



Vonnisnummer / Griffienummer 170 / 2025
Datum van uitspraak 18 februari 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO27648 Rolnummer
Notitienummer parket TG66.WI.100700/2021

rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Tongeren-
Borgloon Sectie
correctioneel
Kamer 11K

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

EISER IN HERSTEL :

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met zetel te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node), Koning Albert II-laan 15 bus 253

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

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

1.

geborener
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

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

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te

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

1. TENLASTELEGGINGEN

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

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
, voor de geheelheid volle eigendom van
, aangekocht bij akte dd. 14 november 2014, verleden

voor notaris te

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
voor de geheelheid volle eigendom van
, aangekocht als grond bij akte dd. 05 augustus 1993,

verleden voor notaris te , het magazijn hebbende als bouwjaar 1994.

A. 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, (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De feiten vanaf 1 januari 2021 nog steeds strafbaar gesteld ingevolge inbreuk op artikel 3.34. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 door als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1) Te , tussen 27 oktober 2016 en 1 januari 2021, meermaals op niet nader bepaalde data door
namelijk het pand op het adres
- TG66.WI.100600/2021 -

2) Te , tussen 31 januari 2020 en 1 januari 2021, meermaals op niet nader bepaalde data door
namelijk het pand op het adres (kadastraal gekend als
)
- TG66.WI.100700/2021 -

B. 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 , tussen 31 december 2020 en 22 februari 2022, meermaals op niet nader bepaalde data, onder meer op 31 maart 2021 en 21 september 2021 door
namelijk het pand op het adres
- TG66.WI.100600/2021 -

2) Te , tussen 31 december 2020 en 8 februari 2023, meermaals op niet nader bepaalde data, onder meer op 31 maart 2021 en op 21 september 2021 door
namelijk het pand op het adres (kadastraal gekend als
)
- TG66.WI.100700/2021 -

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING TER KANTOOR VAN DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient erop gevestigd te worden dat deze dagvaarding conform artikel 3.49.,§1 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen artikel 20ter Woondecreet), door zijn zorgen aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden teneinde overschrijving.

Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

2. PROCEDURE

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Voorafgaand:

1.

De rechtbank stelt vast dat uit de vermelding op het origineel van de dagvaarding is gebleken dat deze werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 21 januari 2024 onder de referte Ref. : .

Er is aldus voldaan aan de bepalingen uit artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat de strafvordering ontvankelijk is

2.

In de omschrijving van de tenlastelegging wordt in de dagvaarding telkens melding gemaakt van "onder meer op 31 maart 2021", verwijzend naar de eerste controle van de wooninspectie. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat deze controle heeft plaatsgevonden op 30 maart 2021.

Het betreft duidelijk een materiële vergissing die dient te worden verbeterd, zodat de omschrijving telkens wordt gewijzigd in .

B.

1) *Te , tussen 31 december 2020 en 22 februari 2022, meermaals op niet nader bepaalde data, onder meer op 30 maart 2021 en 21 september 2021.*

2) *Te , tussen 31 december 2020 en 8 februari 2023, meermaals op niet nader bepaalde data, onder meer op 30 maart 2021 en 21 september 2021*

2.

Beklaagden worden onder de tenlasteleggingen A1 en A2 vervolgd uit hoofde van het ter beschikking stellen of verhuren met het oog op bewoning van een die niet voldoet aan de vereisten van (oud) artikel 5 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en dit voor wat de tenlastelegging A1 betreft te tussen 27 oktober 2016 en 1 januari 2021 van het pand gelegen op en wat de tenlastelegging A2 betreft te , tussen 31 januari 2020 en 1 januari 2021 van het pand gelegen op de

Zij worden onder de tenlasteleggingen B1 en B2 vervolgd uit hoofde van het verhuren van diezelfde panden, doch ditmaal onder toepassing van de nieuwe wetgeving die van kracht is sedert 1 januari 2021 met het in werking treden van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, omschreven als het verhuren of ter beschikking stellen van een niet conforme of overbewoonde woning, en dit voor de periodes tussen 31 december 2020 en 22 februari 2022 wat het pand op de betreft zoals voorzien onder de tenlastelegging B1 en tussen 31 december 2020 en 8 februari 2023 wat het pand op betreft zoals voorzien onder de tenlastelegging B2.

