



Vonnisnummer / Griffienummer
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 20CP18343 Rolnummer Notitienummer parket LE66.WI.101200/2020

Rechtbank van eerste aanleg
Leuven correctionele zaken
Kamer C8

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en
Vertegenwoordigd door substituut-procureur des Konings

EISER TOT HERSTEL:

De Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met zetel gevestigd te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te , loco meester
, advocaat te

BURGERLIJKE PARTIJ(EN)

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

bijgestaan door meester , advocaat te loco meester
, advocaat te

tegen

BEKLAAGDE(N) :

1 , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
zelfstandige
ingeschreven te

bijgestaan door meester , advocaat te

2 , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
industriële ingenieur
ingeschreven

bijgestaan door meester ; advocaat te , loco meester
, advocaat te

3. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester ; advocaat te loco meester
, advocaat te

4.
met maatschappelijke zetel gevestigd te , KBO

vertegenwoordigd door meester ; advocaat te loco meester
, advocaat te

5 , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

overleden

6 , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

7 , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
autocarondernemer
ingeschreven te

bijgestaan door meester advocaat te loco 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)

met de omstandigheid dat het misdrijf een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betrof, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon had of niet.

(art. 20 § 1 lid 3, 2° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te
2016 tot en met 18 mei 2021

in de periode van 1 januari

door
ten nadele van **Wooninspecteur**, geboren te op,

halfopen gezinswoning gelegen in

sectie- en perceelnummer

2 te , sectie- en perceelnummer in de periode van 1
september 2017 tot en met 31 juli 2022
door
ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren
ten nadele van Wooninspectie **Vlaamse**, geboren te op,
belétagewoning gelegen in (sectie- en perceelnummer

3 te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1
december 2020
door
ten nadele van , geboren , namelijk door de
vrijstaande woning, gelegen in , sectie- en
perceelnummer dat in totaal 97 strafpunten telt, te hebben verhuurd voor -initieel- 725 euro
per maand
ten nadele van , geboren
ten nadele van **Wooninspecteur**, geboren te op,

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

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)

1 te , sectie- en perceelnummer in de periode van 1
september 2017 tot en met 31 juli 2022
door
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van Wooninspectie **Vlaamse**, geboren te op,

2 te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1
december 2020
door
ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren , namelijk door de
vrijstaande woning gelegen in , sectie- en
perceelnummer dat in totaal 97 strafpunten telt, te hebben verhuurd voor -initieel- 725 euro

per maand
ten nadele van , geboren
ten nadele van **Wooninspecteur**, geboren te op,
LE66 WI 102100/2020

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 het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft,
(art. 3.36, 2° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 1 januari 2016 tot en met 18 mei 2021
door

ten nadele van geborer
ten nadele van , geboren
ten nadele van Wooninspectie **Vlaamse**, geboren te op,
ten nadele van **Wooninspecteur**, geboren te op,

1 te , sectie- en perceelnummer in de periode van 1
september 2017 tot en met 31 juli 2022
door

ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren
ten nadele van Wooninspectie **Vlaamse**, geboren te op,
ten nadele van **Wooninspecteur**, geboren te op,

2 te in de periode van 1 september 2017 tot en met 31 juli 2022
door

2 PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats op de openbare terechtzitting van 19 september 2025.

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, al dan niet bijgestaan of vertegenwoordigd door hun raadsman.

De rechtbank beslist **op tegenspraak**.

De dagvaarding(en) werden overgeschreven in het register van het Kantoor Rechtszekerheid. De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3 BEOORDELING VAN DE TENLASTELEGGINGEN

3.1 De omschrijving van de tenlasteleggingen

De tenlasteleggingen zoals geformuleerd in de oorspronkelijke dagvaarding(en), werden later door het Openbaar Ministerie heromschreven en/of verbeterd of aangepast, in haar nota neergelegd op 14 maart 2024.

De rechtbank stelt vast dat de misdrijven die aan de beklaagden ten laste gelegd worden voortdurend van aard zijn, nu deze voortduren gedurende de hele periode dat de panden niet-conform aan de vigerende wetgeving werden verhuurd, te huur of ter beschikking werden gesteld met het oog op bewoning. Zij bestaan in een door de daders geschapen ononderbroken bestendige delictuele toestand. Er is immers een voortdurend misdrijf wanneer de dader ervan in een permanente staat van betrapting verkeert tot op het ogenblik dat vaststaat dat het misdrijf niet langer begaan wordt. Bij een voortdurend misdrijf is er een feitelijke toestand die permanent de openbare orde verstoort zolang het misdrijf voortduurt en die het algemeen belang in gevaar brengt zolang de toestand voortduurt.

Rekening houdende hiermee, moeten de feiten worden omschreven overeenkomstig de laatste van toepassing zijnde wetwijziging in de incriminatieperiode. Daarenboven is de nieuwe wetgeving, met toepassing van de artikelen van de Vlaamse Codex Woning 2021, overigens milder dan de oude Vlaamse Wooncode, en wordt de nieuwe omschrijving van een niet-conforme woning toegepast op de beoordeling van de feiten voorafgaand aan 1 januari 2021.

De rechtbank stelt in de gegeven omstandigheden vast dat de ten laste gelegde feiten als volgt moeten worden omschreven:

3.1.1

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

meer bepaald 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 het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft, (art. 3.36, 2° Vlaamse Codex Wonen van 2021).

1 te
2016 tot en met 18 mei 2021,
door

in de periode van 1 januari

ten nadele , overleden
ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

2 te in de periode van 1
september 2017 tot en met 31 juli 2022,
door
ten nadele van ten nadele van , ten nadele van Agentschap Wonen-
Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

3 te , sectie- en perceelnummer in de periode
van 1 januari 2018 tot en met 1 december 2020,
door
ten nadele van , ten nadele van , ten nadele van Agentschap Wonen-
Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

3.1.2.

Tenlastelegging B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden,
meer bepaald 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):

1 te , sectie- en perceelnummer in de periode van 1
september 2017 tot en met 31 juli 2022,
door
ten nadele van , ten nadele van , ten nadele van Agentschap Wonen-
Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

2 te , sectie- en perceelnummer in de periode
van 1 januari 2018 tot en met 1 december 2020,
door
ten nadele van , ten nadele van , ten nadele van Agentschap Wonen-
Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

3.2. Standpunt van het Openbaar Ministerie ter zitting

Het Openbaar Ministerie geeft ter zitting aan dat er met betrekking tot de panden te
) en te , geen
wederrechtelijke toestand meer is, maar dat dit wel het geval is voor het pand gelegen te

Ter zitting deelt het Openbaar Ministerie voorts mee dat inmiddels
overleden is, zodat de strafvordering lastens haar vervallen is.

Het Openbaar Ministerie vraagt ter zitting de vrijspraak voor , voor
en voor

Voor vraagt het Openbaar Ministerie een opschorting.

