



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 19 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO22708 Rolnummer Notitienummer parket IE66.WI.100200/2021

rechtbank van eerste
aanleg West-Vlaanderen,
afdeling Kortrijk
Kamer K.17

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

, wonende te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

, geboren , ingeschreven te
, van Nederlandse nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester en meester , advocaten te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer , Actief Normale toestand

vertegenwoordigd door meester en meester , advocaten te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
,
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester en meester , advocaten te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester en meester , advocaten te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

met beperkte aansprakelijkheid , met maat-
schappelijke zetel gevestigd te , Ingeschreven onder het onderne-
mingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester , advocaat te

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester , advocaat te

De beklaagden worden als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw. vervolgd voor de volgende feiten:

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

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

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

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 3 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1 te in de periode van 24 december 2020 tot en met 21 april 2021

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend
ten kadaster onder , met een oppervlakte
van 7a 10 ca, toebehorende aan de huwgemeenschap voor de ge-
heelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris te
op 29 november 2017, meer bepaald:

- Kamer ten nadele van (van 18 januari
2021 tot en met 21 april 2021)
- Kamer ten nadele van (van 24 december 2020 tot en
met 21 april 2021)
- Kamer ten nadele van
(van 18 januari 2021 tot en met 21 april 2021)
- Kamer ten nadele van (van 18 januari 2021 tot en met
21 april 2021)

2 te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 15 december 2021

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in verschillende gebouwdelen in het pand gelegen te
, bekend ten kadaster onder ,
met een oppervlakte van 53a 30 ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom, en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris
te op 14 mei 2018,

Ten nadele van

3 te in de periode van 15 december 2021 tot en met 31 januari 2023

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend
ten kadaster onder , met een
oppervlakte van 10a 63 ca, toebehorende aan voor 1/100ste in volle eigendom en aan
voor 99/100ste in volle eigendom, aangekocht van bij akte verleden voor
notaris op 26 december 2023, meer bepaald:

- Kamer ten nadele van

- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van

4 te) in de periode van 15 februari 2022 tot en met 23 oktober 2022

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend
ten kadaster onder met een oppervlakte van 36a 64 ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop verleden voor notaris op 19 februari 2021, meer
bepaald:

- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van

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

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

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1 te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 15 december 2021

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in verschillende gebouwdelen in het pand gelegen te
, bekend ten kadaster onder ,
met een oppervlakte van 53a 30 ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom, en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris
te op 14 mei 2018.

Ten nadele van

2 te) in de periode van 15 december 2021 tot en met 31 januari 2023

door

Namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te bekend
ten kadaster onder , met een
oppervlakte van 10a 63 ca, toebehorende aan voor 1/100ste in volle eigendom en aan
voor 99/100ste in volle eigendom, aangekocht van bij akte verleden voor
notaris op 26 december 2023, meer bepaald:

- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van

3 te) in de periode van 15 februari 2022 tot en met 23 oktober 2022

door ,

Namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend
ten kadaster onder , met een opper-
vlakte van 36a 64 ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop verleden voor notaris op 19 februari 2021, meer
bepaald:

- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van
- Kamer ten nadele van

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

- Kamer
Van 18 januari 2021 tot en met 21 april 2021: 3 maanden x 3 bewoners x 220 euro = 1.980 euro
 - Kamer
Van 24 december 2020 tot en met 21 april 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
 - Kamer
Van 18 januari 2021 tot en met 21 april 2021: 3 maanden x 4 bewoners x 220 euro = 2.640 euro
 - Kamer
Van 18 januari 2021 tot en met 21 april 2021: 3 maanden x 2 bewoners x 220 euro = 1.320 euro
- Totaal vermogensvoordeel = 6.820 euro*

- :
Van 14 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 14 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 14 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 28 oktober 2021 tot 15 december 2021: 2 maanden x 220 euro = 440 euro
- :
Van 7 november 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 14 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 15 december 2021: 8 maanden x 220 euro = 1.760 euro
- :
Van 21 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 21 augustus 2021 tot 15 december 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- (woonde voordien in de
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 31 oktober 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 31 oktober 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 13 september 2021 tot 15 december 2021: 3 maanden x 220 euro = 660 euro
- :
Van 31 oktober 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 31 oktober 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 31 oktober 2021 tot 15 december 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 15 december 2021: 8 maanden x 220 euro = 1.760 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 8 april 2021: 1 maand x 220 euro = 220 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 16 augustus 2021: 4 maanden x 220 euro = 880 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 15 december 2021: 8 maanden x 220 euro = 1.760 euro
- :
Van 1 maart 2021 tot 19 juni 2021: 2 maanden x 220 euro = 440 euro

