



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
18 november 2025
Naam van de beklaagden
1.
2.
Systeemnummer parket
22CO24375
Rolnummer
Notitienummer parket
GE66.WI.101700/2022

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

WOONINSPECTEUR

met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester
, beiden advocaat te

loco meester

en de BURGERLIJKE PARTIJEN:

1.

geboren
van Bulgaarse nationaliteit
ingeschreven te

eerste burgerlijke partij, bijgestaan door meester

, advocaat te

2.

geboren
van Bulgaarse nationaliteit
ingeschreven te

tweede burgerlijke partij, verschijnt niet

tegen:

BEKLAAGDEN:

1.

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

eerste beklaagde, bijgestaan door meester
beiden advocaat te

en meester

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te

ingeschreven onder het ondernemingsnummer

Actief Normale toestand

BTW-nummer

Tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester
, beiden advocaat te

en meester

TENLASTELEGGINGEN

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 niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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

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

1 te

in de

periode van 20 april 2020 tot en met 9 maart 2022,

door

ten nadele van , geboren
van , geborer

, ten nadele

woning

(is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis
te - oppervlakte 00a 63ca) en

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris
Verkoper:

te .

2 te _____
kadastraal gekend als _____ in de
periode van 14 oktober 2020 tot en met 9 maart 2022,

door _____,
ten nadele van _____, geboren _____, ten nadele van
_____, geboren _____,

woning _____
_____ is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis
te _____ (

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris _____ te
Verkoper:

3 te _____
_____ in de
periode van 2 oktober 2020 tot en met 9 maart 2022,

door _____,
ten nadele van _____, geboren _____
woning _____

_____ is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis
te _____

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris _____ te
Verkoper:

4 te _____
in de periode van 11 mei 2018 tot en met 10 mei 2023,

door _____,
ten nadele van _____, geboren _____

_____ is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te

Aangekocht bij akte d.d. 24/08/2006, notaris _____ te
Verkoper:

5 te
periode van 19 oktober 2020 tot en met 8 juni 2023,

in de

door ,

ten nadele van geboren ten nadele van
, geboren

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te

Aangekocht bij akte d.d. 11/12/2002, notaris te
Verkopers:

6 te
in de periode van 4 juni 2023 tot en met 8 juni 2023,

door ,

ten nadele van , geboren , ten nadele van
, geboren , ten nadele van
geboren , ten nadele van , geboren
, ten nadele van , geboren
,

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis

te

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris te
Verkoper:

7 te
in de periode van 9 juni 2018 tot en met 8 juni 2023,

door ,

ten nadele van , geboren ,

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te

).

Aangekocht bij akte d.d. 16/03/2004, notaris te
Verkoper:

8 te , kadastraal gekend als
in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 8 juni 2023,

door ,

ten nadele van , geboren , ten nadele van
geboren

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te
– oppervlakte 00a 44ca).

Aangekocht bij akte d.d. 24/02/2005, notaris te
Verkopers:

9 te op 8 juni 2023

door

ten nadele van , geboren

De huwgemeenschap
is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te),
– oppervlakte 01a 00ca).

Aangekocht bij akte d.d. 11/12/2023, notaris te
Verkoper:

10 te kadastraal gekend als
in de periode van 9 juni 2018 tot en met 8 juni 2023,

door ,

ten nadele van , geboren , ten
nadele van , geboren ,

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te
oppervlakte 00a 38ca).

Aangekocht bij akte d.d. 09/12/2002, notaris te
Verkopers:

11 te kadastraal gekend als
in de periode van 9 juni 2018 tot en met 8 juni 2023,

door

ten nadele van , geboren , ten nadele van
, geboren

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis
te - oppervlakte 00a 37ca).
Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris te
Verkoper

12 te kadastraal gekend als
in de periode van 20 mei 2023 tot en met 19 juni 2023,

door

ten nadele van , geboren , ten
nadele van , geboren te , ten nadele
van , geboren

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis te
— oppervlakte Oa 88ca).
Aangekocht bij akte d.d. 18/06/2008, notaris te
Verkoper:

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

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

1 te kadastraal gekend als
in de periode van 4 juni 2023 tot en met 8 juni 2023,

door

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis

te

oppervlakte 01a 00ca).

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris

te

Verkoper:

2 te met samenhang te , kadastraal gekend als
in de periode van 20 mei 2023 tot en met 19 juni 2023,

door

0

is voor de geheelheid volle eigenaar van het huis

te

- oppervlakte 00a 37ca).

Aangekocht bij akte d.d. 26/06/2023, notaris

te

Verkoper:

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

Beklaagden eveneens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van € 200.634, zijnde 100.317 elk,

1. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
 2. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
 3. hetzij inkomsten uit belegde voordelen,
- waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode:

A.1: €6.500

A.2: €10.000

A.3: €10.200

GE.66.WI.101700/2022 – stuk 10 en 11

A.4 - WI.101700/2023 - stuk 5

60 maanden x €430= €25.800

A.5 – WI.102300/2023 - stuk 5

€19.200

A.7 – WI.102600/2023 - stuk 5

55 maanden x €440 (= €24.200) + 5 maanden x €561,74 (=2.808,7)= €27.008,7

A.8 – WI.102700/2023 - stuk 6

€23.925

A.10 – WI.102900/2023 - stuk 5

60 maanden x €550 = €33.000

A.11 – WI.103000/2023 - stuk 5

€45.000

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 10 januari 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te . Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van de onroerende goederen die het voorwerp zijn van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

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.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 9 maart 2022 ging de wooninspectie op controle in het pand gelegen te
Het pand heeft twee adressen en twee ingan-
gen. Er zouden daar drie gezinnen wonen in slechte woonomstandigheden en de
buren zouden vochtschade hebben door lekkende waterleidingen in dit pand.

De bewoners van de drie woningen waren aanwezig en gaven toestemming tot huiszoeking.

Aan de buitengevels waren er op meerdere plaatsen barsten. Er was een risico op overbelas-
ting van het circuit met mogelijks kortsluiting/brand tot gevolg door het gebruik van verschil-
lende verdeelstekkers als vaste opstelling en de aansluiting van een elektrisch fornuis op een
gewoon stopcontact. Er werd losse bekabeling vastgesteld met blote geleiders en zekeringen
onder spanning die niet afgeschermd waren. Er was kans op elektrocutie.

De gasleiding was onvoldoende bevestigd, de gaskraan noch de hoofdwatorkraan was bereik-
baar en in de drie keukens was de inbouwkookplaat of het mobiel gasfornuis aangesloten met
een niet toegelaten zwarte elastomeren gasslang. Er waren geen rookmelders.

In de gemeenschappelijke inkomhal ontbrak in de kelderopening een trap, er was onvoldoende
veilige borstwering rond de trapopening op de eerste verdieping en in woning en waren er
lage ramen zonder borstwering. Er was valgevaar.

Het gebouw had 2 kleine gebreken, 1 ernstig gebrek van categorie II en 1 gebrek van categorie
III dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige le-
vensomstandigheden creëerde.

Woning had 11 kleine gebreken, 6 ernstig gebreken van categorie II en 4 gebreken van
categorie III die een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaar-
dige levensomstandigheden creëerde.

Woning had 4 kleine gebreken, 6 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken van
categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of menson-
waardige levensomstandigheden creëerden.

Woning had 9 kleine gebreken, 6 ernstig gebreken van categorie II en 3 gebreken van cate-
gorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige
levensomstandigheden creëerden.

Er werden onder meer volgende gebreken vastgesteld: schimmel, vochtschade, barstvorming,
gebruik van stopcontacten met aardpennen die niet aangesloten zijn op een aardgeleider, ge-
brekkige verluchtingsmogelijkheden, lichtpunten te dicht bij bad/douche, geen EPC, geen dif-
ferentieelschakelaar in woning met kans op elektrocutie tot gevolg, uitwerpselen van muizen
in woning geen dubbel glas in woning

In woning en werd de bezettingsnorm overschreden doch niet in die mate dat er sprake
was van overbewoning.

De bewoners verklaarden dat de verhuurders betroffen. Ze betaalden 600 of 650 euro per maand en hadden verschillende klachten (muisen, vocht, problemen elektriciteit).

De wooninspecteur vorderde het principiële herstel, namelijk het uitvoeren van werken zodat de woningen conform zijn.