Voor _____ vordert het Openbaar Ministerie de veroordeling tot het betalen van een geldboete van 1000 euro en voor _____ een veroordeling tot het betalen van een geldboete van 15 000 euro. Daarnaast wordt ter zitting een verbeurdverklaring gevorderd "van de vermogensvoordelen"

3.3. Bespreking van de tenlasteleggingen zoals heromschreven

De dagvaardingen werden overgeschreven in het register van het Kantoor Rechtszekerheid. Daarnaast werd door de gerechtsdeurwaarder op verzoek van het Openbaar Ministerie aan het College van Burgemeester en Schepenen verzocht om de dagvaardingen tevens in te schrijven in het vergunningenregister van de gemeenten waar de onroerend goed gelegen zijn.

De behandeling van de zaak werd meermaals uitgesteld. Er werd daarbij geen lasthebber ad hoc aangesteld voor de vennootschap. Inmiddels is er een, weliswaar redelijke, bijkomende termijn voor de behandeling van de zaak verstreken en werd de zaak vastgesteld gedurende een omvangrijke duur voor de behandeling. De rechtbank stelt vast dat het niet opportuun is om een lasthebber ad hoc aan te stellen omwille van de reden dat de vennootschap behoorlijk wordt bijgestaan door een advocaat (die weliswaar tevens de verdediging van _____ opneemt) en die, zoals uit de uiteenzetting in de conclusie blijkt, diens belangen verdedigt. De vennootschap valt vandaag inmiddels ook samen met _____, zodat deze er ook belang bij heeft dat ook de vennootschap correct verdedigd wordt. Hoe dan ook wordt de vroeger bestaande decumul-regeling niet toegepast (zie hieronder) zodat de gepleegde feiten niet uitsluitend toegeschreven worden aan de vennootschap bij de straftoemeting.

3.3.1. Lastens de beklaagde _____ (A1, A2, A3)

_____ werpt met betrekking tot het pand gelegen te _____ op dat de enige verrichting die hij terzake gedaan heeft het opmaken van een plaatsbeschrijving was, voorafgaandelijk aan de incriminatieperiode, op een ogenblik dat er nog geen verhuring was.

De bewuste woning was eigendom van _____ in de periode van de tenlasteleggingen. Naast _____, waren zowel _____ (sinds 2 juni 2012, mandaat hernieuwd voor 6 jaar op 1 juni 2018) gedurende een periode bestuurder van de vennootschap _____ bezat bovendien één aandeel in de firma tot op 31 december 2022. Op 29 december 2022 is volgens een proces-verbaal van de notaris zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (29 december 2022) de buitengewone algemene vergadering van _____ samengekomen waarbij werd vermeld dat de vergadering op 2 juli 2022 kennisnam van het ontslag van _____ als bestuurder van de vennootschap.

Het pand (_____) werd bewoond. Het werd namelijk verhuurd aan _____. Het huurcontract werd afgesloten met _____, vertegenwoordigd door _____ (aanvang van de huurovereenkomst op 1 januari 2016).

Het Openbaar Ministerie vermeldt in haar schriftelijke nota dat meerdere gebreken in deze woning reeds uit de plaatsbeschrijving van 2016 bleken (opgemaakt door _____), zoals het raam in de keuken dat gebarsten was, de vochtvlekken die de muren vertonen, de aansluiting van de wasmachine naast het bad, een gat in het dak, een oneffen pad, de versleten trap naar de zolder en de gebarsten trede.

Ter zitting vraagt het Openbaar Ministerie de vrijspraak voor [] zodat zij thans bijgevolg meent dat hij niet schuldig is aan de hem ten laste gelegde feiten, ook niet als bestuurder of mede-minderheidsaandeelhouder van [].

De rechtbank stelt vast dat het opmaken van de plaatsbeschrijving inderdaad dateert van voor de incriminatieperiode. Voorts stelt de rechtbank vast dat in hoofde van [] geen moreel element van de tenlasteleggingen bewezen wordt nu niet blijkt dat er enig opzet of enige onachtzaamheid was in zijn hoofde ondanks het gegeven dat hij de gebreken opsomde in de plaatsbeschrijving nu, gelet op de organisatie van de vennootschap zoals deze blijkt uit de verklaringen in het dossier, niet aangetoond wordt dat hij vervolgens gehouden was als medebestuurder of medebeheerder of leidinggevend toezichthouder om verder toezicht uit te oefenen of de gebreken te herstellen noch dat dit van hem in de gegeven omstandigheden, gelet op de organisatie van de vennootschap, verwacht moest worden. Evenmin blijkt dat [] betrokken was bij het afsluiten van het huurcontract met betrekking tot het pand (enkel [] vertegenwoordigde de firma bij het opmaken van het huurcontract), noch blijkt dat hij uit hoofde van zijn mede-eigenaarschap, als aandeelhouder met één aandeel, inkomsten eruit genereerde (of via de firma) of dat enige actie van hem verwacht werd op dit vlak.

In de gegeven omstandigheden acht de rechtbank [] niet schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten.

Het Openbaar Ministerie vraagt ook met betrekking tot de overige beide panden (A2 en A3) de vrijspraak van [] voor de feiten aan hem in de welbepaalde incriminatieperiode ten laste gelegd.

De rechtbank stelt vast dat geen van de feiten die aan [] ten laste gelegd worden bewezen zijn (de bestanddelen van het misdrijf zijn niet vervuld) en spreekt hem vrij.

3.3.2. Lastens de beklaagde [] (B1. te [], sectie- en perceelnummer [] in de periode van 1 september 2017 tot en met 31 juli 2022)

[] had, na een schenking van zijn ouders, op 15 juni 2016 de naakte eigendom verkregen van dit pand. [] had als langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik (na het overlijden van haar echtgenoot []). [] was vastgoedmakelaar-rentmeester voor deze woning. Er werd een opdracht tot verhuring gegeven op 26 mei 2013, ondertekend door [].

Na de incriminatieperiode, op 25 februari 2023, werd [] volle eigenaar van de woning (na het overlijden van zijn moeder []). Bij navolgend proces-verbaal van 28 november 2023 werd vastgesteld dat aan de herstellordering was voldaan.

De naakte eigenaar kan normaliter niet geldig verhuren vermits hij geen recht heeft op het gebruik en genot van de woning. Het is echter niet onmogelijk dat de naakte eigenaar zich als een verhuurder gedraagt, doch dit wordt inzake door geen enkel element aangetoond. [] blijkt niet te zijn betrokken bij het verhuren van het goed, minstens wordt dit niet bewezen. Op de naakte eigenaar rust evenwel de plicht tot het uitvoeren van grove herstellingen, zoals de opgesomde gebreken in de herstellordering. Het Openbaar Ministerie vraagt de vrijspraak van []. De rechtbank stelt vast dat het moreel element van het misdrijf in hoofde van [] niet aangetoond wordt. Uit geen enkel element blijkt dat er aan [] als naakte eigenaar onachtzaamheid verweten kan worden en evenmin blijkt dat hij wetens en willens met (impliciete) toestemming als

naakte eigenaar medezeggenschap had bij het verhuren van een niet-conforme woning en ermee betrokken was.

wordt bijgevolg vrijgesproken.

