verhuurd maar _____ verklaart daarentegen dat het echter wel degelijk _____ was die andere personen onderbracht in dit pand en dat hij zich nadien om deze slachtoffers bekommerd heeft. Hij brengt meerdere getuigenverklaringen bij.

De wooninspecteur voerde op 20/09/2022 een visitatie uit in de woning _____, en stelde daarbij vast dat _____ aanwezig waren als bewoners. _____, deskundige wonen, informeerde de wooninspecteur vooraf dat _____ volgens het bevolkingsregister woonachtig is in _____ en dat hij de woning nummer _____ gebruikte om _____ werknemers te huisvesten (niemand stond er gedomicilieerd).

Overeenkomstig het proces-verbaal van de wooninspecteur werd kamer _____ tijdens de visitatie bewoond door _____ (beiden nationaliteit Oekraïne), waarbij _____ in gebroken Engels verklaarde dat hij er sinds maart 2022 woonde en dat _____ de verhuurder was (zijn baas betaalde de huurprijs). In de kamer stonden twee eenpersoonsbedden. Kamer _____ werd bewoond door _____ (tevens uit Oekraïne).

Het staat dan ook vast dat de feiten onder B1 niet alleen ten nadele van _____ plaatsvonden, maar tevens ten aanzien van de overige bewoners van het pand. _____ werd door een van de bewoners als verhuurder genoemd. Dat _____ stelt niet eigenhandig met deze bewoners een mondelinge of schriftelijke verhuurovereenkomst te hebben afgesloten, doet geen afbreuk aan het gegeven dat hij het pand ter beschikking stelde en dat hij derhalve diende te weten dat het de gebreken vertoonde die hoger beschreven worden.

De rechtbank stelt vast dat de vaststellingen van de Wooninspecteur die, met betrekking tot de tenlastelegging B1, werden verricht in de processen-verbaal, gelden tot bewijs van het tegendeel. Het tegendeel wordt door _____ niet aangetoond. Bij het onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat de twee constitutieve elementen van het misdrijf dat aan _____ ten laste gelegd wordt, voorhanden zijn, namelijk de woonentiteiten zijn niet conform en/of overbewoond en

de woonentiteiten werden verhuurd/ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Daarbij zijn er gebreken vastgesteld die onder categorie II of III vallen. heeft de desbetreffende woning ter beschikking gesteld met het oog op bewoning en heeft daarbij een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd. Hij wist of diende te weten dat de woning niet conform was en diende de staat van de woning afdoende te controleren. Hij diende deze controle regelmatig uit te voeren. maakte van deze activiteit een gewoonte, waarbij dezelfde overweging geldt als deze hoger uiteengezet voor de tenlastelegging A maar dan voor de periode vermeld onder B1.

De tenlastelegging B1 is bewezen lastens .

3.3

De feiten onder de tenlastelegging B2.

3.3.1.

wordt vervolgd om als verhuurder, onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, de woning , 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, en dit te in de periode van 1 december 2021 tot en met 31 juli 2023; ten nadele van .

3.3.2.

Op 20 september 2022 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de woonentiteiten van het gebouw de woning niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Op de eerste en tweede verdieping aan de straatzijde van de woning (bus 1) werden 3 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden in categorie III. De woning is ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Daarnaast werd beschreven dat op basis van het aantal woonlokalen (3) en de netto-vloeroppervlakte (59,45 m²) de woning geschikt is -evenwel zonder gebreken- voor bewoning door maximaal 3 personen, maar dat ook de bezettingsnorm overschreden was.

De woning bleek bewoond te zijn door de , bestaande uit 6 personen, aldus de vaststellingen van de wooninspecteur.

De woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld door , terwijl ze niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen en/of overbewoond was.

, in dezelfde woning gecomicilieerd, maakte zich derhalve schuldig aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 16 december 2022 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt. Bij navolgend proces-verbaal van 29 september 2024 blijkt dat de situatie nog steeds niet gecorrigeerd werd.

3.3.3.

haalt voor de woning aan dat het pand "vrijwillig betrok" als gezinswoning, en nadien er zijn echtgenote en 4 kinderen in onderbracht. Volgens hem kan het vrijwillig betrekken en de bezettingsgraad van deze woning niet aan hem worden toegerekend omdat deze voortvloeide uit de gezinshereniging van de familie Daarnaast betwist ook hier de verzwarende omstandigheid.

is gedomicilieerd en ingeschreven in het bevolkingsregister in deze woning, namelijk
zoals tevens blijkt uit het rijksregister gevoegd bij de dagvaarding. Op
bus 3 in deze zelfde woning staat . ingeschreven.

Bij een visitatie op 20 september 2022 in de desbetreffende woning bus 1 werd de wooninspecteur te
woord gestaan door allen
van Turkse nationaliteit.