Op 22 juni 2022 werd eerste beklaagde verhoord. Hij verklaarde dat [REDACTED] eigenaar is en hij zaakvoerder is van de [REDACTED]. De drie woningen waren al bewoond en verhuurd toen het pand door hen werd aangekocht. Hij had dubbel glas gestoken en CV geplaatst. Het pand vraagt een grondige renovatie. Hij had de huurders gevraagd iets anders te zoeken. Hij wou alles zo snel mogelijk oplossen.

In maart 2023 werd het pand verkocht en stond het leeg. De akte werd verleden op 26 juni 2023.

Op 27 februari 2024 deed de nieuwe eigenaar een melding van herstel. Er bleken echter nog een aantal gebreken van categorie II te zijn.

Na een volgende melding van herstel kon de conformiteit worden vastgesteld op 8 april 2024.

2. en zijn vennootschap bleken in het bezit te zijn van 56 panden. Er werden een aantal panden geselecteerd waarbij er vermoedens waren van inbreuken op de Vlaamse Wooncode om de nodige vaststellingen te laten doen door de wooninspectie.

3. Op 10 mei 2023 ging de wooninspectie op controle in de woning in . Het betrof een zeer kleine rijwoning verhuurd aan sinds 1 december 2016 aan 430 euro per maand. Hij had problemen met een raam dat openwaaide en met vocht.

Het gebouw had 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III.
De woning had 7 kleine gebreken, 9 gebreken van categorie II en 4 gebreken van categorie III.
Er waren onder meer vocht- en ventilatieproblemen, loden waterleiding, enkel glas, geen rookmelder, geen EPC en een zeer onstabiele draaitrap.
Door de gebreken was er kans op elektrocutie, een gaslek, een vals gevoel van veiligheid, risico op overbelasting van het elektrisch circuit/brand/kortsluiting, CO-vergiftiging en valgevaar.
De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

De wooninspecteur vorderde het principiële herstel, namelijk het uitvoeren van werken zodat de woning conform zou zijn.

Op 16 juli 2025 ontving de wooninspectie een melding van herstel. Op 28 augustus 2025 werd bij een controle nog altijd vocht gemeten in een muur in de woonkamer. Aan het raam in de slaapkamer werd een borstwering geplaatst maar die zat te los waardoor er nog steeds valgevaar was. De woning voldeed niet aan de minimale netto vloeroppervlakte van 18 m². In totaal waren er drie ernstige gebreken.

De woning was niet geschikt voor bewoning.

Op het ogenblik van controle werd de woning niet bewoond.

4. Op 8 juni 2023 deed de wooninspectie controle in acht verschillende panden van beklaagden:

en

Alle woningen werden verhuurd, vertoonden vele gebreken en waren onbewoonbaar.

Het betroffen allen ééngezinswoningen, zij het dat de woning in de
werd gebruikt als kamerwoning door werknemers van nationaliteit die daar
door hun werkgever werden gehuisvest en elkaar voorafgaand niet kenden.

Ook het pand in de werd gebruikt als kamerwoning voor
niet-verwante buitenlandse arbeidskrachten. Er stond niemand ingeschreven.
Voor deze twee panden vorderde de wooninspecteur het herstel in de vorm van herbestemming of sloop.

De woningen in werden verkocht
alvorens deze te herstellen aar

Na melding van herstel door de nieuwe eigenaar werd op 10 december 2024 de conformiteit vastgesteld van de woning in

Na melding van herstel door de nieuwe eigenaar werd op 10 juli 2024 ter plaatse gegaan door de wooninspecteur in . De woning werd niet meer gebruikt als kamerwoning en stond te koop als ééngezinswoning. Er dienden nog een aantal borstweringen geplaatst te worden en in de inkomhal ontbrak een deksel van de zekeringenkast. Op 13 november 2024 waren er enkel nog een aantal kleine gebreken. De woning was conform.

De woning in de werd door de verkocht aan . Deze eigenaar deelde mee aan de wooninspectie dat hij al 85 % van de werken had uitgevoerd en dat hij hoopte alles klaar te hebben in januari 2025. Op 8 oktober 2025 werd na melding van herstel een nacontrole uitgevoerd. Er werden enkel nog gebreken van categorie I vastgesteld. De woning was niettemin conform.

De woning in de werd verkocht aan
alvorens het herstel werd vastgesteld. De wooninspectie informeerde naar de stand van zaken. Op 27 november 2024 lieten zij weten dat de herstellingen in een laatste fase zaten. In het voorjaar van 2025 zouden zonnepanelen geplaatst worden, de elektriciteit worden gekeurd en een EPC aangevraagd worden. Er was nog geen melding van herstel.

De woning in werd op 4 december 2024 verkocht aar . Zij was van plan om na aankoop meteen te starten met renoveren maar de wooninspecteur ontving nog geen melding van herstel.

Na melding van herstel werd door de wooninspecteur op 28 augustus 2025 vastgesteld dat de woning in conform was. Er waren wel nog twee kleine gebreken aanwezig. Het pand werd teruggebracht naar de vergunde toestand, zijnde een eengezinswoning.

Na melding van herstel ging de wooninspecteur op 28 augustus 2025 ter plaatse in de woning in . Er werd 1 gebrek vastgesteld dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt. De toevoerleiding van aardgas aan de schouw in de slaapkamer op de eerste verdieping aan de straatzijde was immers niet bevestigd aan de muur. Door manipulatie zouden er beschadigingen kunnen optreden. Dit gebrek werd reeds bij de eerste controle op 8 juni 2023 vastgesteld. De woning was aldus nog niet conform. Na een nieuwe melding van herstel ging de wooninspectie op 8 oktober 2025 op controle. Er werden geen gebreken meer vastgesteld. De woning was conform.

Na melding van herstel ging de wooninspecteur op 28 augustus 2025 ter plaatse in de woning in . Er werden enkel nog vier kleine gebreken vastgesteld waardoor de woning conform was.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van 12 niet-conforme woningen in tien verschillende panden met de verzwarende omstandigheid dat hiervan een gewoonte werd gemaakt en wegens het opsplitsen van twee panden zonder vergunning met de verzwarende omstandigheid dat beklagden professionals zijn in de vastgoedwereld.

De misdrijven werden indien bewezen gepleegd in de periode van 11 mei 2018 tot en met 19 juni 2023.

2. De tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.7, A.8, A.10 en A.11 voor wat betreft de periodes voor 1 januari 2021 hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de woonkwaliteitsvereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"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."*

Zo er sprake is van een gewoonte worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met een van die straffen alleen (art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Artikel 20, § 1, derde lid, 1°, Vlaamse wooncode, bepaalde tot 1 januari 2021 hetzelfde.

De ten laste gelegde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.7, A.8, A.10 en A.11 in de periode voor 1 januari 2021 zijn aldus vanaf 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

3. Beklaagden verzochten de rechtbank de strafvordering onontvankelijk te verklaren wegens strijdigheid met artikel 6 EVRM. In ondergeschikte orde verzochten zij de vrijspraak bij gebrek aan wettig vergaard bewijs. Eerste beklaagde verzocht ondergeschikt de vrijspraak op basis van gerede twijfel. Minstens verzochten beklaagden de vrijspraak voor de tenlasteleggingen B.1 en B.2.

Voorafgaandelijk

4. Het onderzoek nam een aanvang nadat de wooninspectie door de Dienst Toezicht Wonen werd gecontacteerd omwille van vermoedens dat het pand in
niet aan de woonkwaliteitsnormen voldeed. Deze vermoedens waren gesteund op een klacht van een buurtbewoner en werden bevestigd door een contactname met de buurtinspecteur die meedeelde dat het pand bewoond werd door drie gezinnen en dat er wel degelijk sprake was van slechte woningkwaliteit. Om die reden werd er beslist om een woningkwaliteitsonderzoek te doen op 9 maart 2022. Beklaagden zijn van oordeel dat deze aanvang van het onderzoek duister is en hierdoor niet aan tegenspraak kan worden onderworpen. Zij voelen zich geschaad in hun rechten van verdediging.