3.3.3. Lastens de beklaagde (te
, sectie- en perceelnummer , in de periode van 1 januari 2018 tot en met
1 december 2020).

(geboren in) is eigenaar van de woning te
Hij deelt mee dat deze woning zijn ouderlijk huis was dat in orde werd
gebracht voor verhuring. Hij verzoekt om de vrijspraak en deelt mee dat minstens het moreel element
inzake ontbreekt

Het Openbaar Ministerie vraagt eveneens de vrijspraak. De rechtbank stelt vast dat niet wordt
aangetoond dat de aan de beklaagde ten laste gelegde feiten bewezen zijn en dat niet wordt
aangetoond dat voldaan is aan de componenten van het misdrijf.

wordt vrijgesproken.

3.3.4. Lastens de beklaagden (A1, A2, A3)

De rechtbank stelt vast dat de vaststellingen van de Wooninspecteur die, met betrekking tot de diverse
tenlasteleggingen, werden verricht in de proces-verbalen, gelden tot bewijs van het tegendeel.

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 deze
beklaagden niet geleverd. De materialiteit van de feiten van de verscheidene tenlasteleggingen staat
vast, binnen de genoemde termijn waarbinnen de vaststellingen werden verricht. Bij het onderzoek ter
plaats werd vastgesteld dat de twee constitutionele elementen van het misdrijf dat aan de beklaagden
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, voor elk van de tenlasteleggingen, gebreken vastgesteld, binnen de termijn
van de vaststellingen die werden verricht, die thans onder categorie II of III vallen.

*

Met betrekking tot het pand te (tenlastelegging in de periode van 1 september 2017 tot en met
31 juli 2022) trad op als rentmeester. Het pand werd door , waarvan
eigenaars (zij was mede (minderheids-)aandeelhouder)) en bestuurders
waren (ontslag van als bestuurder op 30 juni 2022), verhuurd aan
en

De beklaagden halen aan dat de huurders nalieten om tijdig de huurgelden te betalen ten gevolge
waarvan de ontbinding van de huurovereenkomst in hun nadeel verkregen werd via de vrederechter.
Daarnaast halen de beklaagden aan dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken die de huurders
veroorzaakt hadden.

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 de beklaagden in hun hoedanigheid van verhuurder-rentmeester al dan niet op de hoogte waren van de vastgestelde 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 zij niet de vereiste voorzichtigheid aan de dag gelegd hebben. Immers, als zijnde verantwoordelijk voor het verhuren van het goed, dienden de beklaagden zich te vergewissen dat de aangeboden gehuurde woning voldeed aan de vereiste woonkwaliteitsnormen en dienden zij in die zin te controleren of de woning daaraan voldeed gedurende de hele periode dat zij het gehuurde goed ter beschikking stelden (en niet slechts bij de intrede van de huurders). Zij zijn immers verantwoordelijk voor het behoud van het goed in een staat die conform is aan de vigerende regelgeving en behoorden 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 de verhuurders op dit vlak in gebreke bleven en het is voor het beoordelen van het misdrijf lastens de beklaagden 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 beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter hun onwetendheid nu zij de plicht hadden om zich te vergewissen van het ter beschikking stellen van een normconform pand zonder de gebreken waarvan sprake. De beklaagde beschikten over wettelijke mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld zich wenden tot de vrederechter, om toegang tot de woning te verkrijgen. De rechtbank stelt ook vast dat de gebreken zoals deze opgesomd werden in de herstellvordering structureel van aard zijn en dus niet verweten kunnen worden aan de bewoners. Of de huurders al dan niet in gebreke bleven de huurgelden te betalen is niet relevant voor de beoordeling van de tenlasteleggingen inzake.

De beklaagden menen voorts dat de periode van de tenlastelegging beperkt moet worden vanaf de onbewoonbaarverklaring op 14 juli 2022. Echter, uit de herstellvordering blijken de vastgestelde gebreken in de periode van de tenlastelegging. Er worden inbreuken op art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen weerhouden en vastgesteld. Dit staat los van de procedure om het pand onbewoonbaar te verklaren wat een doortastende maatregel inhoudt om de openbare veiligheid of gezondheid te beschermen.

De beklaagden hebben als verhuurder de desbetreffende woning ter beschikking gesteld met het oog op bewoning en hebben daarbij een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd. Zij wisten of dienden te weten dat de woning niet conform was en dienden de staat van de woning afdoende te controleren. Het argument van de beklaagden dat de woning bij aanvang van de huur in goede staat zou zijn geweest, doet geen afbreuk aan het feit dat zij als verhuurders deze controle regelmatig diende uit te voeren.

*

Met betrekking tot het pand te _____, trad _____ tevens op als verhuurder-rentmeester. De beklaagden halen met betrekking tot dit pand argumenten aan zoals deze hoger beschreven (het pand was bij aanvang in goede staat, de huurders hadden een huurachterstal en de huurders zouden hebben nagelaten hen in te lichten omtrent de gebreken, de woning werd op 11 maart 2022 onbewoonbaar verklaard op een ogenblik dat het pand niet meer bewoond werd) zodat dezelfde overwegingen op dit vlak als hierboven gelden met betrekking tot de inbreuken aangaande dit pand. De schuld van de beklaagde staat vast, er was minstens onachtzaamheid in hoofde van de beklaagde en er wordt geen bewijs van het tegendeel geleverd met betrekking tot de materiele vaststellingen.

*

Met betrekking tot het pand te _____, was _____ zowel eigenaar als verhuurder. De beklaagden halen aan dat de woning gehuurd werd op vraag van de huurder en stellen dat de relatie met de huurder goed was. Dezen elementen zijn echter niet relevant voor het beoordelen van de inbreuken. Het gegeven dat het pand bij aanvang in goede staat zou zijn geweest (wat overigens niet klopt vermits meerdere gebreken er reeds werden opgesomd) is evenmin relevant vermits de eigenaar/verhuurder de plicht heeft om het pand gedurende de hele periode dat het goed verhuurd wordt in een goede staat -conform de regelgeving van de Vlaamse Codex Wonen- ter beschikking te stellen en vermits onachtzaamheid volstaat voor de vaststelling van het moreel element van het misdrijf. De bedoelingen die de eigenaar/verhuurder had met betrekking tot het pand (slopen, verkopen) zijn eveneens irrelevant voor de beoordeling van de hen ten laste gelegde feiten. Ook het gegeven dat de woning later verkocht werd doet geen afbreuk aan het gegeven dat de feiten bewezen zijn in de periode van de tenlastelegging (zie ook infra)

_____ is als eigenaar en verhuurder dan ook schuldig. Ook aan _____, die de firma vertegenwoordigde bij het afsluiten van de huurovereenkomst en die bestuurder en eigenaar van de firma is die de woning verhuurde, wordt onachtzaamheid verweten nu hij diende te weten dat het goed de vastgestelde gebreken vertoonde en dit niet mocht verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, en deze niet-conforme staat, wat hij diende te controleren tijdens de ganse periode van de huurovereenkomst. Indien er, zoals inzake _____, sprake was van te weinig toezicht in hoofde van de eigenaar/verhuurder _____ verklaarde dat hij voordien gedurende een 7 à 8 jaar niet meer in de woning geweest was en dat er nooit een conformiteitsattest gevraagd werd), is er sprake van onachtzaamheid. Hetzelfde geldt indien er tijdens de incriminatieperiode wel toezicht zou zijn geweest maar niet werd opgetreden om alle gebreken te herstellen. _____ was medebestuurder van de firma en mede-eigenaar (minderheidsaandeelhouder) zodat ook in haar hoofde dezelfde overweging geldt en er sprake was van onachtzaamheid als medeverantwoordelijke

Op grond van de bovenstaande elementen, zijn de feiten van de diverse tenlasteleggingen A1, A2 en A3 dan ook voldoende bewezen lastens de beklaagden _____.