De wooninspecteur ontving ter plaatse twee contracten. Het eerste werd ondertekend door
Het contract vermeldt als eigenaar, vertegenwoordigd door
, en vermeldt dat de eigenaar aan de gebruiker een onroerend goed
gedeeltelijk ter beschikking stelt. De vermelde gebruiker is . De duurtijd waarvoor dit
contract werd afgesloten is enigszins onleesbaar op de copie en bovendien onduidelijk, aangezien de
hoofding van het contract (de bepaalde duurtijd) niet overeen lijkt te komen met de artikelen 3 en 4
van de overeenkomst, en de inhoud van de artikelen 3 en 4 komen onderling ook niet met elkaar
overeen. Als voorwerp van de terbeschikkingstelling wordt vermeld “*één slaapkamer dakappartement,
keuken en badkamer*”. Het tweede contract werd eveneens door ondertekend, die
vermeldt ., als eigenaar, te vertegenwoordigen. Dit contract is goed leesbaar en hoewel
de hoofding alsook artikel 3 stellen dat het contract voor één jaar wordt afgesloten, wordt als
aanvangsdatum 1/12/2021 opgeschreven en als einddatum 31/12/2022, en vermeldt artikel 4 dat het
einde van het contract 31/01/2024 is. Met dit contract geeft als eigenaar óók de woning
(waar ingeschreven staat) gedeeltelijk ter beschikking
aan de gebruiker, zijnde . Dit contract vermeldt als voorwerp “4 slaapkamers appartement,
keuken en badkamer”.

De personen, waarvan in deze contracten wordt vermeld dat zij een deel van de woning bus 2 zouden
betrekken, bewoonden bus 1, zo stelde de wooninspecteur vast.

Bewoner deelde de wooninspecteur mee dat hij er sinds bijna 10 maanden woonde en dat
, die langs hem woonde, zijn verhuurder was. Hij zei dat hij er eerst alleen gewoond
heeft en dat zijn vrouw en kinderen op 20 juli 2022 naar België zijn gekomen en dat ze er sindsdien
met 6 personen woonden. Hij deelde voorts mee dat de huurprijs 600 euro per maand bedroeg, kosten
voor elektriciteit en water niet inbegrepen. Hij diende voor 6 maanden elektriciteit, een rekening van
3.300 euro te betalen. Hij dacht dat de huisbaas stroom van hem gebruikte op het gelijkvloers, en dat
hij alle stroom betaalde, zowel voor huisnummer als voor huisnummer . Voorts gaf deze
bewoner aan dat hij een waarborg van 1.800 euro betaalde op de rekening van , die
“vaak langskwam” en naast hem woont. De bewoner deelde mee dat er geen verwarming was in de
woning, dat het heel koud was in huis, dat hij zou willen verhuizen, maar geen woning vond. Hij vond
het in de winter niet leefbaar in de woning. Hij zei dat zijn kinderen dienden te slapen in de keuken, en
hij en zijn vrouw in de living.

De wooninspecteur besluit dat woonentiteit bus 1 niet conform is overeenkomstig de bepalingen van
de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of wordt overbewoond en wordt verhuurd, te huur gesteld
en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 3.34 van dezelfde Codex.

3.3.4.

Uit de hoger vermelde gegevens blijkt overduidelijk dat de bewuste woning ter
beschikking stelde en dat hij, ingeschreven in hetzelfde pand, op de hoogte was van de bewoning van
de ganse familie Of de familie het pand vrijwillig betrok als gezinswoning is niet relevant
voor het beoordelen van het misdrijf. Evenmin is het daarvoor relevant te weten of de familie
ingevolge een gezinshereniging of om andere reden de woongelegenheden betrok. ,
die de firma-eigenaar vertegenwoordigde bij het afsluiten van de hoger genoemde overeenkomsten

en die de woongelegenheden die de vastgestelde gebreken vertoonden ter beschikking stelde, was minstens onachtzaam nu hij diende te weten dat het goed de vastgestelde gebreken vertoonde en hij dit derhalve niet ter beschikking mocht stellen met het oog op bewoning. Hij diende de staat van de woning te controleren tijdens de ganse periode van de terbeschikkingstelling.

De rechtbank stelt vast dat de vaststellingen van de wooninspecteur die, met betrekking tot de tenlastelegging B2, werden verricht in de processen-verbaal, gelden tot bewijs van het tegendeel. Het tegendeel wordt door _____ niet aangetoond. Bij het onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat de twee constitutieve elementen van het misdrijf dat aan _____ ten laste gelegd wordt, voorhanden zijn, namelijk de woonentiteiten zijn niet conform en/of overbewoond en de woonentiteiten werden verhuurd/ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Daarbij zijn er gebreken vastgesteld, binnen de termijn van de vaststellingen die werden verricht, die onder categorie II of III vallen. _____ heeft de desbetreffende woning ter beschikking gesteld met het oog op bewoning en heeft daarbij een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd. Hij wist of diende te weten dat de woning niet conform was en diende de staat van de woning afdoende te controleren. Hij diende deze controle regelmatig uit te voeren. _____ maakte van deze activiteit een gewoonte, waarbij dezelfde overweging geldt als deze hoger uiteengezet voor de tenlastelegging A en de tenlastelegging B1 maar dan voor wat betreft de woning en de periode onder B2.

De tenlastelegging B2 is bewezen lastens _____ .