Noch artikel 6 EVRM, noch het recht van verdediging of het recht op een eerlijk proces verzetten zich ertegen dat informatie louter als een inlichting in aanmerking wordt genomen die toelaat het onderzoek in een bepaalde richting te oriënteren en vervolgens op autonome wijze bewijzen te verzamelen, zonder dat concreet wordt verduidelijkt hoe de inlichting werd verkregen, voor zover niet aannemelijk wordt gemaakt dat zulks op onregelmatige wijze is geschied. Het gegeven dat anonieme klachten geen eigenlijke bewijswaarde hebben, belet niet dat op grond daarvan autonoom bewijzen kunnen worden verzameld. De vernoemde klacht van de buur of mededeling van de buurtinspecteur wordt dan niet beschouwd als een bewijsmiddel dat aan de tegenspraak moet worden onderworpen, doch wel als een indicatie van het bestaan van een misdrijf dat verder dient te worden onderzocht en dient te worden gestaafd met eigenlijke bewijsmiddelen, waaromtrent de partijen wel tegenspraak kunnen voeren. Bij het uitoefenen van hun toezichtrechten mogen de wooninspecteurs gebruik maken van informatie die hen door derden wordt verschaft, ook wanneer de aangever anoniem is. Dergelijke informatie kan in het bijzonder worden gebruikt om gericht te werk te gaan bij het uitoefenen van toezicht.

Het strafdossier bevat de klacht van de buurtbewoner niet. Uit niets blijkt echter dat de wooninspectie de informatie van de Dienst Toezicht Wonen op een onregelmatige wijze zou verkregen hebben. De strafvordering is niet gesteund op de klacht van de buur of de mededeling van de buurtinspecteur, maar op de autonome vaststellingen van de wooninspectie. De klacht van de buur en de mededeling van de buurtinspecteur maken geen belastend bewijs uit zoals gesteld door de verdediging. Er is geen reden om de strafvordering onontvankelijk te verklaren bij gebrek aan verdere gegevens over de klacht van de buur of de mededeling van de buurtinspecteur. De voeging van de klacht van de buur of de voeging van de communicatie

tussen de wooninspecteur, de Dienst Toezicht Wonen en is niet dienstig om de waarheid te achterhalen. Er is geen schending van artikel 6 EVRM.

De rechtbank oordeelt dat om diezelfde redenen de communicaties voorafgaand aan de onderzoeken van de wooninspectie van de overige panden niet moeten worden gevoegd.

Ten overvloede merkt de rechtbank op dat de wooninspecteur zelf kan beslissen om een woning te controleren en een inspectie uit te voeren. Hij moet daartoe niet noodzakelijk een opdracht krijgen, noch moet de controle gesteund zijn op een voorafgaande screening, klachten, vermoedens of aanwijzingen. Onaangekondigde controles van panden en woningen zijn een essentiële onderzoeksmaatregel van de wooninspectie. Ook zonder voorafgaande informatie of communicatie was de wooninspectie bevoegd om de inspecties uit te voeren.

5. Beklaagden zijn van oordeel dat het onderzoek door de wooninspectie partijdig en deloyaal werd gevoerd. Voor de rechtbank blijkt dit geenszins zo te zijn.

Sinds 1 januari 2021 vervangt de Codex Wonen 2021 de Vlaamse Wooncode. De verwijzing in de conclusie van tweede beklagde naar het artikel 20 §3 van de Vlaams Wooncode aangaande de toepasselijke regels omtrent de huiszoeking door de wooninspecteur is niet dienstig nu alle vaststellingen van de wooninspectie in voorliggend dossier gebeurden na 1 januari 2021. Sinds 1 januari 2021 bepaalt artikel 3.38 Codex Wonen 2021 dat de wooninspecteurs toegang hebben tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Als de verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt.

Vanaf 1 januari 2023 is de bevoegdheid van de wooninspectie om woningen te betreden vervat in artikel 10 van het Kaderdecreet van 22 maart 2019 betreffende de bestuurlijke handhaving:

"Art. 10

§ 1

Behalve in de gevallen, vermeld in paragraaf 2, heeft de toezichthouder het recht om bij dag en bij nacht, zonder voorafgaande aankondiging, elke plaats, met inbegrip van vervoermiddelen, vrij te betreden.

§ 2

De toezichthouder heeft toegang tot de bewoonde ruimtes in een van de volgende gevallen:

1° de persoon die het werkelijk genot heeft van de ruimte heeft er voorafgaandelijk en schriftelijk zijn toestemming voor gegeven;

2° de politierechter heeft daarvoor vooraf een machtiging tot betreding verleend. Betreding is enkel mogelijk tussen 5 uur en 21 uur, tenzij de rechter op gemotiveerd verzoek de betreding ook buiten die uren heeft toegestaan, met opgave van de toezichtrechten die daarbij mogen worden ingezet en de bijzondere redenen waarom dit enkel doelmatig kan buiten die uren.

(...)"

Artikel 30, § 1 van het Kaderdecreet van 22 maart 2019 bepaalt uitdrukkelijk dat na betrapting op heterdaad de opsporingsagenten zonder toestemming of machtiging kunnen overgaan tot betreding. Daarnaast blijven de andere gemeenrechtelijke mogelijkheden om tot huiszoeking over te gaan, bestaan: huiszoeking met bevel van de onderzoeksrechter, huiszoeking met toestemming van de bewoner, en huiszoeking na betrapting op heterdaad (voor die ambtenaren die de rang van hulpofficier van de procureur des Konings hebben).

De wooninspectie is aldus bevoegd om woningen te betreden en gebreken vast te stellen en heeft dit in voorliggend dossier gedaan binnen haar bevoegdheden. Uit de enkele vermelding van de zin dat *'De betrokkene zich schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen'* kan geen deloyale houding of tunnelvisie in het onderzoek worden afgeleid. Het is normaal dat in een proces-verbaal de geviseerde overtreden wetsartikelen worden vermeld.

Evenmin blijkt dat de wooninspectie op onrechtmatige wijze de woningen betrad om vaststellingen te doen en een vals relaas zou gegeven hebben van verklaringen van bewoners. Bij de woningen waar de wooninspectie een bewoner aantrof, noteerden zij in het proces-verbaal dat zij door de bewuste bewoner te woord werden gestaan. Zij toonden hun dienstkaart en gaven kennis van hun naam, hoedanigheid en doel van hun komst. Zij vermeldten dat zij voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de bewoners kregen en zij vervolgens de woongelegenheid onderzochten. Zij betraden dus de betrokken woonentiteit in het bijzijn van de aangetroffen bewoner. Niet enkel verkregen zij dus een schriftelijke toestemming, doch zij betraden de woonentiteit ook feitelijk met toestemming van de bewoner. Uit niets volgt dat een bewoner protesteerde toen de betrokken opsporingsambtenaren hun woning betraden en het nazicht deden. Ook nadien heeft geen enkele bewoner zich erover beklagd dat de woning zonder toestemming werd betreden.

Verschillende toestemmingsformulieren zijn in het Nederlands opgesteld, andere zijn in een andere taal opgesteld. Alle toestemmingsformulieren dragen een handtekening van de betrokken bewoner die toestemming tot huiszoeking gaf. Dat verschillende bewoners geen Nederlands spreken/verstaan doet geen afbreuk aan de geldigheid van hun toestemming, gezien deze niet louter steunde op het formele document, maar zoals vermeld ook op de feitelijke uitvoering van de huiszoeking en de betreding door de wooninspecteur en – controleur, van elke betrokken woonentiteit, zonder protest van de bewoner.

De wooninspectie werd te woord gestaan door de betrokken bewoner. Dit impliceert dat zij eerst met die bewoner een kort gesprek voerden, waarbij zij hun hoedanigheid kenbaar maakten, toelichting gaven over de reden van hun komst en de reden waarom zij toegang tot de woonst vroegen. Er kan dan ook redelijkerwijs geen twijfel over bestaan dat de betrokken bewoner wetens en willens toestemming gaf tot huiszoeking. Uit niets volgt dat een onderzoeker met bedrieglijk inzicht de betrokken bewoners onder druk hebben gezet.

De wooninspecteur heeft nergens doen uitschijnen dat de bewoners de toestemmingsdocumenten zelf invulden, terwijl ze nochtans het Nederlands niet machtig waren. Er wordt enkel gesteld dat de bewoners zelf toestemming gaven. Uit de vaststelling dat de wooninspectie in haar proces-verbaal niet vermeldde dat zij zelf de toestemmingsdocumenten invulde en verklaringen neerschreef, kan geen deloyale houding of valsheid worden afgeleid. Beklaagden maken ook niet concreet wat er precies niet overeenstemt met de werkelijkheid in de neergescreven verklaringen van de bewoners.