De aan beklaagden ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 dateren van vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021 op 1 januari 2021 en waren voorheen strafbaar onder het artikel 20 §1 lid 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De actualisering van de omschrijving van de tenlastelegging werd door het openbaar ministerie reeds doorgevoerd in de rechtstreekse dagvaarding.

Als de wet tussen het tijdstip van de ten laste gelegde feiten en de dag van de uitspraak gewijzigd is, blijven de ten laste gelegde feiten steeds omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het tijdstip van de feiten. De rechtbank moet in dat geval wel nagaan of de ten laste gelegde misdrijven ononderbroken en op dezelfde wijze strafbaar zijn gebleven. Bovendien moet de rechtbank, als de straf, ten tijde van haar beslissing bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, overeenkomstig artikel 2, lid 2 van het Strafwetboek de minst zware straf toepassen.

De rechtbank stelt vast dat de straf die destijds van toepassing was op de aan beklaagde ten laste gelegde feiten onder de nieuwe wetgeving niet werd gewijzigd.

Evenwel is er een wijziging gekomen in de strafbaarstelling. Waar er onder gelding van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode een misdrijf was zodra de verhuurde woning niet voldeed aan één van de door de regelgever vastgelegde woonkwaliteitsvereisten, is het nu noodzakelijk vast te stellen dat de verhuurde woning 'niet-conform' of 'overbewoond' is. Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Uit de nieuwe bepalingen vloeit voort dat er een misdrijf aanwezig is wanneer een woning wordt verhuurd (of te huur of ter beschikking wordt gesteld) terwijl die woning gebreken vertoont die werden gecatalogeerd als gebreken van categorie II of III.

Onder de oude regeling ontstond reeds strafbaarheid zodra een woonkwaliteitsnorm niet vervuld was, wat met andere woorden dus sneller een strafrechtelijk sanctioneerbare handeling tot gevolg had

De rechtbank zal de aan beklaagde ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2, alsook de feiten van de tenlasteleggingen B1 en B2 die zich situeren na de inwerkingtreding van de nieuwe wet, dan ook zowel wat betreft de strafbaarstelling als wat betreft de daarop gestelde straffen beoordelen onder het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deze actualisering wijzigt tot slot de bij deze rechtbank aanhangig gemaakte feiten niet. Vermits deze wijziging reeds werd opgenomen in de dagvaarding hebben de beklaagden de mogelijkheid gehad om hierover standpunt in te nemen.

3.2. Beoordeling van de schuld

1.

Beklaagden worden aldus zoals hoger reeds aangehaald vervolgd voor het ter beschikking stellen of verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning.

De rechtbank is van oordeel dat de aan beklaagden ten laste gelegde feiten bewezen zijn op basis van resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

In de namens hen neergelegde conclusie en op de zitting van 21 januari 2025 betwistten zij de hen ten laste gelegde feiten overigens niet, behoudens wat betref de in de tenlasteleggingen voorziene incriminatieperiodes.

Inzonderheid verwijst de rechtbank nog naar de volgende resultaten van het strafonderzoek :