Evenwel stelt de rechtbank vast dat de verzwarende omstandigheid, dat de feiten een daad van deelneming zouden betroffen hebben aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon had (art. 3.36, 2° Vlaamse Codex Wonen van 2021), niet bewezen is in hoofde van de beklaagden. Het gegeven dat er drie schuldige beklaagden zijn, waarvan twee bestuurders en eigenaars zijn van de vennootschap, volstaat niet om te spreken van de verzwarende omstandigheid van een vereniging. Er worden door het Openbaar Ministerie op dit vlak geen elementen aangedragen.

4 STRAFTOEMETING

4.1.

Terecht vermeldt het Openbaar Ministerie in haar nota dat door de wijziging van artikel 5 Strafwet bij wet van 30 juli 2018, de zogenaamde "decumul-regeling" in geval van onopzettelijke misdrijven werd afgeschaft (in 2018 werd bepaald dat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uitsluit) en dat vervolgens door de 'wet van 20 november 2021 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken' een wijziging werd aangebracht waardoor thans nog steeds wordt bepaald dat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersoon die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uitsluit.

De feiten die aan de beklaagden ten laste gelegd worden zijn een voortdurend misdrijf (zie hoger onder

3.1) en de beklaagden, waaronder als rechtspersoon, dienen zich te verantwoorden voor misdrijven die zijn blijven voortduren tot na 30 juli 2018, zodat de beklaagden zich niet kunnen beroepen op de voor die datum bestaande decumulregeling.

4.2.

Aan het dossier wordt door het Openbaar Ministerie een inlichting toegevoegd waarin wordt vermeld dat de Wooninspecteur op 22 augustus 2024, met betrekking tot de woning gelegen in (ongeveer 2 maanden later op 21 oktober 2024 werd de woning verkocht), een mailbericht van de lokale politie te ontving, met de vermelding dat in deze vervallen woning van een man in onmenselijke omstandigheden verbleef. Deze man vertelde de politie, volgens het proces-verbaal van inlichtingen, dat hij daar noodgedwongen verbleef tot hij een appartement zou mogen huren in waarvoor hij van een verhuurbelofte kreeg d.d. 9 april 2024 waarin gespecificeerd werd dat dit appartement aan hem zou worden verhuurd *“van zodra de wooninspectie is langs geweest en de ongeschiktheid heeft opgeheven”*. Deze man was volgens de gegeven inlichting bereid om de facturen van Engie al op zijn naam te laten zetten om er zeker van te zijn dat het appartement aan niemand anders verhuurd zou worden. De facturen werden hem bezorgd door die hem zodanig zou hebben gebriefd dat, indien er in controle zou komen door de politie, hij zou zeggen dat hij niet wist dat er iemand in de woning verbleef en zou zeggen dat het om een kraker ging. De huurder wordt beschreven als een persoon die een referentieadres verkreeg vanwege de gemeente, die uit zijn vorige verblijfplaats gezet werd door de gerechtsdeurwaarder en die in een financieel kwetsbare positie verkeert. vroeg 450 euro huurgeld per maand voor het appartement aldus nog deze inlichting. Ook dit laatste pand zou niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen maar toch verhuurd worden (de facturen van Engie worden gevoegd)

De rechtbank stelt vast dat zij met deze inlichtingen, die ook ter zitting werden aangehaald, geen rekening kan houden vermits deze niet het voorwerp van een vervolging uitmaken die aan deze rechtbank bij deze wordt voorgelegd en waarvoor dus op heden het vermoeden van onschuld geldt

4.3.

Het Openbaar Ministerie vordert lastens een geldboete van 15.000 euro.

De tenlastegelegde feiten werden gepleegd met eenheid van opzet.

Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen (artikel 3.14 VCW).

De Vlaamse Codex Wonen 2021 beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht op menswaardig wonen. De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen. Als woningen worden verhuurd en ter beschikking gesteld, mag verwacht worden dat deze minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoen.

De rechtbank gaat dan ook niet in op het verzoek van om een eenvoudig schuldigverklaring uit te spreken nu de behandeling van de vordering binnen een redelijke termijn plaatsvond daarbij rekening houdende met de complexiteit van het dossier. Overigens heeft de beklaagde in afwachting van de uitspraak langdurig voordeel kunnen halen uit de door hemzelf gecreëerde onwettige toestand

nu voor 2 panden inmiddels een herstel plaatsvond en hij ook bepaalde huurgelden opstreek. De rechtbank gaat evenmin in op de vraag van de beklaagde om de gunst van de opschorting te verlenen nu dit inzake de doeleinden van de strafwet niet zal dienen en niet in verhouding staat tot de ernst van de gepleegde feiten. Het pand in _____ is nog steeds niet behoorlijk hersteld en een straf is nodig met het oog op hervulpreventie, opdat de beklaagde zou inzien dat het zijn plicht is om toe te zien dat aan de woonkwaliteitsvereisten voldaan is en hij zich niet kan verschuilen achter de verantwoordelijkheid van de huurder(s) van de woning(en)

De feiten zijn zoals hoger uiteengezet bewezen lastens de nv Wilfra en de vordering vanwege het Openbaar Ministerie is bijzonder schappelijk gelet op de ernst van de gepleegde feiten. De rechtbank veroordeelt _____ tot een geldboete van 15 000 euro meer opdecimen zoals hieronder bepaald.

4.4.

Het Openbaar Ministerie vordert lastens _____ een opschorting

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafrechtelijk verleden van _____, de ernst van de feiten en haar persoonlijkheid zoals deze blijkt uit het dossier.

Voor _____ wordt geen eenvoudig schuldigverklaring uitgesproken om dezelfde reden als deze hoger uiteengezet voor _____, maar voor _____ kan de gunst van de opschorting volstaan. Het zich moeten verantwoorden voor de strafrechtbank is een voldoende waarschuwing geweest voor _____ om zich in de toekomst niet meer schuldig te maken aan dergelijk gedrag. Zij is inmiddels geen bestuurder meer en zou ook geen aandelen meer bezitten (het stuk 1 met betrekking tot de aandelenoverdracht waarnaar verwezen wordt in de inventaris is niet gevoegd in de bundel). De rechtbank schort voor _____ de uitspraak van de veroordeling op gedurende een periode van 3 jaar. Dit houdt in dat indien _____ tijdens de proeftermijn van 3 jaar nieuwe strafbare pleegt waarvoor zij wordt veroordeeld, de opschorting kan worden herroepen en de rechtbank alsnog een straf kan uitspreken voor de bewezen verklaarde feiten.