Beklaagden voeren aan dat de handtekening van [redacted] op het toestemmingsformulier verschilt van deze onder haar verklaring en dus één van deze handtekeningen vals moet zijn. Men moet echter geen schriftdeskundige zijn om te weten dat niet elke handtekening identiek is en er een natuurlijke variatie is waarbij enkel een aantal specifieke kenmerken steeds terugkeren zoals bijvoorbeeld de manier waarop letters verbonden zijn. De rechtbank

stelt vast dat de verschillen tussen de twee handtekeningen dermate klein zijn dat een onregelmatigheid of valsheid totaal niet aannemelijk wordt gemaakt.

Beklaagden voeren aan dat _____ geen geldige toestemming kon geven tot huiszoeking van het pand in _____ aangezien zij slechts een bezoeker was. Artikel 10 van het Kaderdecreet van 22 maart 2019 betreffende de bestuurlijke handhaving stelt dat de wooninspectie toegang mag nemen tot bewoonde ruimtes wanneer de persoon die het werkelijk genot heeft van de ruimte voorafgaandelijk en schriftelijk toestemming heeft gegeven. De rechtbank leidt uit de verklaring van Vivian Animbom af dat zij op het moment van het onderzoek het werkelijk genot had van de woning. Zij was daar immers alleen aanwezig terwijl haar vriend nog tot 22u moest werken. De toestemming kon door haar wel degelijk geldig worden verleend.

Gelet op al het bovenstaande is er voor de rechtbank kennelijk geen sprake van valsheid in de toestemmingsformulieren en is de valsheidsvordering manifest ongegrond.

6. Op 8 juni 2023 betrad de wooninspectie de kamers _____ in _____, op basis van hun bevoegdheid als officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings in geval van betrapting op heterdaad. In het proces-verbaal wordt, anders dan door de verdediging gesteld, wel degelijk aangegeven wat de voorafgaandelijke betrapting inhield. De wooninspectie noteerde immers: *“Uit volgende omstandigheden bleek dat het pand met zekerheid niet kan voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten: -De afschermkap van de zekeringskast in de inkom ontbreekt. Er is een risico op elektrocutie. De zekeringenkast moet worden afgeschermd met een passende kap of deksel. -In inkom hangt de lichtschakelaar los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. De lichtschakelaar moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden. De bedrading zit los in de schakelaar, er bestaat een risico op kortsluiting.”*

Er was *in casu* dus sprake van heterdaad aangezien door de wooninspectie vooraf in de gemeenschappelijke ruimten van het pand – waarvoor geen huiszoekingsbevel of toestemming van de bewoners vereist is – al voldoende ernstige gebreken werden vastgesteld waardoor ook de kamers _____ in elk geval niet conform waren. De wooninspecteur had dus het misdrijf reeds vastgesteld alvorens de privatieve en door artikel 15 van de Grondwet en artikel 8 EVRM beschermde ruimten te betreden.

Een gelijkaardige situatie deed zich voor op 19 juni 2023 in het pand in _____ elbeke. Ook hier werden voorafgaand aan de huiszoeking van kamer _____ gebreken vastgesteld in de gemeenschappelijke delen, namelijk de aanwezigheid van een zwarte elastomeren gasslang in de gemeenschappelijke keuken (gebrek categorie II) en de afwezigheid van een trapleuning van de eerste naar de tweede verdieping (gebrek categorie II). Door deze gebreken was kamer _____ in elk geval reeds niet conform. De wooninspecteur had dus reeds een misdrijf in kamer _____ vastgesteld alvorens de kamer _____ te betreden. Deze huiszoekingen gebeurden aldus regelmatig.

7. Beklaagden hekelen het feit dat de wooninspecteur bij de controle van de woning in de _____, de identiteit van de “huurster” die hen te woord stond niet noteerden. Bij lezing van het proces-verbaal blijkt echter zeer duidelijk dat de huurster _____ betreft. Zij was degene die toestemming gaf om de nodige vaststellingen te doen. Ze verklaarde de huurovereenkomst te hebben aangegaan (zie bijlage bij pv: huurcontract tussen _____ en _____) en er te wonen met _____ en vier kinderen.

Over de identiteit van de huurster die verklaringen aflegde kan in die omstandigheden geen enkele twijfel bestaan.

8. Beklaagden slagen er niet in het bestaan van de aangevoerde onregelmatigheden enigszins aannemelijk te maken.

Het is bijzonder kwalijk te noemen dat beklagden de wooninspectie gratis beschuldigen van het neerpennen van valse verklaringen en toestemmingen zonder ook maar een begin van concreet bewijs van valsheid aan te brengen. (Welke bewoner heeft er onder druk toegestemd en begreep de toedracht niet? Welke verklaring van welke bewoner bevat een vermelding die niet werd gezegd?)

De rechtbank wijst er nog op dat de persoonlijke en zintuiglijke vaststellingen in het pv van de wooninspecteur een bijzondere bewijswaarde hebben en gelden tot het bewijs van het tegendeel. De rechter moet deze vaststellingen voor waar aannemen, tenzij beklagde het tegenbewijs levert. De rechtbank kan enkel maar vaststellen dat beklagden het tegenbewijs wat betreft de afgelegde verklaringen en toestemmingen van de bewoners in het geheel niet leveren.

9. Naar het oordeel van de rechtbank is er geen aanleiding tot het horen van de onderzoekers of bewoners als getuigen.

Allereerst is artikel 6.3.d EVRM vreemd aan het onderzoek van de ontvankelijkheid van de strafvordering dat de bewijswaardering voorafgaat. Verder volgt uit de rechtspraak van het EHRM betreffende de artikelen 6.1 en 6.3.d EVRM en het daardoor gewaarborgde recht om een getuige à charge onder ede te horen op de rechtszitting, dat de criteria ter beoordeling van het al dan niet bestaan van de verplichting om de getuige te horen, enkel gelden voor een getuige die tijdens het vooronderzoek belastende verklaringen heeft afgelegd betreffende de schuld van beklagden aan de hen ten laste gelegde feiten. Beklaagden verzoeken het horen van de wooninspecteurs, wooncontroleurs en politieambtenaren die betrokken waren bij het onderzoek louter betreffende de regelmatigheid van de procedure, waaronder de bewijsverzameling. De rechtbank dient dit verzoek niet te toetsen aan de criteria en oordeelt dat het horen van die getuigen niet noodzakelijk is voor de beoordeling van de regelmatigheid van de procedure. Beklaagden slagen er niet in het bestaan van de aangevoerde onregelmatigheid enigszins aannemelijk te maken. De wooninspecteur heeft immers nergens doen uitschijnen dat sommige bewoners de toestemmingsdocumenten zelf invulden, terwijl ze het Nederlands niet machtig waren, noch deed ze uitschijnen dat sommige bewoners de toestemmingsdocumenten in een taal ontvingen, alsof ze deze taal machtig waren, terwijl dit in werkelijkheid niet zo was. Evenmin is het foutief, onregelmatig of vals dat zij in haar proces-verbaal niet vermeldde dat zij zelf de toestemmingsdocumenten invulde, evenals de schriftelijke verklaring.

De handelswijze van de wooninspecteur en de woningcontroleur zijn volstrekt normaal en legitiem. Het vormt geen valsheid dat de betrokken bewoners niet zelf de toestemmingsformulieren invulden en dat de wooninspecteur de verklaringen vooraf opschreef. Zoals hiervoor al opgemerkt, heeft de wooninspecteur eerst een gesprek gehad met de respectieve bewoners die toestemming tot huiszoeking gaven. De rechtbank besliste hiervoor trouwens al dat er kennelijk geen sprake was van valsheid, zodat het verhoor van de wooninspecteur en woningcontroleur niet noodzakelijk is.

De noodzaak om de bewoners die verklaringen aflegden te horen moet de rechtbank beoordelen aan de hand van de drie criteria gehanteerd door het EHRM en in deze volgorde: (i) of er ernstige redenen zijn voor het niet-horen van de getuige, dit wil zeggen feitelijke of juridische gronden die de afwezigheid van de getuige op de rechtszitting kunnen verantwoorden, (ii) of de belastende verklaring het enige of doorslaggevende element is waarop de schuldigverklaring steunt, waarbij onder doorslaggevend wordt verstaan bewijs dat dermate belangrijk is dat het aannemelijk is dat dit het resultaat van de zaak heeft bepaald, (iii) of er voor het niet-kunnen ondervragen van de getuige voldoende compenserende factoren zijn met inbegrip van sterke procedurele waarborgen, tenzij één van de criteria van dermate overwegend belang is dat dit criterium volstaat om uit te maken of het strafproces in zijn geheel beschouwd al dan niet eerlijk verloopt (Art. 6.1 en 6.3, d EVRM).