3.4

De feiten onder de tenlastelegging C.

3.4.1.

_____ wordt vervolgd om de woning gelegen _____ 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, en dit te Tienen in de periode van 1 december 2021 tot en met 31 juli 2023, ten nadele van _____ ,

3.4.2.

_____ is volle eigenaar van de woning _____ , en in de bevolkingsregisters op dit adres ingeschreven onder bus nummer _____

3.4.3.

Standpunt ter zitting.

_____ heeft geen conclusies neergelegd. Zij geeft ter zitting aan dat zij geen bewoning van dit pand of deze woongelegenheden als doel had. _____ deed dit volgens haar uit eigen belang, in eigen naam en voor eigen rekening. Volgens de _____ vermengde de rechtspersoonlijkheid van de vennootschap met hemzelf, hij vereenzelfdigde zich ermee en respecteerde de afgescheiden rechtspersoonlijkheid van de vennootschap niet. _____ . meent dan ook dat zij, als eigenaar, geen verhuurder was, en zij meent ook dat zij het pand niet als eigenaar ter beschikking gesteld heeft, aldus de firma ter zitting. Ook vindt _____ dat zij niet nalatig geweest is. Zij meent dat er geen eigen coöperatief schuldpatroon van de vennootschap was. De huurgelden zou zij als eigenaar niet geïnd hebben. Een boekhouding van de vennootschap, om dit te staven, wordt niet neergelegd. De wooninspecteur wijst er ter zitting op dat de statuten van de vennootschap bepalen dat zij onroerende goederen verhuurt, en geeft aan dat haar vaststellingen in het proces-verbaal duidelijk zijn, namelijk die mensen woonden daar en de eigenaar stelde de woning

dus ter beschikking, ongeacht het doel dat zij met het pand voor ogen had. De woning onder bus 1 werd gebruikt door de bewoners en werd hen ter beschikking gesteld. . repliceert ter zitting dat zij de woning niet intentioneel ter beschikking stelde, het gebeurde niet wetens en willens.

Voorts geeft aan dat op 25 maart 2022 werd ontslagen uit zijn functie als zaakvoerder en vervangen door zijn zus (BS 20 mei 2022). . meent dat aangezien als zaakvoerder niet betrokken is, de incriminatieperiode beperkt moet worden volgens haar tot aan het ontslag van .

3.4.4.

De rechtbank stelt vast dat de hoger genoemde overeenkomsten (punt 3.3.3.) tussen en de personen van de familie , ondertekend werden door die op dat ogenblik zaakvoerder was van de firma-eigenaar en die deze firma dus rechtmatig kon verbinden. De firma kan moeilijk voorhouden niet op de hoogte te zijn geweest, aangezien zij enerzijds eigenaar is en anderzijds op hetzelfde huisnummer gevestigd is. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat de firma, die als eigenaar de overeenkomst tot terbeschikkingstelling via haar zaakvoerder ondertekende, de (huur- of genots-)gelden niet geïnd heeft, vermits deze volgens de overeenkomst aan haar verschuldigd waren. Minstens vloeit voort uit de overeenkomst dat de gelden aan haar werden overgemaakt en blijkt uit geen enkel element dat zij als eigenaar de gelden niet ontvangen heeft.

Hoe dan ook, hoorde de firma als redelijke en vooruitziende persoon in ieder geval op de hoogte te zijn dat haar eigendom gebreken vertoonde en dat deze voor bewoning ter beschikking gesteld werd. Immers, als eigenaar/verhuurder had de firma de plicht om voldoende toezicht te houden op haar pand en diende zij niet alleen bij aanvang van de huur/terbeschikkingstelling een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de normen, maar was zij ook verantwoordelijk voor het behoud in die toestand.

Onachtzaamheid, een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg, volstaat voor het misdrijf. Het bestaan van onachtzaamheid kan worden afgeleid uit het louter materiële gepleegde feit en de vaststelling dat dit feit kan worden toegerekend aan de beklaagde, indien er geen overmacht, onoverwinnelijke dwaling of een andere schulditsluitingsgrond geloofwaardig gemaakt wordt (zie ook VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest - Strafrechtelijke handhaving op Vlaams niveau, De misdrijven, in [VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest](#) , 349-374, p. 363). In casu blijkt dat er zelfs meer dan onachtzaamheid is, aangezien uit de aard van de gebreken en het gegeven dat de firma in hetzelfde gebouw gevestigd was, mag worden afgeleid dat zij kennis had van de gebreken en dus wetens en willens, zijnde opzettelijk, een gebrekkige woning ter bewoning aanbood. In ieder geval was er minstens een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid dat bestaat in het gegeven dat als verantwoordelijke eigenaar voor de verhuur of terbeschikkingstelling van de woning heeft nagelaten te controleren of die woning wel conform was en dus of zij wel mocht worden verhuurd, de lichtste fout waarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde redelijke en vooruitziende persoon volstaat. De eigenaar/verhuurder dient te controleren of een verhuurde (of ter beschikking gestelde) woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en dient regelmatig de staat van het verhuurde pand te controleren, waarbij -gelet op de langdurige periode van de bewoning- de eigenaar ook diende te weten dat zij een gebrekkig pand voor bewoning ter beschikking stelde.