Totaal vermogensvoordeel = 18.480 euro

➔ **Totaal vermogensvoordeel beide panden: 6.820 euro + 18.480 euro = 25.300 euro**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Lastens

- Van 1 maart 2021 (aanvang huurovereenkomst) tot en met 21 februari 2022 (beëindiging huurovereenkomst): 11 maanden x 4.000 euro = 44.000 euro

➔ **Totaal vermogensvoordeel = 44.000 euro**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Lastens :

- Van 15 december 2021 (aanvang huurovereenkomst) tot en met 28 januari 2023 (einde bewoning): 13 maanden x 750 euro = 9.750 euro

➔ **Totaal vermogensvoordeel = 9.750 euro**

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

Lastens :

- Van 15 februari 2022 (aanvang huurovereenkomst) tot en met 23 oktober 2022 (einde bewoning): 8 maanden x 800 euro = 6.400 euro

➔ **Totaal vermogensvoordeel = 6.400 euro**

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 14 februari 2025 betekend aan de eerste beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 14 februari 2025 betekend aan de tweede beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 14 februari 2025 betekend aan de derde beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 7 februari 2025 betekend aan de vierde beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 7 februari 2025 betekend aan de vijfde beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 14 februari 2025 betekend aan de zesde beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 7 februari 2025 betekend aan de zevende beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 3 februari 2025 betekend aan de achtste beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 3 februari 2025 betekend aan de negende beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 3 februari 2025 betekend aan de tiende beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 3 februari 2025 betekend aan de elfde beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 18 april 2025 met als referentie .

De zaak werd ingeleid op de zitting van 7 april 2025.

De rechtbank regelde de conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 17 november 2025.

De zaak werd behandeld op de zitting van 17 november 2025.

Op de zitting van 17 november 2025 verklaarden de raadslieden van partijen dat alle besluiten in de debatten mogen blijven.

Het openbaar ministerie heeft zich hiertegen niet verzet.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De burgerlijke partij werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De tweede beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De derde beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De vierde beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De vijfde beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De zesde beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De zevende beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De achtste beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De negende beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De tiende beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De elfde beklaagde werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging en van de stukken neergelegd door partijen.

A. OP STRAFGEBIED

1. De beklaagden dienen zich te verantwoorden om als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als een 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 al dan niet met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

2. _____) is een holdingvennootschap waarvan de _____ deel uitmaken.
e _____ zijn exploitatievennootschappen gericht op diensten voor de pluimvee-industrie.
_____ huurt verschillende panden en onderverhuurt deze panden vervolgens aan _____.
_____ is bestuurder van _____.

1. BEOORDELING VAN DE SCHULD

1.1. VOORAFGAAND

1.1.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

1.1.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

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

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

1.1.3. De nieuwe strafbaarstelling die vanaf 1 januari 2021 geldt moet beschouwd worden als een mildere strafwet in de zin van artikel 2, tweede lid van het Strafwetboek.

Dit houdt in dat overtreders zich vanaf die datum kunnen beroepen op de nieuwe strafbaarstelling ook wanneer zij worden vervolgd voor misdrijven die voordien werden gepleegd.

(Vgl. T. Vandromme, D. Vermeir, Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen, Intersentia 2020, 46-47)

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.1.4. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën.

De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.

Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen. Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.

Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

De rechtbank is van oordeel dat gebreken die vóór 1 januari 2021 werden vastgesteld volstaan om te oordelen of de woning al dan niet-conform is volgens de nieuwe regelgeving en of de feiten strafbaar zijn.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar.

Deze technische bepalingen zijn opgenomen in de uitvoeringsbesluiten.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden ge-
leegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van de-
zelfde wetstekrachte akte of een gewijzigde wetstekrachte akte met een ongewijzigd gebleven straf-
baarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

(Vgl. Cass. 7 juni 2016, .

De gebreken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden in de technische verslagen zoals die van
kracht waren vóór 1 januari 2021 zijn ook na 1 januari 2021 strafbaar.