De rechtbank oordeelt dat het horen van deze getuigen zich niet opdringt omdat de door hen afgelegde verklaringen in geen geval doorslaggevend zijn voor de schuldigverklaring van de klaagden en de vastgestelde non-conformiteiten hun bewijs vinden in de vaststellingen van de wooninspecteur die een bijzondere bewijswaard hebben. Bovendien stelt de rechtbank vast dat het niet gemakkelijk zou zijn om al de aangeduide bewoners op te roepen gelet op hun vaak administratief precair statuut.

Om alle voorgaande redenen is de strafvordering ontvankelijk en dringt een bijkomend onderzoek, de voeging van bijkomende stukken, het uitsluiten van bewijs of het horen van getuigen zich niet op.

Ten gronde

1. Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie staat het voor de rechtbank vast dat de 12 woningen opgesomd onder de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.12 niet in overeenstemming waren met de woonkwaliteitsnormen en zij verhuurd werden in strijd met de Vlaamse Wooncode/Codex Wonen 2021.

2. Eerste beklaagde stelt dat de wooninspectie een aantal foutieve vaststellingen deed. De rechtbank weerlegt deze middelen.

- In zou er volgens eerste beklaagde wel degelijk een brievenbus geweest zijn in tegenstelling tot de vaststelling van de wooninspecteur. De rechtbank leest dit gebrek echter niet in het pv en er is een foto van de brievenbus in de deur in het strafdossier. Ook in de was er inderdaad een brievenbus. Dit gebrek werd evenmin vermeld door de wooninspecteur. Wel stelde de wooninspectie vast dat de deurbel van beide panden niet werkte. De rechtbank heeft geen reden om te twijfelen aan deze vaststellingen aangaande de deurbel. Het gebrek in rubriek 236 *'de woning beschikt niet over een brievenbus en bel'* dient aangekruist te worden zodra er geen functionerende deurbel is (artikel 87, §3 van het MB van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur zoals van toepassing tot 1 januari 2025).

- In werd enkel vastgesteld dat er bij gebrek aan EPC niet kon worden vastgesteld of de daken geïsoleerd waren. Dit is een correcte vaststelling, zelfs indien er wel degelijk isolatie was. Het ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur bepaalde ten tijde van de vaststellingen dat rubriek 251 wordt aangevinkt

indien de woning niet over de vereiste dakisolatie beschikt, OF wanneer de aanwezigheid ervan niet kan worden aangetoond (dit is doormiddel van een EPC of visueel zonder destructief onderzoek). Aangezien er geen EPC aanwezig was bij de vaststellingen werd ook correct rubriek 252 aangeduid, namelijk het ontbreken van dubbele beglazing.

-Eerste beklaagde is van oordeel dat het ontbreken van een aardgeleider bij stopcontacten geen kwalijk gebrek is. Het is echter niet aan eerste beklaagde om de ernst van dit gebrek te beoordelen. De wetgeving hieromtrent is duidelijk. Dit betreft een gebrek van categorie II. Dit betreft bovendien een structureel gebrek waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is. Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van aanraakbare delen onder spanning, het gebruik van elastomeren gasslangen, de afwezigheid van onafsluitbare verluchttingsroosters bij een gaskachel type B en de gebreken aan trappen, overlopen en borstweringen. De mening van beklaagde dat deze gebreken niet erg zouden zijn en daarom niet zouden mogen genoteerd worden door de wooninspecteur, is niet relevant.

-Eerste beklaagde voert aan dat de wooninspectie eenzijdig een derde categorie van risico toevoegt bij de controle van de veiligheid van elektrische installaties, namelijk 'kortsluiting'. De wooninspectie vermeldt echter steeds kortsluiting/brand nu kortsluiting aanleiding kan geven tot brand. Het betreft aldus enkel een verdere concretisering van het risico brand en geenszins een derde categorie van risico.

-Eerste beklaagde stelt dat hij er als verhuurder geen aandeel in heeft wanneer verdeelstekkers worden gebruikt. Ongeacht wie deze verdeelstekkers plaatste, kan de wooninspecteur dit echter wel degelijk als gebrek noteren. Beklaagde kan omtrent zijn schuld tegenspraak voeren. De rechtbank stelt wel vast dat er in verschillende woningen een tekort aan vrije geaarde stopcontacten werd vastgesteld, zodat beklaagde hier in die omstandigheden onrechtstreeks wel degelijk een aandeel in had.

Met betrekking tot de zeer concrete betwistingen aangaande de vastgestelde gebreken door eerste beklaagde zoals opgenomen in zijn stuk 4 bij de algemene stukken gevoegd aan zijn conclusie, stelt de rechtbank bijkomend het volgende:

- Wanneer contactpunten niet zijn afgeschermd is er wel degelijk een reëel risico op elektrocutie.
- Vochtschade door opstijgend vocht of doorslaand vocht maakt een gebrek uit los van de oorzaak hiervan. Uit foto 9 (dossier) blijkt dat de vochtwaarden wel degelijk werden gemeten.
- De raamkruk in de Haanstraat was kapot waardoor het raam niet kon worden gesloten. Dit maakt een gebrek uit van categorie II. Het blijkt niet dat de huurder dit stuk maakte. Er werd in elk geval ook vastgesteld dat dit raam verweerd was. Het moest uiteindelijk volledig worden vervangen.
- Dat er reeds bij aankoop van bepaalde panden gebreken aanwezig waren, werkt niet schuldbevrijdend. Het is aan de verhuurder om de woonkwaliteit blijvend te garanderen ook bij nieuwe wetgeving. De stelling dat beklaagden er bij aankoop toch mochten vanuit gaan dat de panden die reeds verhuurd waren conform waren is niet ernstig.
- De foto's aangaande te grote openingen in de borstweringen aan de trap in de Haanstraat zijn voor de rechtbank wel duidelijk. Op de foto's wordt er een plooiometer bijgehouden zodat een goede inschatting kan gemaakt worden van de grootte van de openingen. Deze openingen zijn van die aard dat er iemand kan doorvallen.
- In hingen er naakte geleiders aan het plafond. Dit moet reeds zo geweest zijn bij de start van de verhuring en betreft een verantwoordelijkheid van de verhuurder.

- In _____ werd vocht vastgesteld in de keuken op de achterste muur en aan de muur grenzend met de badkamer en in de achterste slaapkamer op de eerste verdieping op de linkse buitenmuur. De wooninspectie voegde foto's waarop vlekken op de muren te zien zijn. De zintuiglijke vaststellingen van de wooninspectie hebben bijzondere bewijswaarde. De foto's in het strafdossier ondersteunen deze vaststellingen in sterke mate. Eerste beklaagde stelt in stuk 4 bij de conclusie *'ik heb dat niet kunnen vaststellen'*. Deze stelling op zich toont echter niet aan dat er op 8 juni 2023 geen vocht was in deze muren. Eerste beklaagde slaagt er niet in om de vaststellingen van de wooninspectie te weerleggen.
- Het is niet correct om te stellen dat een defect aan een rolluik per definitie valt onder de onderhoudsplicht van de huurder. Indien een rolluik door ouderdom of slijtage defect is -zoals hier klaarblijkelijk het geval is-, valt dit onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder.
- In _____ werd het gebrek 132 aangekruist, *'Afwerking van de onderste draagvloeren'*. Eerste beklaagde voert aan dat de gebroken tegel de veilige loopbaarheid niet in het gedrang bracht en dit gebrek dus niet mocht worden aangeduid. De rechtbank merkt hierbij op dat er ook verschillende ontbrekende plinten werden opgemerkt en dat dit gebrek expliciet wordt opgesomd in artikel 43 §2, 2° d) van het ministerieel besluit van 26 november 2020: *'de noodzakelijke plinten ontbreken geheel of gedeeltelijk'*. De rubriek 132 werd in die omstandigheden in elk geval terecht aangekruist. Anders dan eerste beklaagde aanvoert staat er in het besluit niet dat het ontbreken van plinten enkel een gebrek vormt wanneer dit in meerdere ruimtes zo is en in aanzienlijke mate voorkomt.
- De barst in de tegel in de badkamer in _____ is duidelijk niet te wijten aan een normaal uitdrogingsproces. Het ministerieel besluit vermeldt hier uitdrukkelijk dat het moet gaan om kleine barstjes in bijvoorbeeld pleisterwerk of randvoegen bij gipsplaten. Een badkamertegel moet nu eenmaal niet uitdrogen.
- In _____ werd opstijgend vocht opgemerkt in de linkse muur in de woonkamer. De wooninspectie quoteerde dit in categorie II. Deze quotering wordt door eerste beklaagde betwist maar eerste beklaagde slaagt er niet in om het tegendeel te bewijzen. Het vocht kwam reeds boven de lambriseringsplaat wat de grootschaligheid en de hinder aannemelijk maakt. De rechtbank twijfelt niet aan de zintuiglijke vaststelling van de wooninspectie. Eenzelfde redenering geldt voor het vocht dat werd gezien en gemeten in de woonkamer in de muur grenzend met de badkamer. Uit de foto blijkt in elk geval een groot oppervlak met vocht.
- De ontbrekende afwerking in de keuken van _____ betreft geen ontbrekend behang of schilderwerk, maar ontbrekend pleisterwerk, tegels of andere noodzakelijke bekleding.
- Door loden leidingen kunnen giftige stoffen in het drinkwater terecht komen. Het is van geen belang of er maar een klein stukje van de leiding in lood is of een groot stuk. Het verhindert wel degelijk het normaal gebruik van de keukenfunctie.
- In _____ werd vastgesteld dat het toilet in de badkamer onvoldoende kan worden afgesloten van de keuken. Er was volgens de wooninspecteur een schuifdeur aanwezig met gebreken. Er was een opening onder de schuifdeur en de deur sloot moeilijk. Eerste beklaagde betwist dit gebrek en meent dat dit in overeenstemming is met artikel 61 van het MB waarin staat dat een gleuf van 1 cm tussen vloer en deurblad wordt toegestaan. De rechtbank merkt echter op dat foto 38 in het strafdossier er geen