4.5.

Het Openbaar Ministerie vordert lastens _____ een geldboete van 1 000 euro meer opdecimen

De tenlastegelegde feiten werden gepleegd met eenheid van opzet. De rechtbank houdt rekening met het blanco strafrechtelijk verleden van _____, de ernst van de feiten en zijn persoonlijkheid.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van _____ tot een eenvoudig schuldigverklaring om dezelfde reden als deze hoger uiteengezet voor _____. De rechtbank gaat evenmin in op de vraag van de beklaagde om hem de gunst van de opschorting te verlenen nu dit inzake de doeleinden van de strafwet niet zal dienen en niet in verhouding staat tot de ernst van de gepleegde feiten. Het pand in _____ is nog steeds niet behoorlijk hersteld en een straf is nodig met het oog op hervulpreventie, opdat de beklaagde zou inzien dat het zijn plicht is om toe te zien dat aan de woonkwaliteitsvereisten voldaan is en hij zich niet kan verschuilen achter de verantwoordelijkheid van de huurder(s) van de woning(en)

De feiten zijn zoals hoger uiteengezet bewezen lastens _____. De straf zoals gevorderd door het Openbaar Ministerie is meer dan redelijk en zeker in verhouding tot de ernst van de gepleegde feiten. De rechtbank veroordeelt _____ tot een geldboete van 1 000 euro meer opdecimen zoals hieronder bepaald.

4.6.

Over de ter zitting gevorderde verbeurdverklaring van wederrechtelijke vermogensvoordelen

Het Openbaar Ministerie heeft noch in de dagvaarding noch in haar op 14 maart 2024 neergelegde nota, noch in enig ander stuk een schriftelijke vordering terzake geformuleerd en evenmin een conclusie opgemaakt.

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. Hoewel ter zitting mondeling werd gevraagd om "de wederrechtelijke vermogensvoordelen" te verbeuren, werd dit niet schriftelijk gevorderd en ook niet nader concreet uiteengezet (noch schriftelijk noch mondeling) zodat partijen er zich niet op hebben kunnen verweren. Aangezien er geen schriftelijke vordering werd neergelegd en er ook geen concrete mondelinge vordering werd geacteerd op vraag van het Openbaar Ministerie, wordt het verzoek tot verbeurdverklaring afgewezen. Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat de voordeelsontneming door het Openbaar Ministerie ook voor het eerst in graad van beroep schriftelijk kan worden gevorderd.

4.7.

Over de kosten, bijdragen en vergoeding.

De hoger veroordeelde beklaagden worden hoofdelijk veroordeeld tot de kosten, met uitzondering van de kosten die gemaakt werden voor de beklaagden die worden vrijgesproken.

Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter aan iedere veroordeelde een vaste vergoeding opgelegd waarvan het bedrag door de Koning wordt bepaald in het tarief in strafzaken (art 71 Wet van 28 juli 1992). Deze vergoeding moet ook worden opgelegd door de rechter die opschorting van de uitspraak van de veroordeling gelast. Bijgevolg wordt ieder van de beklaagden veroordeeld tot het betalen van een vergoeding.

Daarnaast wordt ieder van de beklaagden veroordeeld tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand zoals hieronder bepaald.

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

5 BEOORDELING VAN DE HERSTELVORDERINGEN

5.1.

De advocaat van de Vlaamse Overheid-Wooninspecteur deelt ter zitting mee dat op 25 juni 2024 werd vastgesteld dat de herstellvordering d.d. 3 november 2020 zoals geactualiseerd op 23 maart 2021 met betrekking tot het pand gelegen te uitgevoerd werd. De in het proces-verbaal van uitvoering opgenomen woonentiteiten zijn conform de regelgeving en zijn

niet overbewoond. Dit maakt dat de herstellvordering van 3 november 2020 zoals geactualiseerd op 23 maart 2021 thans zonder voorwerp is, zo wordt ter zitting aangegeven.

De rechtbank stelt vast dat met betrekking tot het pand gelegen
, er op heden geen schending is van de Vlaamse Codex Wonen en dat de herstellvordering d.d. 3 november 2020 zoals geactualiseerd op 23 maart 2021 zonder voorwerp is.

5.2.

De advocaat van de Vlaamse Overheid-Wooninspecteur deelt ter zitting mee, zoals tevens vermeld in haar conclusie, dat ook met betrekking tot het pand gelegen te
, de herstellvordering, die werd opgemaakt op 2 juni 2022, uitgevoerd werd en dat deze thans dus zonder voorwerp is geworden.

De rechtbank stelt vast dat ook deze herstellvordering thans zonder voorwerp is.

5.3.

Met betrekking tot de woning gelegen te
, handhaaft de Wooninspecteur haar herstellvordering die op 19 augustus 2020 werd geformuleerd en werd geactualiseerd op 28 september 2022

5.3.1

De Wooninspecteur vraagt om

, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-verbeterings- en/of aanpassingswerken (met name het herstel van de conformiteit), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het gevorderde herstel mag de woning geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning

Dienvolgens vordert de Wooninspecteur om

, in solidum, minstens de ene bij gebreke van de andere, te veroordelen om het herstel binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak uit te voeren en dit op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging per pand volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn

Voorts vraagt de Wooninspecteur om haar en het College van burgemeester en schepenen van
te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen op de beklaagden.

Tenslotte vraagt de Wooninspecteur om haar en het College van burgemeester en schepenen van

te machtigen om de kosten van herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

5.3.2

In de geactualiseerde herstellvordering werden door de Wooninspecteur de gebreken aangeduid die onder de categorie II en III vallen zoals bepaald in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake handhaving van de woningkwaliteit. De vaststellingen van de Wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel, zoals hoger reeds uiteengezet. Het proces-verbaal heeft bijzondere bewijswaarde tot bewijs van het tegendeel 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. Er wordt geen bewijs van het tegendeel geleverd

De betrokken woning was eigendom van _____ in de periode van de tenlasteleggingen. Naast _____, waren zowel _____ als _____ (sinds 2 juni 2012, mandaat hernieuwd voor 6 jaar op 1 juni 2018) gedurende een periode bestuurder van _____ was tevens gedurende een periode minderheidsaandeelhouder en _____ bezat één aandeel tot op 31 december 2022. Op 29 december 2022 is volgens een proces-verbaal van de notaris zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad (29 december 2022) de buitengewone algemene vergadering van _____ samengekomen waarbij werd vermeld dat de vergadering op 30 juni 2022 kennisnam van het ontslag van _____ als bestuurder met onmiddellijke ingang en dat zij op 2 juli 2022 kennisnam van het ontslag van _____ als bestuurder van de vennootschap.