De strafbaarstelling is niet opgeheven.

1.2. Tenlastelegging A1 ten aanzien van

Op 11 januari 2021 werd de wooninspecteur door de commissaris van de PZ gecontac-
teerd omdat er zich in de woning gelegen te werkne-
mers zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhu-
ren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 24 februari 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 12 februari
2021 van de politierechtbank gaven zij door middel van hun
dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Het pand omvat een half open bebouwing bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.
Het gelijkvloers bestaat uit een eetplaats, berging/wasplaats, keuken, kamer 0/1, toilet.
De eerste verdieping: badkamer, kamer 1/1, kamer 1/2 en kamer 1/3.
Gelijkvloers: handelszaak.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten
in het pand: vochtschade aan buitenmuren, vochtschade aan de binnenmuren in de
inkomhall, barst in dragende balk in de kelder, ontbreken rookmelder in de kelder, ontbreken
rookmelder in gemeenschappelijke wasplaats, douche is niet aangesloten op de watertoevoer....
Het gebouw heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en
0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige
levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie
II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of
menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond
door drie personen, o.a. risico op elektrocutie, geen mogelijkheid tot verluchten, indicatie van

risico op CO-vergiftiging);

- kamer heeft een totaal van 12 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door drie personen, o.a. indicatie van risico op CO-vergiftiging);
- kamer heeft een totaal van 12 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door vier personen, o.a. indicatie van risico op CO-vergiftiging);
- kamer heeft een totaal van 13 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door twee personen, o.a. indicatie van risico op CO-vergiftiging);
- gemeenschappelijke keuken: heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III;
- toilet: heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- kamer werd bewoond door van
18 januari 2021 tot en met 21 april 2021;
- kamer werd bewoond door van 24 december 2020
tot en met 21 april 2021,
- kamer werd bewoond door
van 18 januari 2021 tot en met 21 april 2021;
- kamer werd bewoond door van 18 januari 2021 tot en met
21 april 2021.

verklaarde dat hij sinds 2018 voor in België werkte.

verklaarde dat hij sinds 6 maanden voor werkte.

verklaarde dat hij sinds 2 jaar voor werkte.

was de grote baas.

Zij betaalden geen huur maar de kosten voor hun verblijf (huur, elektriciteit, internet) werden van hun loon afgehouden.

verklaarden dat zij sinds de zomer

van 2020 voor werkten.

Zij wisten niet of zij betaalden voor de woning. Zij wisten enkel dat ze 350 à 400 euro per week verdienden.

verklaarden dat ze beiden voor werkten.

Ze ontvingen 350 uur per week als loon. Ze wisten niet of er iets van hun loon werd afgehouden voor hun verblijf (Kaft pand stukken 1 tot 47, vaststellingen, technisch verslag en fotodossier).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij de woning had verhuurd aan

Het goed werd door hem verhuurd om personen te huisvesten en werd door de huurster ter beschikking gesteld van haar werknemers om er tijdelijk te verblijven gedurende de periodes waarin zij in de regio tewerkgesteld zijn (stukken 93 en 94 en 62 en 63).

Op 29 januari 2020 werd als huurster vervangen door als
huurster (stuk 64).

Op 30 april 2021 werd tussen een dadingsovereenkomst afgesloten betreffende de beëindiging van de huurovereenkomst (stuk 83).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij als bestuurder van het huurcontract had afgesloten betreffende het pand gelegen te .

Hij stelde nooit in te zijn geweest.

Hij verklaarde dat de arbeiders niets moesten betalen voor huisvesting. Zij betaalden wel een variabele vergoeding voor gas, water elektriciteit, internet en afval.

Hij stelde dat sinds 31 december 2020 de activiteiten van gestaakt zijn en dat de activiteiten naar aanleiding van de verwerving van opgesplitst werd naar

Hij stelde dat het beheer deed van de huisvesting (stukken 111 en 112).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 2 april 2021 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

Op 21 april 2022 werd door de wooninspecteur vastgesteld dat de herstelvordering uitgevoerd werd (stuk 146).

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlastelegging.

Het moreel element van het misdrijf

stelt dat hij zich heeft gedragen als een normale voorzichtige en vooruitziende bestuurder en dat er regelmatig controles werden uitgevoerd door de medewerkers van de vennootschappen en dat er herstellingen werden uitgevoerd.