De bedoelingen die de eigenaar/verhuurder had met betrekking tot het pand zijn irrelevant voor de beoordeling van de haar ten laste gelegde feiten. Indien er, zoals inzake, sprake was van te weinig toezicht in hoofde van de eigenaar/verhuurder, is er sprake van onachtzaamheid. De firma stelde ofwel rechtstreeks ofwel via tussenpersoon (artikel 3.34 VCW) een niet-conforme of overbewoonde woning ter beschikking met het oog op bewoning.

Ook tijdens zaakvoerder

zette het bedrijf het misdrijf voort.

Immers, bij navolgend proces-verbaal van 31 juli 2023 stelde de wooninspecteur op basis van nazicht van het rijksregister vast dat er op dat ogenblik nog 9 personen ingeschreven waren op het adres meer bepaald de familie en twee nieuwe bewoners, ingeschreven zonder busnummer sinds 21 juni 2023 en 27 juni 2023 (de herstellvordering was op 16 december 2022 door de wooninspecteur opgemaakt.). Op 29 september 2024 blijkt vervolgens opnieuw uit de vaststellingen van de wooninspecteur dat de situatie nog steeds niet gecorrigeerd werd, ondanks het schrijven van de wooninspecteur op 15 juni 2023 aan zowel de firma op haar zetel, als aan persoonlijk op haar adres en aan .

Bijgevolg duurde de situatie over een geruime periode voort, ook nadat zaakvoerder was, zodat de incriminatieperiode correct is en niet beperkt moet worden tot de periode waarin zaakvoerder was.

Het gegeven dat de hoger genoemde overeenkomsten werden afgesloten door , ontslaat de nieuwe zaakvoerder en de firma niet van de verantwoordelijkheid die zij heeft om als eigenaar toezicht uit te oefenen, zodat de onachtzaamheid zoals hoger uiteengezet, in hoofde van de firma verder liep, ook met een nieuwe zaakvoerder. De firma bleef overigens gevestigd in hetzelfde pand op hetzelfde huisnummer als de 9 bewoners die er inmiddels werden ingeschreven.

De rechtbank stelt vast dat de tenlastelegging C bewezen is lastens de

4. STRAFTOEMETING

4.1.

Ten aanzien van .

4.1.1.

De tenlastegelegde feiten werden gepleegd met eenheid van opzet.

4.1.2.

haalt aan dat de redelijke termijn in strafzaken overschreden is en verzoekt een eenvoudige schuldigverklaring.

Artikel 27 VTSv bepaalt dat, indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf of, bij een zeer zwaarwichtige miskenning van de redelijke termijn, het verval van de strafvordering kan uitspreken. Deze bepaling moet het algemeen belang beschermen in die zin dat erdoor een doeltreffende handhaving van het strafrecht (en het vertrouwen erin) gewaarborgd wordt, alsook het individueel belang van de beklaagde, met name om niet onaanvaardbaar lang in juridische onzekerheid te moeten leven. Dit beginsel wordt eveneens beschermd door artikel 6 lid 1 EVRM dat inhoudt dat eenieder bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolgung recht heeft op een behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn.

Of de redelijke termijn al dan niet is overschreden, dient concreet te worden beoordeeld. De strafprocedure moet daarbij in haar geheel in aanmerking worden genomen, waarbij de rechter rekening houdt met de aard en de complexiteit van de zaak, de houding van de beklaagde, de houding van de gerechtelijke overheid en de persoonlijke impact van de strafprocedure op de beklaagde

De rechtbank stelt vast dat aan de gelegenheid werd gegeven om tot herstel van de gebreken over te gaan, en dat hem daarvoor een ruime periode gegund werd. Slechts nadat in 2024 nog steeds niet tot regularisatie was overgegaan, is er een dagvaarding uitgebracht. De partijen hebben vervolgens op de eerste zitting verzocht om de zaak in staat te kunnen stellen en verzochten conclusietermijnen (ook). Aangezien de dagvaarding niet werd overgeschreven werd de zaak vervolgens nog eens uitgesteld, geen van de partijen had dit opgemerkt. De rechtbank is van oordeel dat er geen overschrijding is van de redelijke termijn, rekening houdende met het geheel van de hoger aangehaalde elementen.

4.1.3.

De rechtbank houdt bij de straftoemeting rekening met de aard en de ernst van de feiten, met het strafrechtelijk verleden van de beklaagde en met zijn persoonlijkheid.

De straf, rekening houdende met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, wordt door de wetgever bepaald op een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en/of een gevangenisstraf van één jaar tot vijf jaar.

heeft een strafrechtelijk verleden. Er waren meerdere veroordelingen door de politierechtbank. Het openbaar ministerie heeft tevens een detentiefiche neergelegd waarop een voorlopige hechtenis vermeld wordt op 6 juni 2025 na aanhouding door de onderzoeksrechter. De rechtbank houdt met dit laatste gegeven geen rekening, gelet op het vermoeden van onschuld dat geldt tijdens een gerechtelijk onderzoek.