_____ werd bewoond Het werd namelijk verhuurd aan _____.
i. Het huurcontract werd afgesloten met _____, vertegenwoordigd door _____ (aanvang van de huurovereenkomst op 1 januari 2016).

5.3.3.

Ten aanzien van _____,

_____ wordt vrijgesproken (zie hoger en zie ook hoger de bespreking van de elementen door hem opgeworpen) zodat geen herstellvordering aan hem wordt opgelegd

5.3.4

Ten aanzien van de overige beklaagden inzake het pand te _____

In hun conclusie werpen de overige beklaagden op dat het pand bij de intredende plaatsbeschrijving, met name bij de aanvang van de huur, in goede staat was en dat de relatie met de huurder goed was. Dit is echter niet relevant voor de beoordeling van de herstellvordering door de rechtbank vermits op de eigenaar/verhuurder de verplichting rust om na te gaan dat de ter beschikking gestelde of te huur gestelde woonentiteiten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten op elk ogenblik van de huurovereenkomst en zich niet beperkt tot een vaststelling bij de aanvang ervan. De eigenaar/verhuurder moet controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet regelmatig de staat van het verhuurde pand controleren. Een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid (onachtzaamheid) volstaat als moreel element van het misdrijf, zoals hoger omschreven. Dat er in hoofde van de beklaagden minstens sprake was van onachtzaamheid werd hoger uiteengezet.

Dat het, zoals de beklaagden aanhalen, de bedoeling was om het pand te slopen doet geen afbreuk aan het gegeven dat het pand verhuurd werd (en overigens niet gesloopt werd) terwijl er gebreken werden vastgesteld van de categorie II en III zoals hoger vermeld.

De gebreken zoals deze opgesomd worden in de genoemde herstellvordering zijn structureel van aard en kunnen in geen enkel opzicht verweten worden aan de bewoner.

Ook de slechte gezondheid van de huurder en het gegeven dat voor hem naar oplossingen gezocht

werd (zoals bijvoorbeeld een woonzorgcentrum) vormen niet in het minst enige verantwoording voor het verhuren van het pand in de vastgestelde staat noch voor het niet volledig herstellen van de gebreken. De slechte gezondheid van de huurder die wordt opgeworpen is, in tegendeel, des te meer schrijnend voor de huurder die daar in die omstandigheden diende te wonen (bovendien en dit louter ten overvloede wordt in de conclusie van de beklaagden vermeld dat er meer dan 250 panden verhuurd worden via tussenkomst van _____ en dat _____ actief was als rentmeester, syndicus en vastgoedmakelaar-bemiddelaar, terwijl de beklaagden er klaarblijkelijk niet in geslaagd zouden zijn om een norm-conforme oplossing te vinden voor deze huurder zodat zij tot herstellingen konden overgaan, huurder, die 2 maanden nadat hijzelf een einde maakte aan de huurovereenkomst overleed). Evenmin doet het gegeven dat het pand verkocht zou worden en/of verkocht werd, afbreuk aan de verantwoordelijkheid die de beklaagden terzake hadden en hebben.

De beklaagden hadden de plicht en waren verantwoordelijk om de verhuurde woning ter beschikking te stellen overeenkomstig de normen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, alsook bleven zij verantwoordelijk voor het behoud van het verhuurde goed in die staat gedurende de ganse huurovereenkomst. De beklaagden hadden moeten en kunnen weten dat het goed niet voldeed aan de decretale vereisten vermits zij zich ervan dienden te vergewissen dat wat zij aanboden aan de decretale normen voldeed. De beklaagden hebben niet voldaan aan deze zorgplicht. Overeenkomstig artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van niet-conforme of overbewoonde woningen strafbaar.

_____ hebben wetens en willens de feiten van de tenlasteleggingen begaan en dienden op de hoogte te zijn van de erbarmelijke staat van de verhuurde woonentiteiten

Er werden inderdaad enkele herstellingen uitgevoerd zoals de beklaagden aanhalen, maar uit de laatste vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt dat de toestand met betrekking tot het pand (gelegen te _____) nog steeds niet hersteld is. Op 19 januari 2025 maakte de Wooninspecteur een proces-verbaal van inlichtingen over waarin zij meedeelt dat zij door de notaris in kennis gesteld werd van het gegeven dat het pand op 21 oktober 2024 werd verkocht aan de _____ . Aan de nieuwe eigenaars werd door de Wooninspecteur een begeleidende brief samen met de herstellvordering overgemaakt, doch zonder reactie. De Wooninspecteur vermeldt terecht dat de herstellvordering pas zonder voorwerp is op het ogenblik dat het pand terug conform de regelgeving is en er ook geen overbewoning aanwezig is. De herstellvordering d.d. 19 augustus 2020 zoals geactualiseerd op 28 september 2022 is op heden nog niet zonder voorwerp.

Op grond van de vaststellingen van de Wooninspecteur en de bijhorende processen-verbaal, en rekening houdende met de onachtzaamheid in hun hoofd, blijkt afdoende dat _____ , _____ zich schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nu de gebreken zoals vastgesteld in de processen-verbaal een inbreuk uitmaken in de zin van artikel 3.34 VCW van 2021 en in hoofd van ieder van hen minstens onachtzaamheid vaststaat.

Uit de meest recente vaststellingen waarvan proces-verbaal neergelegd ter zitting blijkt dat de toestand met betrekking tot het pand gelegen _____ nog steeds niet hersteld is zodat de herstellvordering nog van kracht is. De herstellvordering is lastens _____ gegrond zoals hieronder bepaald. De 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 geleege feiten. De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onevenredig in verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen. Dat het pand ondertussen is verkocht doet geen afbreuk aan de herstelverplichting vermits de vordering daartoe 'in rem' werkt.

5.3.5.

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 500.000 euro.

De beklaagden hebben reeds immers ruim de mogelijkheid gehad om over te gaan tot dit herstel. De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt.

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.

6 BEOORDELING BURGERRECHTELIJKE VORDERING

6.1.

De rechtbank is niet bevoegd om de oordelen over de burgerlijke vorderingen in zover deze betrekking hebben op de beklaagden die worden vrijgesproken.

6.2.

stelt een vordering in ten aanzien van

vraagt om , hoofdelijk, solidair, in solidum, de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het betalen aan hem van de som van 38.035,86 euro ten provisonale titel, materieel en moreel vermengd, meer vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 14 juli 2022; alsook tot een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag.

Voorts verzoekt om de vordering van lastens hem tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding af te wijzen.

was naakte eigenaar van het pand vanaf 15 juni 2016.
had na 9 juli 2017 (na het overlijden van haar echtgenoot) het vruchtgebruik
was vastgoedmakelaar-rentmeester voor deze woning. Er werd een opdracht tot verhuring gegeven op 26 mei 2013, overeenkomst ondertekend door . Het
pand werd verhuurd aan van 1 september 2017 tot 1 augustus 2022.
Na de incriminatieperiode, op 25 februari 2023, werd volle eigenaar van de woning
Op 28 november 2023 werd vastgesteld dat aan de herstellvordering was voldaan

worden met betrekking tot het bewust pand
, veroordeeld voor een incriminatieperiode van 1 september 2017 tot en met
31 juli 2022.