Hij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst niet wist dat de woning met bepaalde gebreken behept was.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

De rechtbank is van oordeel dat het niet is aangetoond dat kan worden beschouwd als een ter beschikkingsteller en dat zij wetens en willens haar medewerking heeft verleend aan de feiten van de tenlastelegging.

Het moreel element is voor de beklaagde niet bewezen.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

Het feit dat destijds op 22 december 2017 een plaatsbeschrijving voor de woning werd opgesteld en ondertekend doet hieraan geen afbreuk.

zijn naar het oordeel van de rechtbank voldoende vertrouwd met het zoeken en ter beschikking stellen van panden in Vlaanderen met het oog op de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voor zover deze beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun tekortkomingen.

hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.

Voormelde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

De rechtbank is van oordeel dat het niet is aangetoond dat wetens en willens haar medewerking heeft verleend aan de feiten van de tenlastelegging.

Het materieel element van het misdrijf is voor niet bewezen.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft de woningen blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.2.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

De overwegingen van in verband met de gedragingen van de buitenlandse werknemers zijn ter zake niet dienend.

Het is evenmin aangetoond dat beklaagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand hebben uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor voldoende be-
wezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging A1 voor
niet bewezen zijn.
wordt vrijgesproken voor de feiten van de tenlastelegging A1.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A1 voor
vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.3. Tenlastelegging A2 ten aanzien van

Op 10 november 2021 werd de wooninspecteur door de PZ gecontacteerd omdat er in de
woning gelegen te werknemers zouden verblijven en
omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die
niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 10 november 2021 begaf de wooninspecteur van het agentschap Wo-
nen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

De vaststellingen van de wooninspecteur gebeurden op heterdaad in zijn hoedanigheid van officier
van gerechtelijke politie.

De site betreft een omvangrijk voormalig agrarisch complex met verschillende gebouwen en ge-
bouwdelen.

Gebouwdeel 1 is volledig gescheiden van de gebouwdelen 2 en 3.

Het gebouwdeel omvat in totaal 6 kamers met gemeenschappelijke voorzieningen voor minstens 14
personen.

Gelijkvloers: gemeenschappelijke inkom, gemeenschappelijke leefruimte, gemeenschappelijke keu-
ken, gemeenschappelijke eetplaats, gemeenschappelijke wasplaats met 1 bad, 1 douche, 2 toiletten
en 2 lavabo's.

Eerste verdieping: 6 kamers en gemeenschappelijke trap en gang.

De bewoners van de kamers in gebouwdeel 1 zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen
voor wat betreft WC, bad/douche en/of kookelegenheid.

Voor wat betreft gebouwdeel 1 werden de volgende gebreken van categorie II en III weerhouden:

- ongunstig advies brandweer (gebrek categorie II): verouderde elektriciteitsvoorziening, gebruik van verdeelkasten op stopcontacten met risico op overbelasting van het net en brandgevaar;
- onvoldoende rookmelders (gebrek categorie II): ontbreken van rookmelders in de gemeenschappelijke voorzieningen van de gebouwdelen 2 en 3; rookmelders die ontmanteld waren of buiten werking gesteld;
- risico op elektrocutie en brand (gebreken categorie II en III): onvoldoende bekabeling en

- zekering, aftakken van elektriciteitsnet met niet conforme aansluiting; zekeringskast met ontbrekende zekeringen; veelvuldig gebruik van stekkerdozen;
- stabiliteitsproblemen (gebrek categorie I of II): betonnen draagstructuur tussen gelijkvloers en eerste verdieping is op verschillende plaatsen aangetast door corrosie;
 - kamers beantwoorden niet aan de minimale netto-oppervlakte (gebrek categorie II);
 - onveilige trap (gebrek categorie II);
 - onvoldoende borstwering (gebrek categorie II-III);
 - onvoldoende verluchtingsmogelijkheid (gebrek categorie II);
 - kamers hebben geen eigen brievenbus (gebrek categorie I);
 - beschadigingen en afwerking (gebreken categorie I vanaf 7 gebrek categorie II);
 - overbewoning.