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 30 maart 2021 op het adres te , waaruit blijkt dat beklaagden op dit adres een pand verhuurden dat werd ingedeeld als vier (kamer)woningen aan buitenlandse werknemers. Uit het verslag blijkt dat zowel het gebouw als de (kamer)woningen niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten uit artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 30 maart 2021 op het adres te , waaruit blijkt dat beklaagden op dit adres een pand verhuurden dat werd ingedeeld als twee zelfstandige woningen en twee kamerwoningen (met vier kamers) aan buitenlandse werknemers. Uit het verslag blijkt dat de (kamer)woningen niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten uit artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- de verslagen van de brandweerinspectie van 31 maart 2021 betreffende de panden op de ;
- de fotodossiers van de wooninspecteur betreffende de eerste vaststellingen op 30 maart 2021 en de overige door deze gevoegde stukken zoals onder meer de technische verslagen en de meldingen van aanwezigheid van de buitenlandse werknemers overeenkomstig de Vreemdelingenwet;
- de vaststelling dat de zelfstandige woongelegenheden en kamerwoningen, respectievelijk op de adressen werden verhuurd (of ter beschikking gesteld wat betrof) met het oog op bewoning, zoals blijkt uit de verklaringen van de aanwezige huurders aan de wooninspecteur en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten;
- de verklaring van beklaagde bij de wooninspecteur op 18 februari 2022 in die zin dat hij erkende dat de woningen op de beide adressen werden verhuurd, dan wel ter beschikking gesteld wat betrof;
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van waarin de woningen op ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard;
- het resultaat van de feitelijke vaststellingen van de wooninspecteur op 21 september 2021, waaruit blijkt dat de woningen nog steeds niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, alsook het hiervan aangelegde fotodossier en de in uitvoering hiervan opgestelde technische verslagen;

2.

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagden als dader of mededader op het adres te een niet conforme woning hebben verhuurd met het oog op bewoning.

Dat de woningen niet conform waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit

de vaststellingen van de wooninspecteur op 30 maart 2021 en 21 september 2021. De niet conformiteit van de woningen werd overigens door de beklaagden ook niet betwist.

Het blijkt daarnaast eveneens duidelijk uit diezelfde vaststellingen, de huurovereenkomsten, verklaringen van de huurders en de verklaring van beklaagde dat de woningen werden verhuurd of ter beschikking werden gesteld met het oog op bewoning, wat evenmin wordt betwist.

3.

3.1.

Beklaagden betwisten wel de incriminatieperiodes en houden voor dat enkel de verhuur of ter beschikkingstelling van een niet conforme woning bewezen is op het ogenblik van de vaststellingen op 30 maart 2021, ingevolge waarvan zij verzoeken om de incriminatieperiode te beperken enkel tot deze datum.

Het standpunt van de beklaagden kan echter niet (geheel) worden bijgetreden

3.1.1.

Vooreerst merkt de rechtbank op dat het openbaar ministerie klaarblijkelijk van oordeel is dat er zich binnen de in de vervolging geïndiceerde periode meerdere feiten hebben plaatsgevonden nu de plaats- en tijdsbepaling uitdrukkelijk verwijst naar : *"meermaals op niet nader te bepalen data, onder meer op 30 maart 2021 (zoals heromschreven) en 21 september 2021"*

De geïncrimineerde periode wordt in de dagvaarding voor wat het pand op betreft bepaald tussen 27 oktober 2016 en 22 februari 2022, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de tenlastelegging A1 en B1 vanaf het ogenblik dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in werking is getreden. Voor wat betreft het pand op is dit tussen 31 januari 2020 en 8 februari 2023, waarbij in de tenlasteleggingen A2 en B2 hetzelfde onderscheid wordt gemaakt.

De thans vervolgde en ook bij de rechtbank aanhangig gemaakte feiten situeren zich volgens het openbaar ministerie binnen de hierboven aangehaalde globale periodes onder meer dus naar aanleiding van de vaststellingen van de wooninspectie op 30 maart 2021 en op 21 september 2021.

De in de dagvaarding gebruikte bewoordingen *"meermaals op niet nader te bepalen data"* verwijst naar meerdere feiten die zich zouden hebben gesitueerd binnen éénzelfde periode en aldus naar het gegeven dat er telkens een aflopend misdrijf zou zijn gepleegd, hetwelk een doen of laten op een bepaald ogenblik impliceert en inhoudt dat het misdrijf voltrokken is op het ogenblik dat de strafbaar gestelde handeling heeft plaatsgehad.

Het thans vervolgde en aanhangig gemaakte misdrijf van 'krotverhuur' is evenwel een (enkelvoudig) voortdurend misdrijf vermits er in dit geval sprake is van een ononderbroken en door de dader bestendigde delictuele toestand, zijnde in casu de globale periode waarbinnen een niet conforme woning te huur of ter beschikking werd gesteld.