De feiten die door gepleegd werden zijn bijzonder ernstig. Hij stelde voor eigen gewin ongeschikte panden ter beschikking van slachtoffers. De Vlaamse Codex Wonen 2021 beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht op menswaardig wonen. De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen. Wanneer woningen worden verhuurd en ter beschikking gesteld, mag verwacht worden dat deze minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoen.

Er werd door het Openbaar Ministerie geen schriftelijke verbeurdverklaring gevorderd van de wederrechtelijke vermogensvoordelen lastens .

vraagt de gunst van de opschorting “mocht een geldboete alleen niet volstaan”, of nog een uitstel. Een opschorting is echter niet in verhouding tot de ernst van de feiten en zal niet volstaan als hervalpreventie.

Rekening houdende met de voorgaande elementen worden straffen opgelegd zoals hieronder in het dispositief bepaald. Met het oog op hervalpreventie, wordt de gevangenisstraf met uitstel uitgesproken. Het uitstel kan worden herroepen en de volledige straf kan worden uitgevoerd **indien gedurende de proeftijd van 5 jaar een nieuw misdrijf gepleegd wordt** (zie artikel 14 van de wet van 29 juni 1964).

4.2.

Ten aanzien van

beging een ernstig misdrijf. Zij zette zonder scrupules gedurende geruime tijd haar eigen belangen voorop zonder zich te bekommeren over het direct gevaar voor de veiligheid, de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden van anderen.

Ook tijdens zaakvoerder zette het bedrijf het misdrijf voort. was en is nog steeds eigenaar van het bewust onroerend goed, terwijl tot op heden de toestand niet hersteld is. is een firma die reeds lange tijd bestaat, ze profileert zich als zijnde een familiebedrijf

dat onder meer actief is in de bouwsector met meer dan 50 jaar ervaring. Het behoort een dergelijke firma haar vastgoed degelijk te beheren en controle en toezicht uit te oefenen. Het minste wat mag worden verwacht is dat een dergelijk bedrijf veilige en gedegen woongelegenheden ter beschikking stelt die aan de wettelijke normen voldoen en dat zij geen slachtoffers maakt van haar onachtzaam bestuur/beleid, laat staan daarvan een winstmodel maakt dat slachtoffers uitbuit.

Er werd door het Openbaar Ministerie geen schriftelijke verbeurdverklaring gevorderd van de wederrechtelijke vermogensvoordelen lastens de firma als eigenaar. Artikel 43 bis strafwet bepaalt dat de bijzondere verbeurdverklaring, toepasselijk op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, door de rechter slechts kan worden uitgesproken voor zover zij door de procureur des Konings schriftelijk wordt gevorderd. Dit maakt de verbeurdverklaring, met eventuele toewijzing aan de burgerlijke partij, afhankelijk van het initiatiefrecht van het openbaar ministerie.

vraagt de gunst van de opschorting. Een opschorting staat in het geheel niet in verhouding tot de ernst van de gepleegde feiten.

De rechtbank legt een straf op zoals hieronder bepaald.

4.3. Verbeurdverklaring - in beslag genomen stukken

Er werd door het Openbaar Ministerie noch mondeling noch schriftelijke enige verbeurdverklaring gevorderd van de wederrechtelijke vermogensvoordelen.

4.4. Kosten, bijdragen en vergoeding

De beklaagden zijn ieder een bijdrage verschuldigd aan het 'bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders'. De rechtbank is verplicht om bij iedere veroordeling tot een criminele of correctionele hoofdstraf deze solidariteitsbijdrage op te leggen.

De beklaagden worden ieder veroordeeld tot de kosten van het onderzoek in verhouding tot de hen ten laste gelegde feiten, zoals hieronder bepaald. Er wordt aan ieder van de beklaagden ook een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure. Het bedrag hiervan wordt bij Koninklijk Besluit bepaald.

De beklaagden zijn ieder ook een bijdrage verschuldigd aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand. De rechtbank is verplicht om iedere veroordeelde beklaagde te veroordelen tot het betalen van een bijdrage aan het Fonds. De opbrengsten van het Fonds worden gebruikt ter financiering van de vergoedingen van de advocaten belast met de juridische tweedelijsbijstand alsook voor de kosten verbonden aan de organisatie van de bureaus voor juridische bijstand.

5. DE BURGERRECHTELIJKE VORDERING

heeft zich burgerlijke partij gesteld.

De rechtbank verklaart zich onbevoegd in zover de vordering gericht is tegen aangezien
geen benadeelde is in de feiten die in de dagvaarding ten laste gelegd worden aan
deze firma.

De vordering is ontvankelijk jegens .

Op basis van het strafdossier staat het vast dat schade geleden heeft ten gevolge van de feiten onder A en B1.