Het gebouwdeel 1 werd in hoofdzaak bewoond door mensen van Roemeense afkomst. De gebouwdelen 2 en 3 werden in hoofdzaak bewoond door mensen van Bulgaarse afkomst. Door de politie-inspecteurs werden verschillende personen geïdentificeerd (Kaft notitienummer stukken 1 tot 15).

De site werd op 2 december 2021 op basis van artikel 135 Gemeentewet onbewoonbaar verklaard.

De site is eigendom van .

De bewoners waren tewerkgesteld door ”.

Op 17 februari 2022 werden door de wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur, aanvullende vaststellingen verricht betreffende het pand gelegen te (stukken 47 tot 95).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij de enige bestuurder was van . Hij had zijn activiteiten overgelaten aan . Hij bezocht telkens klanten van hem waarbij hij onder de prijs ging met als doel hem uit de markt te concurreren. De site aan had voor huisvesting gediend voor zijn arbeidskrachten vanaf 2018 tot 2021. Maximum waren er 12 arbeidskrachten tegelijkertijd gehuisvest. Hij stelde niet op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige inbreuk. Hij was misschien nonchalant geweest wanneer hij bijkomende kamers had voorzien (stukken 101 en 102).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij het bedrijf had overgenomen. Op het ogenblik van de overname en voorafgaand daaraan waren werknemers van op de site. De huurovereenkomst ging in op 1 maart 2021. Hij stelde dat de huurkoopovereenkomst door hem in eigen naam werd gesloten. De mensen die er gehuisvest waren werkten ofwel bij . was betrokken als beheerder (stukken 112 en 113).

Door de wooninspecteur werd een opgave gemaakt van de personen die wat betreft het pand gelegen te , geïdentificeerd werden (stukken 114 en 115).

De kamers werden bij besluit van de burgemeester van d.d. 31 mei 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 272-273).

Het gebouwdeel 2 omvat in totaal 11 kamers met voorzieningen voor minstens 19 personen, dubbele keuken en 3 toiletten.

Het omvat een gelijkvloers met 4 kamers, een tussenverdieping met 1 kamer, een verdieping met 6 kamers.

Het gebouwdeel 3 betreft een houten constructie met uitsluitend een gelijkvloerse verdieping. De

houten constructie omvat een grote kamer met 5 matrassen en een kleine kamer met een matras. De bewoners van de kamers in de gebouwdelen 2 en 3 zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid.

Voor wat betreft gebouwdelen 2 en 3 werden de volgende gebreken van categorie II en III weerhouden (Kaft met notitienummer - stukken 1 tot 26):

- ongunstig advies brandweer (gebrek categorie II): verouderde elektriciteitsvoorziening, gebruik van verdeelkasten op stopcontacten met risico op overbelasting van het net en brandgevaar;
- onvoldoende rookmelders (gebrek categorie II): ontbreken van rookmelders in de gemeenschappelijke voorzieningen van de gebouwdelen 2 en 3; rookmelders die ontmanteld waren of buiten werking gesteld;
- risico op elektrocutie en brand (gebreken categorie II en III): onvoldoende bekabeling en zekering, aftakken van elektriciteitsnet met niet conforme aansluiting; zekeringskast met ontbrekende zekeringen; veelvuldig gebruik van stekkerdozen;
- ramen en deuren (gebrek categorie II): minstens 1 kamer heeft een kapot raam door glasbreuk;
- kamers beantwoorden niet aan de minimale netto-oppervlakte (gebrek categorie II);
- onveilige trap (gebrek categorie II);
- onvoldoende borstwering (gebrek categorie II-III);
- onvoldoende verwarming (gebrek categorie III);
- onvoldoende verluchtingsmogelijkheid (gebrek categorie II);
- vochtschade (gebrek categorie II);
- de kamers hebben geen eigen lavabo (gebrek categorie I);
- geen verwarming van badfunctie (categorie II of III);
- gemeenschappelijke voorzieningen niet slotvast afsluitbaar (gebrek categorie I of II);
- toiletfunctie en badfunctie niet gescheiden (gebrek categorie I);
- beschadigingen en afwerking (gebreken categorie I vanaf 7 gebrek categorie II);
- onvoldoende functies: bad- keuken- toiletfuncties (gebreken categorie II en III);
- overbewoning.

De politie identificeerde in totaal 22 personen voor deze gebouwdelen.
Op het adres stonden ook nog andere personen ingeschreven (stukken 611 tot 625).