Er dient in de omschrijving van de plaats- en tijdsbepaling dus niet specifiek te worden verwezen naar de vaststellingen op 30 maart 2021 en 21 september 2021, nu de geïndiceerde periode een blijvende verhuring van een niet conforme woning veronderstelt. Noch dient melding te worden gemaakt van feiten die meermaals hebben plaatsgevonden op niet nader te bepalen data.

Derhalve wordt de plaats en tijdsbepaling van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2 heromschreven

als volgt :

"A

- 1) Te , in de periode van 27 oktober 2016 tot 1 januari 2021;
- 2) Te , in de periode van 31 januari 2020 tot 1 januari 2021;

B.

- 1) Te , in de periode van 31 december 2020 tot 22 februari 2022;
- 2) Te , in de periode van 31 december 2020 tot 8 februari 2023."

3.1.2

De rechtbank dient zich dus niet enkel uit te spreken of er een niet conforme verhuur was op 30 maart 2021 en 21 september 2021, maar dus ook of het bewezen is binnen de in de dagvaarding voorziene periodes dat de woningen op niet conform werden verhuurd of ter beschikking werd gesteld.

Uit de gegevens van het strafonderzoek blijkt dat dit voor het merendeel wel degelijk het geval was.

3.1.3.

Vooreerst staat het vast dat in de periode na de eerste vaststelling op 30 maart 2021 de woningen op nog verder werd verhuurd.

Wat de woning op betreft blijkt het echter niet dat deze periode van verhuren heeft geduurd tot 22 februari 2022 zoals opgenomen in de dagvaarding en dit gelet op het namens de beklaagden neergelegde stuk A.3 waaruit blijkt dat de gemeentelijke verbalisant ruimtelijke ordening tijdens een controle op 30 november 2021 heeft vastgesteld dat het pand niet meer bewoond was.

Het staat dan ook vast dat de woning niet meer verhuurd was op 22 februari 2022.

De incriminatieperiode dient wat betreft de tenlastelegging B.1 dan ook te worden ingeperkt als volgt.

"Te , in de periode van 31 december 2020 tot 30 november 2021."

3.1.3.

Het is op grond van de gegevens van het strafonderzoek wel voldoende bewezen dat de woning op nog minstens tot 7 februari 2023 werd verhuurd, en wat betreft aldus tot 30 november 2021

De niet conforme staat was de beklaagden in de periode na 30 maart 2021 bekend gelet op de vaststellingen en het P.V. van de wooninspectie terwijl in weerwil hiervan alsnog werd verder verhuurd of ter beschikking gesteld, en dit tot aan de hierboven aangehaalde data.

Naar aanleiding van de op 21 september 2021 uitgevoerde hercontrole in het pand op werden in kamer nog tekenen van bewoning vastgesteld en dit gezien de aanwezigheid van een éénpersoonsbed op de kamer. Op het adres stond nog steeds de genaamde gedomicilieerd, die blijkens de eerste controle op 30 maart 2021 in voormelde kamer verbleef.

Eveneens op 21 september 2021 werd een hercontrole uitgevoerd in het pand op . Tijdens deze hercontrole werd vastgesteld dat de woning nog bewoond werd door . In de woningen en was niemand aanwezig maar waren tekenen van bewoning. Ook de woning werd nog bewoond vermits de persoon die aldaar werd aangetroffen zulks verklaarde.

Op 21 september 2021 was er aldus nog minstens verhuring of ter beschikkingstelling van één niet conforme (kamer)woning, en dit mede gelet op de tijdens deze controle vastgestelde gebreken aan de kamer en het gebouw.

Vervolgens werd aan het P.V. van 7 oktober 2022 een bewijs van domicilie gehecht dat nog ingeschreven stond op het adres:

Uit het schrijven van de raadsman van beklaagde van 22 maart 2023 blijkt verder dat het pand op uiteindelijk niet meer bewoond was, waardoor er vanaf deze datum ook van kan worden uitgegaan dat de verhuring werd stopgezet. Dit blijkt eveneens uit de nadien ondernomen initiatieven om via tussenkomst van een architect een nieuwe omgevingsvergunning te bekomen, waarvan de stukken zich in het strafdossier bevinden en thans namens de beklaagden werden neergelegd.