Tijdens deze periode dat, eerst de ouders van , en vervolgens
het vruchtgebruik van de woning hadden, met name tot 25 februari 2023, kwamen de
huurgelden aan hen/haar toe. Dat is bijgevolg gedurende de hele incriminatieperiode.

Indien tijdens deze periode derhalve huurinkomsten zouden zijn misgelopen (wat niet blijkt want het
goed was verhuurd tijdens de incriminatieperiode) kwamen deze toe aan
en is dit geen schade die door werd geleden, minstens wordt niet aangetoond hoe
dit het geval zou kunnen zijn.

Daarnaast wordt door een schadevergoeding gevorderd wegens het niet nakomen
door de beklaagden van contractuele verplichtingen als zijnde lasthebber van
, wegens een overtreding van de plichtenleer en wegens niet nagekomen beloftes die de
beklaagde(n) formuleerde(n) aan (de bewindvoerder van) Deze rechtbank
is niet bevoegd om te oordelen over schade die zou voortvloeien uit contractuele verbintenissen tussen
en/of haar bewindvoerder enerzijds en de beklaagden anderzijds, doch
louter voor het toekennen van een vergoeding voor schade die in oorzakelijk verband staat met de
door de beklaagden gepleegde feiten.

vordert voorts een schadevergoeding wegens schending van een informatieplicht die
de beklaagde(n) als lasthebber jegens hem als naakte eigenaar (de overeenkomst werd afgesloten met
) zouden gehad hebben, doch de rechtbank merkt op dat de beklaagden
niet vervolgd worden daarvoor en dat zij dus ook niet bevoegd is om zich hierover uit te spreken, noch
over eventuele schade die het gevolg zou zijn van mogelijke contractuele verplichtingen tussen
bepaalde partijen

Volgens hadden de beklaagden jegens hem contractuele verplichtingen, in het
bijzonder informatieverplichtingen, en indien zij daaraan voldaan zouden hebben, zou hij als naakte
eigenaar het nodige hebben kunnen doen via de bewindvoerder om de gebreken te herstellen en
zouden deze herstellingskosten op dat ogenblik 3000 euro geweest zijn mits de werken meteen
uitgevoerd geweest zouden zijn.

diende nadat hij de volle eigenaar werd en indien hij het goed wenste te verhuren er
hoe dan ook voor te zorgen dat het pand conform de regelgeving zou worden verhuurd (een plicht die
hij ook als naakte eigenaar had maar waarvan hem in hoofde van de tenlastelegging geen
onachtzaamheid verweten wordt in de gegeven aangehaalde omstandigheden). De werken die hij
uitvoerde aan het pand en de daarmee gepaard gaande kosten zijn dan ook niet ipso facto een gevolg
van de feiten die aan de beklaagden ten laste gelegd worden (ook bij vroegere uitvoering werden deze
kosten bovendien mogelijk niet door de rentmeester gedragen), dit moet worden aangetoond. Dat de
uitgevoerde werken door in zijn hoofde een schadepost uitmaken die in oorzakelijk
verband staat met de gepleegde feiten, wordt niet aangetoond

Volgens zou hij latere gederfde huurinkomsten hebben (niet tijdens de
incriminatieperiode), wegens het gegeven dat het pand niet conform de Vlaamse
Wooncode had laten herstellen, nadat de huurders uit het pand zijn vertrokken (1/8/2022) tot en met

de datum van de schrapping van de herstellvordering (21/12/2023)

Er wordt echter niet aangetoond dat de gestelde schade na de incriminatieperiode te wijten is aan de beklaagden en in oorzakelijk verband staat met de ten laste gelegde feiten binnen de incriminatieperiode of daar een later oorzakelijk gevolg van is (ook de eigenaar kon immers de gebreken herstellen en vervolgens verhuren aan de gewenste prijs) Bovendien wordt door

ook niet aangetoond dat hij een hogere huurprijs zou hebben kunnen ontvangen, bijvoorbeeld dan deze die ontving tijdens de incriminatieperiode. Indien de gebreken tijdig hersteld geweest waren en onmiddellijk uitgevoerd, blijkt ook niet dat de kostprijs ervan lager geweest zou zijn (3000 euro volgens) dan thans het geval was en evenmin dat de kosten of een deel ervan ten laste van de beklaagden als rentmeester zouden gelegd geweest zijn.

In zover daarnaast de nalatenschap van aanvaard heeft en als erfgenaam zou optreden om een schade wegens gederfde huurinkomsten in de incriminatieperiode te vorderen, dient hij aan te tonen dat hij als erfgenaam optreedt en dat er schade wegens gederfde inkomsten geleden werd die te wijten is aan de feiten waarvoor de beklaagden veroordeeld worden

Ook dat mede gedagvaard werd wegens het gegeven dat hij naakte eigenaar was in de bewuste periode, en dat hij derhalve in zijn verdediging moest voorzien, is geen schade in causaal verband met de feiten die door de beklaagden gepleegd werden (maar het gevolg van zijn eigenaarschap).

De gevraagde schadevergoeding voor het nakijken van de installatie van de centrale verwarming en het opnieuw opstarten ervan en voor het plaatsen van een nieuwe condensatieketel staan niet in oorzakelijk verband met de gepleegde feiten die aan de rentmeester-verhuurder ten laste gelegd worden in de bewuste incriminatieperiode, met name als verhuurder een niet-conforme woning te hebben verhuurd, minstens wordt dit niet aangetoond.

Wel staat het vast dat indien er geen gebreken geweest zouden zijn en de beklaagden de feiten niet gepleegd zouden hebben, er geen herstellvordering zou zijn opgemaakt en er dus ook geen 'hercontrole in het kader van de herstellvordering' door de Vlaamse Wooninspectie zou zijn geweest. Deze kosten staan in oorzakelijk verband met de gepleegde feiten en de beklaagden worden veroordeeld tot het betalen van deze materiele schade aan , ten belope van 82,14 euro zoals gevorderd meer de vergoedende intresten vanaf 9 augustus 2023.

Ook staat het vast dat er administratiekosten dienden te worden blootgesteld ten gevolge van de feiten. De rechtbank houdt voor de begroting hiervan rekening met de indicatieve tabel en kent hiervoor naar billijkheid een vergoeding toe van 150 euro, hierin reeds begrepen de vergoeden intresten tot op heden. Het meer gevorderde wordt afgewezen nu er immers niet wordt aangetoond dat het vragen van EPC-attesten, contacten met aannemers enzovoort, in oorzakelijk verband staat met de gepleegde feiten en dat deze kosten niet hoe dan ook zouden worden gemaakt door de eigenaar voor zijn goed

Dat ten gevolge van de feiten verplaatsingskosten diende te maken staat eveneens vast. Billijkheidshalve wordt hiervoor een vergoeding van 35,91 euro toegekend meer intresten zoals gevorderd

Er wordt derhalve een totale materiele schadevergoeding toegekend van 268,05 euro (82,14 euro + 150 euro +35,91 euro)

Er wordt niet aangetoond dat de gevraagde morele schadevergoeding in oorzakelijk verband staat met het gegeven dat een gebrekkige woning verhuurd werd door de beklaagden. Mogelijk is er schade geleden ten gevolge van het gegeven dat eigenaar is van een pand waarvan de gebreken niet werden hersteld (eventueel ten gevolge van een contractuele gebrekkige informatie aan zijn moeder of diens bewindvoerder) doch dit maakt niet het voorwerp van de tenlastelegging uit. De vordering wordt dan ook afgewezen.

heeft recht op een rechtplegingsvergoeding. De rechtsplegingsvergoeding wordt door de rechtbank vastgelegd op het door de Koning vastgestelde basisbedrag voor de toegekende schadesom nu niet blijkt dat de beklaagden tweedelijns juridische bijstand genieten of er andere gegronde redenen tot vermindering ervan zijn.