In tegenstelling tot wat aanhaalt, is niet zelf verantwoordelijk voor de schade die hij geleden heeft, maar is deze schade een gevolg van de bewezen verklaarde feiten waarvoor verantwoordelijk en aansprakelijk is.

vordert een som van 2.000 euro die hij betaald heeft aan huurgelden en nog niet gerecupereerd heeft. Daarnaast vordert hij een provisionele schadevergoeding voor de overige schade (ter zitting paste hij handgeschreven zijn neergelegde conclusies aan, aangezien hij meedeelde dat deze conclusies foutief “morele” in plaats van “overige” schade vermeldden voor wat betreft het provisioneel bedrag).

haalt in zijn conclusie aan dat het opvallend is dat zich beperkt tot een vordering van 2000 euro aan huurgelden, en dat dit niet in verhouding staat tot de omvang van de schade die hij verklaarde. Hij meent daaruit te mogen afleiden dat de gevorderde schadevergoeding slechts dient om “druk” uit te oefenen en zegt dat deze moet worden afgewezen.

Uit de stukken van het strafdossier, de huurovereenkomst en het aangetekend schrijven dat de raadsman van , op 14 oktober 2022 verzond aan , blijkt dat 1000 euro aan huurgelden diende te betalen voor kamers die ongeschikt en onbewoonbaar bevonden werden. Uit de stukken die overmaakt blijkt dat zijn schade minstens nog bestaat uit de gevorderde som van 2000 euro aan huurgelden.

De rechtbank kent dan ook een voorlopige schadevergoeding toe ten belope van 2000 euro.

Terecht haalt aan dat de schade geleden door allicht hoger is, wat niet alleen blijkt uit diens eigen verklaring maar tevens uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het strafdossier.

De rechtbank kent dan ook de gevraagde provisionele schadevergoeding toe van 1 euro voor de overige schade en houdt de burgerlijke belangen van voor het overige aan overeenkomstig artikel 4 VTSv.

is als burgerlijke partij in het gelijk gesteld en wordt bijgestaan door een advocaat, zodat hij recht heeft op een rechtsplegingsvergoeding waarvan het bedrag bepaald wordt in het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding. Deze rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op het basisbedrag voorzien in het KB van 26 oktober 2007 voor een in geld waardeerbare vordering van dezelfde omvang als het geheel van de toegekende bedragen. Aangezien de schadevergoeding slechts ten voorlopige titel wordt toegekend, wordt ook de omvang van de rechtsplegingsvergoeding voorlopig begroot.

6. BEOORDELING VAN DE HERSTELVORDERINGEN

6.1.

Met betrekking tot het pand gelegen te .

6.1.1.

De wooninspecteur deelt mee dat dit pand niet in aanmerking komt voor renovatiewerkzaamheden vermits het pand vergund werd als eengezinswoning doch werd opgedeeld in meerdere woonentiteiten. Bijgevolg kan zij de principiële herstelmaatregel, die bestaat uit het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen, niet vorderen, en bestaat de herstellvordering voor dit pand (overeenkomstig artikel 4.43 VCW) uit hetzij het herbestemmen van het pand, hetzij het slopen van het pand, tenzij dit verboden is.

Artikel 4.43 VCW bepaalt dat als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, zij de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de wettelijke bepalingen of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

Deze herstellvordering verhindert niet dat _____ een omgevingsvergunning bekomt voor een woonfunctie, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder _____) de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het dan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van conformiteit.

De herstellvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan het misdrijf in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen.

De herstellvordering is van kracht. De herstellvordering is lastens _____ gegrond zoals hieronder bepaald. De herstellvordering is immers zowel intern als extern wettig, en beoogt op aangepaste, wettige, en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door _____ gelegege feiten. De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onevenredig in verhouding tot het beoogde.

De rechtbank veroordeelt _____ dan ook tot het geven van een andere bestemming aan het pand gelegen te _____ , kadastraal gekend onder _____ , overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

6.1.2.

De wooninspecteur vraagt om de hersteltermijn op 10 maanden te bepalen en geeft aan dat voor ogen moet worden gehouden dat dit een termijn is die daadwerkelijk nodig is om het gevraagde uit te voeren zonder dat dit een tijdelijke vergunning inhoudt voor de overtreder.

De wooninspecteur verzoekt om voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, een dwangsom op te leggen ten belope van 150 euro per dag vertraging en geeft aan dat deze som in verhouding staat tot de aard en de omvang van de door overtreder gepleegde inbreuk.

Zij vermeldt dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, lid 4 Ger. W. en verzoekt om deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten.

Voorts vraagt de wooninspecteur om haar, alsook het college van burgemeester en schepenen, te machtigen in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel, voor het geval de overtreder in gebreke blijft het gevraagde zelf uit te voeren. Eveneens moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd worden de kosten van eventuele herhuisvesting te verhalen op . De wooninspecteur verzoekt voorts om zijn herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te willen verklaren, opdat een snelle uitvoering ervan kan worden nagestreefd.

6.1.3.

De rechtbank bepaalt de hersteltermijn op 12 maanden, termijn die in verhouding staat tot het gevraagd herstel.

Ook de vordering tot het opleggen van een dwangsom is gegrond in de mate hierna bepaald.

De dwangsom is verbeurd per dag vertraging indien niet vrijwillig door wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd binnen een hersteltermijn van 12 maanden, vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn, in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend. De rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 800.000 euro.