enkele twijfel over laat bestaan dat de opening onder de schuifdeur veel ruimer is en minstens 15cm bedraagt.

- Eerste beklaagde is van oordeel dat het doorzakkend plafond in Biezenstuk hoogstens als een afwerkingsprobleem kan worden aanzien. De rechtbank stelt vast dat de wooninspecteur dit gebrek ook onder de categorie '*Afwerking van de bovenste plafonds*' heeft geplaatst zodat het verweer doelloos is.
- Eerste beklaagde meent dat er bij de beoordeling van verluchtingsmogelijkheid rekening moet gehouden worden met de aanwezigheid van kieren en deuren naar andere ruimtes. Het is echter niet aan eerste beklaagde om de duidelijke regelgeving en wijze van quoteren anders te gaan toepassen. De wet voorziet duidelijk dat elk woonlokaal beschikt ofwel over minstens één raam naar de buitenlucht of een verluchtingsrooster in verbinding met de buitenlucht. Nergens is bepaald dat de inspecteur andere zaken in rekening moet brengen.

3. Ook al zouden sommige gebreken mogelijks te wijten zijn aan de huurders zelf (zoals het aansluiten van bepaalde apparaten), dan nog moet worden vastgesteld dat het merendeel van de gebreken structureel van aard waren en betrekking hadden op de uitrusting van de woningen, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder.

Beklaagden kunnen er zich niet achter verschuilen dat de huurders hen de gebreken niet zouden hebben gemeld. Als verhuurders hadden ze de opdracht de toestand van de woning op geregelde tijdstippen te controleren.

Een louter contractueel document als de plaatsbeschrijving kan geen afbreuk doen aan objectieve vaststellingen van de wooninspectie en is zonder relevantie voor de huidige beoordeling. Voor de rechtbank zijn de foto's gemaakt door de wooninspectie niet vaag, onscherp of niet-representatief. De gebreken werden telkens duidelijk omschreven en de foto's ondersteunen deze vaststellingen.

4. In elke woning werden voldoende ernstige gebreken vastgesteld van minstens categorie II waardoor de rechtbank besluit tot de niet-conformiteit van de 12 woningen in de tien verschillende panden die door beklaagden werden verhuurd.

Eerste beklaagde voert terecht aan dat de incriminatieperiode van de tenlastelegging A.1 geen steun vindt in het strafdossier. De bewoners verklaarden op 9 maart 2022 een jaar te huren en uit een stuk blijkt dat er op 1 april 2021 een plaatsbeschrijving werd opgemaakt. De rechtbank zal om die reden beklaagden vrijspreken voor de periode van 20 april 2020 tot en met 31 maart 2021.

Gelet op het overmaken van de huurovereenkomst door eerste beklaagde van het pand in de Hagelandkaai, is de incriminatieperiode van de tenlastelegging A.11 niet correct. De huur startte klaarblijkelijk pas op 1 juli 2018 in plaats van op 8 juni 2018. De rechtbank zal beklaagden vrijspreken voor de periode van 8 juni 2018 tot en met 30 juni 2018.

De incriminatieperiodes werden voor het overige correct bepaald en gaan terug tot de start van de verhuur voor zover gekend. Aangezien in elk van de verhuurde woningen structurele gebreken (waarvan minstens één van categorie II) aanwezig waren, staat het voor de rechtbank vast dat deze er reeds waren bij de start van de verhuur. De rechtbank somt hieronder per tenlastelegging een aantal van dergelijke structurele gebreken op die gelet op hun aard zonder twijfel reeds van bij de start van de verhuring aanwezig waren.

- * A.1, A.2 en A.3: losse bekabeling en niet afgeschermdde zekeringhouders in de inkomhal, geen trap naar de kelder, geen reukafsnijder aan de gootsteen in de keuken, geen differentieelschakelaar, stopcontacten zonder aardgeleider, lichtpunt te dicht bij bad.
- * A.4: geen differentieelschakelaar, lichtpunt te dicht bij bad, stopcontacten zonder aardgeleider, zwarte elastomeren gasslang, toevoerleiding gas onvoldoende bevestigd aan muur, valgevaar bij draaitrap, loden leiding, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, geen onafsluitbaar verluchtingsrooster, geen borstwering aan raam, enkele beglazing.
- * A.5: contactpunten aan lichtpunt niet afgeschermd, te steile trappen zonder leuning, valgevaar bij borstwering, ontbreken borstwering aan raam, geen dubbel glas.
- * A.6: geen afschermkap aan zekeringskast, geen lavabo's met warm en koud water op de kamers, ontbrekend deel trapeuning, kamers niet afsluitbaar, geen individuele bellen en bussen, te kleine oppervlakte van de kamers, tekort aan borstweringen.
- * A.7: geen verluchtingsmogelijkheid in woonkamer, meerdere stopcontacten zonder aansluiting op aardgeleider.
- * A.8: lichtpunt te dicht bij douche, stopcontact niet aangesloten op aardgeleider, zwarte elastomeren slang, te grote openingen in borstwering, trapeuning onvolledig, ontbrekende borstwering in slaapkamers, geen verluchting naar buitenomgeving in woonkamer, badkamer en wc, enkele beglazing.
- * A.9: te steile trap, ongelijke hoogtes van de treden, onvoldoende verluchting in woonkamer en toilet, onvoldoende borstwering.
- * A.10: stopcontacten zonder aardgeleider, gekoppelde gasslangen, toevoerleiding gas niet bevestigd aan muur, te steile trap, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden in woonkamer, badkamer en keuken.
- * A.11: loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning, te grote openingen in borstwering, onvoldoende natuurlijke verlichting in slaapkamer, onvoldoende borstwering met valgevaar.
- * A.12: zwarte elastomeren slang, geen lavabo's met warm en koud water op de kamers, kamers niet afsluitbaar, geen individuele bellen en bussen, ongelijke hoogtes van de treden, te kleine kamers, onvoldoende borstwering, lichtpunt te dicht bij bad/douche.

5. Het moreel element van het misdrijf onder de tenlastelegging A vereist enkel (algemeen) opzet, dit is in casu niet te doen wat door de vermelde bepalingen geboden is te doen. De Vlaamse Wooncode tot 1 januari 2021 en vanaf dan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geven geen aanduiding nopens het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van beklaagden moet worden aanzien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maken.