7 TOEGEPASTE WETTEN

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

- artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken,
- artikelen zoals opgenomen onder punt 1 Tenlasteleggingen,
- artikelen 3.1, 3.34, 3.35, 3.36, 3.47, 3.48, 3.49, 3.50 van de Vlaams Codex Wonen 2021,
- artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek, thans artikel 6:5 BW
- artikelen 65 lid 1 van het Strafwetboek,

8 UITSpraak

De rechtbank doet uitspraak in eerste aanleg en na tegenspraak

8.1.

De rechtbank heromschrijft de ten laste gelegde feiten als volgt:

A. Tenlastelegging 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 het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft, (art. 3.36, 2° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te , sectie- en perceelnummer , in de periode van 1 januari 2016 tot en met 18 mei 2021,

door ten nadele ,
overleden , ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie ;

2 te , sectie- en perceelnummer , in de periode van 1 september 2017 tot en met 31 juli 2022,

door _____, ten nadele van _____ ten
nadele van _____ ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

3 te _____, sectie- en perceelnummer _____ in de
periode van 1 januari 2018 tot en met 1 december 2020,

door _____ ten nadele van _____
; ten nadele van _____, ten nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen,
Vlaamse wooninspectie

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

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

1 te _____, sectie- en perceelnummer _____ in de periode van 1 sep-
tember 2017 tot en met 31 juli 2022,

door _____; ten nadele van _____ ten nadele van _____, ten nadele van Agent-
schap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

2 te _____, sectie- en perceelnummer _____ in de peri-
ode van 1 januari 2018 tot en met 1 december 2020,

door _____ ten nadele van _____, ten nadele van _____; ten
nadele van Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie

Met deze heromschrijving worden dezelfde feiten bedoeld als deze oorspronkelijk aan de beklaagden ten laste gelegd en de beklaagden hebben er zich op kunnen verdedigen.

8.2.

De strafvordering is ten aanzien van _____ vervallen door overlijden.

8.3.

De aan _____ ten laste
gelegde feiten zijn niet bewezen, zodat _____ en
worden vrijgesproken.

8.4.

De feiten aan _____ ten laste gelegd zoals heromschreven,
worden allen bewezen verklaard, met dien verstande dat de verzwarende omstandigheid lastens geen
van hen bewezen is

De rechtbank gelast voor _____, voor de bewezen verklaarde feiten onder de verschillende
tenlasteleggingen, de opschorting van de uitspraak van de veroordeling gedurende een periode van
drie jaar vanaf heden.

De rechtbank veroordeelt _____ voor de bewezen verklaarde feiten samen tot het betalen
van een geldboete van 8.000 euro, zijnde 1 000 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, waarbij
de vervangende gevangenisstraf bepaald wort op 3 maanden

De rechtbank veroordeelt _____ voor de bewezen verklaarde feiten samen tot het betalen van
een geldboete van 120.000 euro, zijnde 15.000 euro vermeerderd met zeventig opdecimen.

De rechtbank verplicht , ieder afzonderlijk, voorts tot betaling van een bijdrage aan het Bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro vermeerderd met 70 opdecimen,.

De rechtbank verplicht , ieder afzonderlijk, daarnaast tot betaling van een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand.

De rechtbank legt aan , ieder afzonderlijk, ook een vaste vergoeding in strafzaken op van 61,01 euro.

De rechtbank begroot de gerechtskosten uitgezonderd de kosten die werden veroorzaakt voor het dagvaarden van

, tot op heden op 300,62 euro en veroordeelt in solidum tot het betalen van deze kosten. De kosten die werden veroorzaakt voor het dagvaarden van

, worden ten laste van de Belgische staat gelegd.

Deze worden begroot op 901,86 euro.

8.5.

De herstellvordering d.d. 3 november 2020 zoals geactualiseerd op 23 maart 2021 met betrekking tot het pand gelegen te is zonder voorwerp

De herstellvordering d.d. 2 juni 2022 met betrekking tot het pand gelegen te is zonder voorwerp

De rechtbank verklaart de herstellvordering betreffende het pand gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van , ontvankelijk en gegrond in de mate zoals hierna bepaald

De rechtbank veroordeelt , in solidum tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan het voornoemd pand, met name het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 13, §1, 8° VCW, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten en de woning geen gebreken van categorie II of III meer vertoont en er evenmin sprake is van overbewoning.

De rechtbank veroordeelt in solidum, tot het uitvoeren van het herstel bedoeld in de voorgaande paragraaf binnen een termijn van **12 maanden** die ingaat de dag na de betekening van huidig vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, dwangsom die ingaat vanaf de eerste dag vertraging na afloop van de periode van 12 maanden tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, in zoverre huidig vonnis voorafgaandelijk werd betekend, doch met dien verstande dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 500.000 euro

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, en het College van burgemeester en schepenen om het herstel van het voornoemd 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

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, en het College van burgemeester en schepenen om 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.

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af.

8.6.

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om de oordelen over de burgerlijke vorderingen in zover deze betrekking hebben op de beklaagden die worden vrijgesproken

De rechtbank verklaart de burgerrechtelijke vordering van ontvankelijk doch slechts gegrond in de mate hierna bepaald

De rechtbank veroordeelt in solidum tot het betalen aan van 268,05 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf de datum van dit vonnis tot de dag van volledige betaling, aan de wettelijke intrestvoet.

De rechtbank veroordeelt in solidum tot het betalen aan van vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet als volgt:

- op het bedrag van 82,14 euro vanaf 9 augustus 2023 tot op heden;
- op het bedrag van 35,91 euro vanaf 14 juli 2022 tot op heden

De rechtbank veroordeelt in solidum tot het betalen aan van een rechtsplegingsvergoeding van 313,95 euro.

De rechtbank wijst af van wat meer en anders gevorderd werd

8.7.

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

8.8

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten van de beklaagden , bij hypotheekkantoor onder referte.

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten van de beklaagde , bij hypotheekkantoor onder referte.

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten van de beklaagde , bij hypotheekkantoor onder referte.

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene

Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3 49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten van de beklaagde
, bij hypotheekkantoor onder referte

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **17 oktober 2025** 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 .