De maatschappij heeft er belang bij dat het herstel snel zal plaatsvinden.

De Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen worden gemachtigd om het herstel van het betrokken pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen door niet binnen de hersteltermijn van 12 maanden worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Wanneer als overtreder in gebreke blijft, is hij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank (art. 3.47 VCW).

6.2.

Met betrekking tot het pand gelegen te .

6.2.1.

De wooninspecteur vraagt om de beide beklaagden (in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen om met betrekking tot dit pand renovatie-, verbeterings- en/ of aanpassingswerken (meer bepaald het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, S1, 8° VCW) uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het uitgevoerde herstel mag de woning geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake meer zijn van overbewoning, aldus de wooninspecteur.

6.2.2.

Terecht vermeldt de wooninspecteur dat beide beklaagden moeten worden veroordeeld tot het herstel.

. is eigenaar en is schuldig bevonden zoals hoger uiteengezet, maar ook werd schuldig bevonden met betrekking tot dit pand. De herstellvordering, die 'in rem' werkt, kan opgelegd worden aan al wie wordt vervolgd en het is daarbij zonder belang of diegene eigenaar is

of niet, dan wel of nog zaakvoerder is of niet. Ook heeft immers met betrekking tot dit pand een misdrijf gepleegd zoals hoger uiteengezet en is derhalve gehouden tot herstel van alle gebreken.

6.2.3.

Op 16 december 2022 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgemaakt. Bij navolgend proces-verbaal van 29 september 2024 blijkt dat de situatie nog steeds niet gecorrigeerd werd. Ter zitting werd meegedeeld dat dit tot op heden nog niet het geval is, zodat de herstellvordering nog steeds van kracht is.

De Vlaamse Codex Wonen in het algemeen, en de herstellvordering in het bijzonder, hebben als doelstelling het verbeteren van de woningkwaliteit en het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden.

De herstellvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan het misdrijf in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals hoger geciteerd.

De principiële herstelmaatregel bestaat in het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. De finaliteit van de principiële herstelmaatregel is immers dat het pand nadien opnieuw op regelmatige wijze op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

De gevraagde herstellvordering is gegrond zoals hieronder bepaald. De geformuleerde herstellvordering is immers zowel intern als extern wettig, en beoogt op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagden gelegee feiten. De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onevenredig in verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen.

De rechtbank veroordeelt de beide beklaagden dan ook tot herstel zoals hieronder bepaald.

6.2.3.

De wooninspecteur vraagt om de hersteltermijn te bepalen op 10 maanden en geeft aan dat dit een termijn betreft die daadwerkelijk nodig is om de werken uit te voeren en die terzelfdertijd geen tijdelijke vergunning mag betekenen voor de overtreders.

De wooninspecteur vraagt om aan de beklaagden een dwangsom op te leggen ten belope van 150 euro per dag vertraging, voor het geval het herstel niet binnen de hierboven gestelde termijn wordt uitgevoerd (conform artikel 3.43, lid 2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Deze som staat volgens de wooninspecteur in verhouding tot de aard en de omvang van de door overtreders gepleegde inbreuken.

Tevens vermeldt de wooninspecteur dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, lid 4 Ger. W. en hij verzoekt daarom om deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten.

Tenslotte vraagt de wooninspecteur om hemzelf en het college van burgemeester en schepenen te machtigen in de ambtshalve uitvoering van het opgelegde herstel, voor het geval de overtreders in gebreke blijven de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren. Eveneens moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen gemachtigd worden de kosten van herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden, aldus de wooninspecteur. Voorts wordt verzocht om

de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te willen verklaren, zodat een snelle uitvoering ervan kan worden nagestreefd.

6.2.4.

De rechtbank bepaalt de hersteltermijn op 12 maanden, termijn die in verhouding staat tot het gevraagd herstel.

Ook de vordering tot het opleggen van een dwangsom is gegrond in de mate hierna bepaald.

De dwangsom is verbeurd per dag vertraging indien niet vrijwillig door de beklaagden wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, binnen een hersteltermijn van 12 maanden vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend. De rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 800.000 euro.

De maatschappij heeft er belang bij dat het herstel snel zal plaatsvinden.

De Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen worden gemachtigd om het herstel van het betrokken pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen door de beklaagden niet binnen de hersteltermijn van 12 maanden worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagden met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Wanneer de overtreders in gebreke blijven zijn zij verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheid, bedoeld in het eerste lid, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank (art. 3.47 VCW).

6.3.

Met betrekking tot de gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad

Met betrekking tot beide panden verzoekt de wooninspecteur om het vonnis betreffende de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De rechtbank stelt vast dat inzake elk verwijl bij de niet-uitvoering van de bevolen herstelmaatregelen schadelijk zou kunnen zijn (zie de laatste vaststellingen met betreffende tot de nog steeds bestaande bewoning, voor het pand zelfs aangegroeide bewoning) zodat het aangewezen is om de beslissing inzake het bevolen herstel uitvoerbaar te verklaren in weerwil van de instelling van een rechtsmiddel. De uitvoerbaarheid bij voorraad voorkomt ook de gevolgen van eventuele dilatoire aanwending van rechtsmiddelen (zie ook hierover , gepubl. bij Benelux Gerechtshof 5 juli 1985, RW 1985-86, 936).