Uit wat voorafgaat volgt dan ook dat de niet conforme verhuur na 30 maart 2021 bewezen is wat de tenlastelegging B1 betreft binnen de periode zoals heromschreven en wat de tenlastelegging B2 betreft tot 7 februari 2023.

3.1.4.

Het blijkt daarnaast, in tegenstelling tot wat de beklaagden voorhouden, wel degelijk dat ook voor de eerste vaststellingen op 30 maart 2021 de woningen werden verhuurd. De rechtbank verwijst hiervoor naar de huurovereenkomst met voor het pand in dat een aanvang neemt op 1 februari 2020, alsook naar de meldingen van aanwezigheid van de buitenlandse werknemers overeenkomstig de Vreemdelingenwet. Wat het pand op betreft kan worden verwezen naar het gegeven dat op dit adres stond ingeschreven sedert 28 oktober 2016, alsook naar de meldingen en de meldingen van aanwezigheid van de buitenlandse werknemers overeenkomstig de Vreemdelingenwet.

Tevens is het voldoende zeker dat de door beklaagden verhuurde panden reeds voor 30 maart 2021 niet voldeden aan de vereiste van conformiteit overeenkomstig de bepalingen uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur is immers duidelijk gebleken dat er in sprake was van structurele gebreken die betrekking hadden op de verluchtungs- en verwarmingsvoorzieningen. Zo werd voor drie kamers vastgesteld dat er geen vast verwarmingsapparaat aanwezig was en wat kamer betreft was het aanwezige verwarmingsapparaat niet verbonden met een aangepaste energietoevoer. Tevens bevond zich in de gemeenschappelijke leefruimte/keuken een openhaard wat in deze ruimte niet toegelaten is. Het is gelet op de aard van deze gebreken aannemelijk dat zij reeds voorhanden waren bij aanvang van de incriminatieperiode op 28 oktober 2016.

Wat het pand betreft kan eveneens worden verwezen naar de vaststellingen. Hieruit blijkt dat de zelfstandige woningen niet beschikten over een vast verwarmingsapparaat in een leefruimte en de aanwezigheid van de vereiste dakisolatie niet kon worden aangetoond. Twee van de vier kamerwoningen hadden geen mogelijkheid tot verluchting, geen

natuurlijke lichtinval en geen vast verwarmingselement wat telkens een gebrek in categorie 3 uitmaakt. De overige twee (kamer)woningen hadden geen afsluitbare binnendeur wat telkens een gebrek in categorie 2 uitmaakt. Gelet op de aard van deze gebreken is het eveneens aannemelijk dat deze reeds aanwezig waren bij aanvang van de incriminatieperiode op 1 februari 2020.

Het betreft aldus geen louter gebreken die zouden zijn veroorzaakt door slijtage en/of beschadigingen door de bewoner, noch louter het gevolg van een gemeenschappelijk gebruik, zoals door beklaagden wordt voorgehouden.

Dat de meldingen van werknemers gebeurden op 26 mei 2020 en 1 februari 2021 wat betreft en 26 mei 2020, 1 juli 2020 en 1 februari 2021 wat betreft, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. Het is immers niet uitgesloten en zeker niet geheel onwaarschijnlijk dat beklaagden voordien ook werknemers in dienst hebben gehad die aldaar hebben verbleven.

Dit geldt evenmin voor het gegeven dat er voor de bewoners van opzegbrieven werden betekend en er tijdens een controle door de gemeente werd vastgesteld dat er geen bewoning zou zijn. Het volstaat te verwijzen naar de vaststellingen van de wooninspecteur op 21 september 2021, die bijzondere bewijswaarde genieten tot bewijs van het tegendeel, wat door de beklaagden niet of minstens niet voldoende wordt geleverd.