Eerste beklagde voert overmacht aan maar maakt deze niet aannemelijk. Hij stelt zelf dat hij de panden niet controleerde zolang er geen klachten van de bewoners kwamen. In die zin heeft de dijbeenbreuk of later ontwikkelde depressie geen invloed op de verhuur van gebrekkige woningen door eerste beklagde. Bovendien hebben beklaagden voldoende personeel en financiële middelen ter beschikking om controles en werken te laten uitvoeren door derden. Beklaagden voeren geen andere verschonings- of rechtvaardigingsgronden aan. Het verweer dat er geen kwade wil zou zijn is volstrekt irrelevant.

Tweede beklaagde betwist de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt omdat de vennootschap nog nooit eerder werd veroordeeld voor dergelijke misdrijven en totaal verrast werd door de vaststellingen. Eerste beklaagde betwist evenzeer de verzwarende omstandigheid omdat de panden die in dit dossier opgenomen zijn slechts een klein deel uitmaken van het groot aantal panden dat hij bezit en verhuurt.

Gelet op het bijzonder grote aantal woningen dat in zeer slechte staat werd verhuurd door beklaagden, is de verzwarende omstandigheid voor de rechtbank wel degelijk bewezen. Dat beklaagden totaal verrast zouden zijn en klaarblijkelijk niet op de hoogte waren van de regelgeving omtrent de woonkwaliteit of deze in elk geval niet toepasten is bijzonder verontrustend gelet op het grote aantal panden (minstens 50) dat zij verhuurden. De regelgeving niet opvolgen, de panden niet controleren en aanwezige gebreken niet herstellen is wel degelijk intentioneel voor professionele verhuurders.

Eerste beklaagde is de enige bestuurder, voorheen zaakvoerder, van [] en had de beslissingsmacht met betrekking tot de verhuur en de woonkwaliteitsnormen van de onroerende eigendommen en hij had tevens de bevoegdheid om een einde te stellen aan de wederrechtelijke toestanden, wat hij in de bewezen verklaarde periodes naliet te doen. Hij handelde wetens en willens.

De misdrijven van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 en A.12 werden gepleegd voor rekening van tweede beklaagde en hielden verband met het doel van deze rechtspersoon. Binnen deze rechtspersoon was er duidelijk onvoldoende aandacht voor de naleving van de woonkwaliteitsnormen wat een eigen strafrechtelijke fout van de rechtspersoon was.

De rechtbank merkt op dat de woning in de [] eigendom was van eerste beklaagde en door hem werd verhuurd met tussenkomst van [], een andere vastgoedvennootschap waarvan eerste beklaagde bestuurder is. Nu niet blijkt dat [] iets te maken had met deze verhuur, zal de rechtbank tweede beklaagde vrijspreken voor de tenlastelegging A.4.

6. De schuld van eerste beklaagde aan de ten laste gelegde misdrijven van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.12 staat vast voor de in de dagvaarding opgenomen incriminatieperiodes (mits gedeeltelijke vrijspraak voor A.1 en A.11) en de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De schuld van tweede beklaagde aan de ten laste gelegde misdrijven van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 en A.12 staat vast voor de in de dagvaarding opgenomen incriminatieperiodes (mits gedeeltelijke vrijspraak voor A.1 en A.11) en de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Al de overige eventueel niet concreet beantwoorde punten aangevoerd in de bijzonder uitgebreide conclusies van beklaagden doen de rechtbank niet twifelen aan de schuld van beklaagden.

7. Beklaagden betwisten zich schuldig gemaakt te hebben aan de tenlasteleggingen B.1 en B.2.. Beklaagden zouden er niet van op de hoogte geweest zijn dat er meerdere werknemers

in de woning in zouden wonen. Het contract werd enkel afgesloten met de onderneming . Er wordt een verklaring voorgelegd van de vertegenwoordiger van deze firma, namelijk , waarin deze stelt dat eerste beklaagde nooit op de hoogte werd gesteld van het aantal werknemers dat er woonde en dat eerste beklaagde het pand niet had onderverdeeld in verschillende eenheden.

Terecht werd als startdatum van de incriminatieperiode van de tenlastelegging B.1 de datum van 4 juni 2023 weerhouden. Bewoner verklaarde dat ze zondag 4 juni 2023 waren toegekomen in het gebouw en hun baas hen gezegd had dat ze daar konden verblijven: deze datum dient als start te worden beschouwd waarop het aantal woongelegenheden in de ééngezinswoning werd gewijzigd, nu vanaf dan vaststond dat meerdere personen, *in casu* werklieden, er in verschillende kamers zouden gaan wonen.

Correct werd als startdatum van de incriminatieperiode van de tenlastelegging B.2 de datum van 20 mei 2023 weerhouden. Op 19 juni 2023 verklaarden de aanwezige bewoners dat zij al een maand in het pand woonden. De firma regelde hun huisvesting. Deze incriminatieperiode werd eveneens correct bepaald.

Voor het misdrijf bedoeld in artikel 4.2.1, 7° VCRO is niet vereist dat er materiële aanpassingen of verbouwingen plaatsvinden; de wijziging van het aantal woongelegenheden, wat kan blijken uit het gebruik dat van het gebouw wordt gemaakt, volstaat. Dit gebruikt blijkt zeer goed uit de vaststellingen van de wooninspectie ter plaatse.

Beklaagden maken het helemaal niet aannemelijk dat zij totaal niet wisten dat de woning zou gebruikt worden voor het vestigen van verschillende werknemers van de firma en dus per definitie zou gebruikt worden als kamerwoning. Dat zij hiervan op de hoogte waren blijkt genoegzaam uit het feit dat zij deze ééngezinswoning verhuurden aan een bouwfirma. Klaarblijkelijk werd er door beklaagden niet geïnformeerd naar welk gezin de woning zou betrekken. Beklaagden maken niet aannemelijk dat zij onoverwinnelijk dwaalden.

Eerste beklaagde is de enige bestuurder, voorheen zaakvoerder, van die deze twee panden in eigendom had en verhuurde. Eerste beklaagde had binnen de vennootschap de beslissingsmacht met betrekking tot de verhuur van deze twee eigendommen en hij had tevens de bevoegdheid om een einde te stellen aan de wederrechtelijke opsplitsing, wat hij in de bewezen verklaarde periodes naliet te doen. Hij handelde wetens en willens.

De misdrijven van de tenlasteleggingen B.1 en B.2 werden gepleegd voor rekening van tweede beklaagde en hielden verband met het doel van deze rechtspersoon. Binnen de rechtspersoon was er duidelijk onvoldoende aandacht voor de naleving van de regelgeving in het belang van de goede ruimtelijke ordening wat een eigen strafrechtelijke fout van de rechtspersoon uitmaakt.

De tenlasteleggingen B.1 en B.2 zijn bewezen in hoofde van beide beklaagden. Ook de verzwarende omstandigheid dat beklaagden handelden als professionals in vastgoed is bewezen en kan niet ernstig worden betwist.

aanzetten tot een wijziging van hun gedrag. Bovendien zal de opgelegde geldboete eerste beklagde niet sociaal declasseren of zijn sociale reclassering disproportioneel belemmeren. Opdat beklagden de ernst van de gepleegde misdrijven vatten, moet de geldboete in beginsel effectief zijn en gelast de rechtbank geen uitstel van de tenuitvoerlegging ervan. De rechtbank houdt in het voordeel van beklagden rekening met het reeds grotendeels uitgevoerde herstel en de persoonlijke omstandigheden van eerste beklagde die mogelijks een rol speelden bij het trager uitgevoerde herstel.

De hierna bepaalde verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen, die schriftelijk door het openbaar ministerie werd gevorderd, belet dat beklagden vruchten genieten uit de door hen gepleegde misdrijven. De rechtbank houdt bij de berekening rekening met de periodes van de tenlasteleggingen A.1 en A.11 waarvoor beklagden worden vrijgesproken en met de vrijspraak van tweede beklagde voor de tenlastelegging A.4. Het door de rechtbank in billijkheid bepaald bedrag als equivalent van de vermogensvoordelen houdt tevens rekening met het feit dat de verbeurdverklaring geen onredelijke straf mag zijn, evenals met het feit dat inmiddels het herstel grotendeels werd gerealiseerd. De hierna bepaalde bedragen, naast de opgelegde geldboetes, zijn niet buitensporig en vormen geen disproportionele inmenging in het eigendomsrecht van beklagden en maakt geen schending uit van het artikel 1 of 3 van het EVRM.

Overeenkomstig artikel 43bis, derde lid, Strafwetboek wijst de rechtbank de verbeurdverklaring van het equivalent van de vermogensvoordelen toe aan de hierna vermelde burgerlijke partijen, in de hierna vermelde mate, namelijk ten belope van de toegekende schadevergoeding.