De uitvoerbaarheid bij voorraad heeft tot gevolg dat de veroordeelden dadelijk tot uitvoering kunnen worden gedwongen, onder bedreiging van de opgelegde dwangsommen, maar, dergelijke uitvoering bij voorraad gebeurt op *risico van de uitvoerende partij*.

De maatschappij en de woningkwaliteit is gebaat met een snelle tenuitvoerlegging van het bevolen herstel, aangezien te vrezen valt dat de bewoning van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen zal worden verdergezet. In het belang van de bewoners dient zo snel mogelijk te worden

Bijgevolg bepaalt de rechtbank de uitvoerbaarheid bij voorraad zoals hieronder bepaald.

7. TOEGEPASTE WETTELIJKE BEPALINGEN

Bij deze uitspraak past de rechtbank onder meer de volgende wettelijke bepalingen toe:

- Artikel 1382 oud BW, thans art. 6.5 BW;
- 25-31-38-40-43bis-50-65 van het Strafwetboek
- de artikelen zoals vermeld in de dagvaarding
- 8 §1, 14 Wet 29 juni 1964
- 4 VTSv.
- 194-195 van het Wetboek van Strafvordering
- 1 van de wet van 5 maart 1952
- 91a.2, 148 van het K.B. 28 december 1950
- 2-11-12-13-14-31-32-34-35-36-37-41 wet 15 juni 1935 op het gebruik van de talen in gerechtszaken.

8. UITSpraak

De rechtbank doet uitspraak in eerste aanleg en na tegenspraak.

STRAFRECHTELIJK

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de feiten die ten grondslag liggen aan de tenlasteleggingen A, B1 en B2 bewezen lastens .

De rechtbank veroordeelt voor de lastens hem bewezen verklaarde feiten samen tot:

- een gevangenisstraf van 15 maanden,
- een geldboete van 50.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen gebracht op 400.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank verleent uitstel van tenuitvoerlegging voor wat betreft de volledige gevangenisstraf **gedurende een proefperiode van 5 jaar.**

De rechtbank verklaart de feiten die ten grondslag liggen aan de tenlastelegging C bewezen lastens

De rechtbank veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten onder C tot een geldboete van 19.000 euro, verhoogd met 70 opdecimen gebracht op 152.000 euro.

De rechtbank verplicht , ieder afzonderlijk, voorts tot betaling van een bijdrage van 250,00 EUR, zijnde de som van 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

De rechtbank verplicht _____ en _____, ieder afzonderlijk, daarnaast tot betaling van een bijdrage van 26 euro aan het Fonds voor juridische bijstand.

De rechtbank legt aan _____ ieder afzonderlijk, ook een vergoeding op van 62,37 euro.

De rechtbank begroot de gerechtskosten tot op heden op 74,05 euro en veroordeelt tot het betalen van 3/4^e van deze kosten en _____ tot het betalen van 1/4^e van deze kosten.

HERSTELVORDERING

Met betrekking tot het pand gelegen te

De rechtbank veroordeelt _____ tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____, dan wel tot het slopen van het pand tenzij de sloop ervan verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De rechtbank zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van 12 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 800.000 euro, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan _____ is betekend (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer _____ de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn heeft uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op _____ kunnen worden verhaald.

De rechtbank verklaart huidig vonnis aangaande de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

Met betrekking tot het pand gelegen te

De rechtbank veroordeelt _____ in solidum tot het herstel van de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen voor het pand gelegen te _____ kadastraal gekend onder _____, door het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken zodat het pand opnieuw voldoet aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, waarbij de aanwezige wooneenheden niet langer gebreken van categorie II of III mogen vertonen en er evenmin sprake mag zijn van overbewoning.

De rechtbank zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van 12 maanden, onder verbeurte van een dwangsom verschuldigd per beklaagde aan wie het herstel werd bevolen, telkens begroot op 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 800.000,00 euro per beklaagde, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan de betrokken beklaagde is betekend (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de

om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer de beklaagden de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op de beklaagden kunnen worden verhaald.

De rechtbank verklaart huidig vonnis aangaande de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

BURGERRECHTELIJK

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om uitspraak te doen over de burgerlijke vordering van
jegens

De rechtbank verklaart de burgerlijke vordering van
ontvankelijk en gegrond in de mate hierna bepaald. jegens

De rechtbank veroordeelt om aan een voorlopige schadevergoeding te betalen van 2001 euro meer de vergoedende intresten vanaf 31 december 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke intresten, telkens aan de wettelijke intrestvoet.

De rechtbank veroordeelt om aan een voorlopige rechtsplegingsvergoeding te betalen van 627,91 euro.

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen van en mogelijke toekomstige burgerlijke partijen voor het overige aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv..

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 april 2026 door de Rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken, kamer C8:

- , rechter

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