3.1 5

Samengevat staat de niet conforme toestand van de woningen, alsook het verhuren of ter beschikking stellen, gedurende de gehele in de dagvaarding voorziene geïncrimineerde periode wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2 en B1, en binnen de heromschreven periode van de tenlastelegging B2 dan ook op voldoende wijze vast, daarbij eveneens rekening houdend met de nieuwe strafbaarstelling uit artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen voor wat betreft de periode voor 1 januari 2021

3.2.

Tevens wijst de rechtbank erop dat ook het moreel element bewezen is op grond van het gevoerde strafonderzoek.

De rechtbank is van oordeel dat beklaagde wetens en willens hebben gehandeld. Hij heeft bewust een woning verhuurd of ter beschikking gesteld terwijl deze kamer of woning gebreken vertoonde. Uit de aard van de gebreken blijkt immers dat het niet anders kan dan dat hij hiervan op de hoogte was. Ondanks deze kennis heeft hij toch beslist om de kamer of woning te verhuren of ter beschikking te stellen. Hieruit blijkt in hoofde van de beklaagde een algemeen opzet nu hij wist dat hij het door de wet strafbaar gestelde feit pleegde (wetens) en dat weerhield hem er niet van dit toch te doen (willens). Hij handelde bewust en uit vrije wil.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is bovendien minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat. Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

De beklaagde kon en moest zich minstens vergewissen van de staat van de door hem verhuurde woningen. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagde heeft nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden. Het is pas nadat de vaststellingen werden verricht dat er bepaalde initiatieven werden genomen met het oog op herstel.

In zover beklaagde voorhoudt dat hij niet op de hoogte was van de onregelmatigheden nu

deze zouden zijn veroorzaakt door de huurders, is dat dan ook enkel aan zijn eigen tekortkomingen te wijten en is zijn beweerd dwaling niet onoverwinnelijk of verschoonbaar.

Er is in hoofde van beklaagde dan ook minstens sprake van onachtzaamheid, zodat ook het moreel element van het misdrijf aldus bewezen is.

4.

De schuld van beklaagde staat tot slot eveneens vast. De vennootschap is eigenaar van de bewuste panden. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 5 van het Strafwetboek is voldaan, nu de misdrijven intrinsiek verband hielden met het doel en werden gepleegd voor rekening van de rechtspersoon. Het gedrag en beleid van de beslissingnemer, zijnde beklaagde, was dermate determinerend dat ook in hoofde van de rechtspersoon het intentioneel element van de bewezen verklaarde misdrijven, en dus een eigen corporatief schuldpatroon, kwam vast te staan.

5.

Alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van het onder de tenlastelegging beoogde misdrijf, zijn bewezen lastens beklaagden

Zij worden dan ook beiden schuldig verklaard aan de hen ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging.

3.3. Straftoemeting

1.

Beklaagden vroegen om hen de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen.

De opschorting is een buitengewone gunst met een uitzonderlijk karakter. Het toekennen van een opschorting heeft als bedoeling de reclassering van de veroordeelde te bevorderen of zijn declassering te voorkomen.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten te ernstig zijn om voor een opschorting in aanmerking te komen. Beklaagden tonen ook niet aan dat een veroordeling, zoals hierna bepaald, hun reclassering buiten proportie in het gedrang zou brengen.

2.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen zijn ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar en geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

De in hoofde van beklaagden bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet. In toepassing van artikel 65 lid 1 Sw dient maar één straf te worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Bij het bepalen van de strafmaat die aan beklaagden wordt opgelegd houdt de rechtbank rekening met de laakbaarheid van de bewezen verklaarde feiten, de aard en de ernst en het maatschappelijk nadeel ervan, de omstandigheden waarin deze werden gepleegd, de leeftijd van beklaagde, de persoonlijkheid van beklaagden, zoals die blijkt uit de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak op de zitting van 21 januari

2025 en het strafrechtelijk verleden.