HERSTEL

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur in de panden in de

De herstellvordering met betrekking tot de overige panden is zonder voorwerp gelet op de inmiddels vastgestelde conformiteit door de wooninspecteur.

De wooninspecteur vordert het principiële herstel van de resterende drie panden, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken.

De verkoop van het pand in en het pand in staat de veroordeling tot herstel van beklagden niet in de weg. Op de overtreders rust de plicht tot herstel van de gebreken. Het feit dat een goed verkocht werd, doet voor de overtreder in beginsel niet de onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. Wie het herstel uiteindelijk uitvoert, speelt geen rol.

De rechtbank zal beklagden veroordelen tot dit herstel wat betreft de panden in en . De rechtbank zal enkel eerste beklagde veroordelen tot het herstel van het pand in gelet op de vrijspraak voor de tenlastelegging A.4 van tweede beklagde.

2. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagden om tot herstel over te gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagden krijgen een hersteltermijn zoals hierna bepaald vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis. Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren of te laten uitvoeren.

De lange tijd waarin beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van de panden en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden.

Er is thans geen voldoende reden om deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het blijkt niet dat er thans personen wonen in de drie panden in onveilige of ongezonde situaties.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

- Vordering

1. stelde zich burgerlijke partij lastens eerste beklagde op de inleidingszitting van 18 februari 2025. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

vordert 15.000 euro vermeerderd met interesten. Er werd hieromtrent geen verdere toelichting gegeven.

Beklaagden hebben geen concrete betwisting gevoerd.

2. Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mochten zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan ook bestaan uit de nietigverklaring van een (huur)overeenkomst.

De vordering van deze burgerlijke partij is gebaseerd op het misdrijf van de tenlastelegging A.2 dat is bewezen verklaard, namelijk het verhuren van een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (en voor 1 januari 2021 de Vlaamse Wooncode). De rechtbank kan de huurovereenkomst nietig verklaren, zo het vaststelt dat de huurovereenkomst is verkregen door het misdrijf. Aangezien dit het geval is nu de woning reeds ongeschikt, onbewoonbaar en niet conform was op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst op 14 oktober 2020 verklaart de rechtbank de huurovereenkomst nietig en veroordeelt zij beklaagden tot de teruggave van de huurgelden (10.000 euro) aan

. De rechtbank verwijst hiervoor naar de uitspraak van het Hof van Cassatie van 24 juni 2025 (Nr. .

Nu de rechtbank geen kennis heeft van de oorzaak van het meer gevorderde, wijst de rechtbank het meer gevorderde af als ongegrond.

De vergoeding is te vermeerderen met interesten vanaf de gemiddelde datum die de rechtbank bepaalt op 30 juni 2021.

- Vordering

1. stelde zich burgerlijke partij lastens beide beklaagden. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

vordert 16.200 euro vermeerderd met interesten.

Beklaagden hebben betwisting gevoerd.

2. Artikel 44 Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen mochten zijn verschuldigd.

Artikel 161 Wetboek van Strafvordering, dat eveneens van toepassing is in correctionele zaken, bepaalt dat indien een beklaagde schuldig wordt bevonden aan een misdrijf, de rechtbank de straf uitspreekt en bij hetzelfde vonnis beslist over de vorderingen tot teruggave en tot schadevergoeding.

De door deze bepalingen bedoelde teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezen verklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het plegen van het bewezen verklaarde misdrijf en dus de vrijwaring van het algemeen belang. De teruggave kan ook bestaan uit de nietigverklaring van een overeenkomst.

De vordering van deze burgerlijke partij is gebaseerd op het misdrijf van de tenlastelegging A.3 dat is bewezen verklaard, namelijk het verhuren van een woning die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (en voor 1 januari 2021 de Vlaamse Wooncode). De rechtbank kan de huurovereenkomst nietig verklaren, zo het vaststelt dat de huurovereenkomst is verkregen door het misdrijf. Aangezien dit het geval is nu de woning reeds niet conform was op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst op 2 oktober 2020, verklaart de rechtbank de huurovereenkomst nietig en veroordeelt zij beklaagden tot teruggave van de huurgelden (10.200 euro) aan . De rechtbank verwijst hiervoor naar de uitspraak van het Hof van Cassatie van 24 juni 2025 (Nr. . Nu de incriminatieperiode slechts loopt tot en met 9 maart 2022 zal de rechtbank geen teruggave doen van eventueel nadien nog betaalde huurgelden. De rechtbank heeft niet te oordelen over de huurwaarborg die zich op een geblokkeerde rekening bevindt nu dit geen eigendom is van de verhuurder.

De rechtbank bepaalt de morele schade in billijkheid op 500 euro.

Deze burgerlijke partij heeft in totaal recht op een schadevergoeding van 10.700 euro.

De vergoeding is te vermeerderen met interesten vanaf de gemiddelde datum die de rechtbank bepaalt op 30 juni 2021.

- Overige burgerlijke belangen

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

TOEGEPASTE WETTEN

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

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43, 43bis, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;
art. 1382 e.v. Oud Burgerlijk Wetboek;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Spreekt vrij voor de tenlasteleggingen A.1 (voor wat betreft de periode van 20 april 2020 tot en met 31 maart 2021) en A.11 (voor wat betreft de periode van 9 juni 2018 tot en met 30 juni 2018).

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 (periode van 1 april 2021 tot en met 9 maart 2022), A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 (periode van 1 juli 2018 tot en met 8 juni 2023) en A.12 met de verzwarende omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B.1 en B.2 met inbegrip van de verzwarende omstandigheid bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (periode van 1 april 2021 tot en met 9 maart 2022), A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 (periode van 1 juli 2018 tot en met 8 juni 2023), A.12, B.1 en B.2, allen met inbegrip van de verzwarende omstandigheid:

tot een **geldboete** van **80.000,00 EUR**, zijnde **10.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **60.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Krachtens artikel 43bis, 3de lid van het Strafwetboek **wijst** de rechtbank de lastens de beklaagde verbeurd verklaarde som van **10.000,00 EUR** aan de **burgerlijke partij, Penka Ivanova**, en de verbeurd verklaarde som van **5.350,00 EURO** aan de **burgerlijke partij Ema Petkova** toe.

Kosten

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 **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **191,73 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Ten aanzien van tweede beklaagde

Spreekt **vrij** voor de tenlasteleggingen A.1 (enkel wat betreft de periode van 20 april 2020 tot en met 31 maart 2021), A.4 en A.11 (enkel wat betreft de periode van 9 juni 2018 tot en met 30 juni 2018).

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1 (periode van 1 april 2021 tot en met 9 maart 2022), A.2, A.3, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 (periode van 1 juli 2018 tot en met 8 juni 2023) en A.12 met de verzwarende omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen.

Verklaart de tenlasteleggingen B.1 en B.2 met inbegrip van de verzwarende omstandigheid bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1 (periode van 1 april 2021 tot en met 9 maart 2022), A.2, A.3, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 (periode van 1 juli 2018 tot en met 8 juni 2023) en A.12, B.1 en B.2, allen met inbegrip van de verzwarende omstandigheid:

tot een **geldboete** van **80.000,00 EUR**, zijnde **10.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **60.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Krachtens artikel 43bis, 3de lid van het Strafwetboek **wijst** de rechtbank de lastens de beklaagde verbeurd verklaarde som van **5.350,00 EURO** aan de **burgerlijke partij Ema Petkova toe**.

Kosten

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 **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **192,13 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

HERSTEL

Stelt vast dat de herstellvorderingen met betrekking tot de panden in

zijn.

zonder voorwerp

Beveelt aan het pand gelegen te , kadastraal gekend als , te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

Beveelt aan het pand gelegen te , kadastraal gekend , te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per veroordeelde en per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden.

Beveelt aan het pand gelegen , kadastraal gekend , te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 12 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per veroordeelde en per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

- Vordering

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

Verklaart de huurovereenkomst tussen met als zaakvoerder
nietig.

Veroordeelt om aan de burgerlijke partij een bedrag van 10.000 euro te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 juni 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

- Vordering

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond.

Verklaart de huurovereenkomst tussen met als zaakvoerder
nietig.

Veroordeelt hoofdelijk om aan de burgerlijke partij een bedrag van 10.700 euro te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 juni 2021 tot de datum van dit

vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

- Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **18 november 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

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

met bijstand van griffier .