Blijkens het meest recente uittreksel uit het strafregister werd beklaagde in het verleden éénmaal veroordeeld door de politierechtbank uit hoofde van verkeersinbreuken en éénmaal door het hof van beroep uit hoofde van inbreuken op de milieuwetgeving.

De hierna geldboete wordt aan beklaagden opgelegd. Deze bestraffing dient hen het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien, alsook nieuwe strafbare feiten in de toekomst te vermijden.

De omvang van deze geldboete is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van beklaagden. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Het strafregister van beklaagden laat het opleggen van een straf met uitstel toe. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat beklaagden inmiddels de nodige initiatieven hebben ondernomen om de delictuele toestand te doen ophouden, alsook hebben zij voldaan aan de herstellvordering voor wat betreft de beide panden.

Zij beschikken beiden nog over een vrij gunstig strafregister.

Met het oog op de kans op verbetering en maatschappelijke integratie van beklaagden, verleent de rechtbank uitstel van tenuitvoerlegging voor het hierna bepaalde gedeelte van de geldboete. Om de preventieve werking van het uitstel voldoende lang te laten duren, wordt het uitstel opgelegd voor een proefperiode drie jaar.

Het uitstel van tenuitvoerlegging dient beklaagden ertoe te bewegen in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een nieuwe veroordeling binnen de proeftermijn het verleende uitstel verloren kan gaan.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan beklaagden opgelegde geldboete zou hen onvoldoende bewust maken van de aard en de ernst van de feiten, alsook zou dit een onvoldoende krachtig maatschappelijk signaal betreffen.

3.

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen. Rekening houdend met de aard en de gevolgen van de bewezen verklaarde feiten, is rechtbank van oordeel dat het illegaal vermogensvoordeel inderdaad moet worden verbeurd verklaard. Het is onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten.

De dit dossier gegenereerde illegale vermogensvoordelen betreffen de huurgelden die werden geïnd lopende de bewezen periode waarin een niet conforme woning werd verhuurd. Deze vermogensvoordelen, die terecht door het openbaar ministerie op een bedrag van 30 050,00 euro werden begroot, komen in principe inderdaad in aanmerking om integraal verbeurd te worden verklaard overeenkomstig artikel 42, 3° van het Strafwetboek.

Uit de voorliggende gegevens van het dossier en meer in het bijzonder de namens beklaagden neergelegde stukken blijkt dat zij investeringen hebben gedaan en inspanningen hebben geleverd om aan de herstellvordering te voldoen. De gebouwen op werden herbestemd naar handelsruimte door het verwijderen van alle woonfuncties.

Heromschrijft de plaats- en tijdsbepaling van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2 als volgt.

"A.

- 1) Te , in de periode van 27 oktober 2016 tot 1 januari 2021;
- 2) Te in de periode van 31 januari 2020 tot 1 januari 2021;

B.

- 1) Te , in de periode van 31 december 2020 tot 22 februari 2022;
- 2) Te , in de periode van 31 december 2020 tot 8 februari 2023."

Beperkt de incriminatieperiode van de tenlastelegging B1 als volgt :

"Te , in de periode van 31 december 2020 tot 30 november 2021.

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2 bewezen

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2:

tot een **geldboete** van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 2000,00 EUR, zijnde 250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 43 Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 2.500,00 euro per equivalent.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 40,11 EUR

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2 bewezen.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van
de tenlasteleggingen A1, A2, B1 en B2:

tot een **geldboete** van **24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.
Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar,
doch slechts voor een gedeelte van 16000,00 EUR, zijnde 2000,00 EUR verhoogd met 70
opdecimen

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 43 Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van
2.500,00 euro per equivalent.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelde _____ tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 40,11 EUR.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering zonder voorwerp

OVERSCHRIJVING

Zegt voor recht dat van dit vonnis melding dient te worden gemaakt in de rand van de overschrijving
van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid Ref. : _____.

* * * * *

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

Rolnummer
rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel

1 rechter

Dit vonnis is gewezen door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel, kamer 11K:

· , rechter

en uitgesproken in openbare terechtzitting op 18 februari 2025 door de voorzitter,

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

met bijstand van griffie