De bewoners die ter plaatse aangesproken werden verklaarden voor te werken in de pluimvee-sector. Zij verklaarden dat de huisvesting werd geregeld via

Het pand gelegen te werd bij besluit van de burgemeester van d.d. 2 december 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 55).

Op 17 februari 2022 werden door de wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur, aanvullende vaststellingen verricht betreffende het pand gelegen te (stukken 81 tot 207).

De kamers werden bij besluit van de burgemeester van d.d. 31 mei 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 632-634).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 28 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellordering op voor het pand gelegen te

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlastelegging.

Het moreel element van het misdrijf

stelt dat hij zich heeft gedragen als een normale voorzichtige en vooruitziende bestuurder en dat er regelmatig controles werden uitgevoerd door de medewerkers van de vennootschappen en dat er herstellingen werden uitgevoerd.

Hij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

Buitenlandse onderneming stelt dat zij deel uitmaakt van
en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst niet wist dat de woning met bepaalde gebreken behept was.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat buitenlandse onderneming kunnen worden beschouwd als een ter beschikkingsteller en dat zij wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan de feiten van de tenlastelegging. De rechtbank stelt vast dat geen enkel onderzoek werd gevoerd naar de betrokkenheid van de vennootschappen . De betrokken bestuurders werden niet verhoord. Er werd geen onderzoek gevoerd naar de mogelijke ontvangst van huurgelden. Het moreel element is voor de beklaagden buitenlandse onderneming niet bewezen.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De beklaagden zijn naar het oordeel van de rechtbank voldoende vertrouwd met het zoeken en ter beschikking stellen van panden in Vlaanderen met het oog de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voor zover de beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun tekortkomingen.

Beklaagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.

De beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het feit of er al dan niet een plaatsbeschrijving werd opgemaakt voor het gebruik van het pand doet hieraan geen afbreuk.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen voor

Het materieel element van het misdrijf

Buitenlandse onderneming stelt dat zij deel uitmaakt van en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat buitenlandse onderneming wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan de feiten van de tenlastelegging.

Het materieel element van het misdrijf is voor niet bewezen.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur-overeenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft de woningen blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.3.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

De overwegingen van beklagden in verband met de gedragingen van de buitenlandse werknemers zijn ter zake niet dienend.

Het is evenmin aangetoond dat beklagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand hebben uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor

voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging A2 voor buitenlandse onderneming niet bewezen zijn.

Buitenlandse onderneming worden vrijgesproken voor de feiten van de tenlastelegging A2.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A2 voor

vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.4. Tenlastelegging A3 ten aanzien van

Op 23 september 2022 werd de wooninspecteur door de commissaris van de PZ gecontacteerd omdat er in de woning gelegen te werknemers zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 10 oktober 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te wo-

Na vertoon gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na voorafgaande schriftelijke toestemming werden kamers bezocht.

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.

Het gelijkvloers bestaat uit een gemeenschappelijke leefkamer, kamer , gemeenschappelijke woonkamer, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijk toilet en gemeenschappelijke berging. De eerste verdieping: kamer met berging, kamer kamer kamer , gemeenschappelijke badkamer met bad en toilet.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: op de zolder werden twee trek balken ondersteund met schoren, de verdeelkast van de elektriciteit bevond zich in kamer en was niet bereikbaar voor alle bewoners, de bewoners maken gebruik van stekkerblokken wat kan leiden tot overbelasting van de elektrische installatie, de hoofdwaterrkraan was niet toegankelijk voor alle bewoners, rookmelder in gemeenschappelijke ruimte ontbreekt, raam op gemeenschappelijke traphal bestaat uit enkele beglazing, geen dakisolatie.
Het gebouw heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
 - kamer heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (risico op elektrocutie, geen mogelijkheid tot verluchten, geen leuning aan de trap, geen borstwering aan terras);
 - kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarming, trap heeft geen leuning, geen rookmelder);
 - kamer heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap);
 - kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap);
 - kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap, enkele beglazing);
 - gemeenschappelijke leefkamer: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
 - gemeenschappelijke badkamer: heeft een totaal van 4 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
-
- kamer werd bewoond door ;
 - kamer werd bewoond door ;
 - kamer werd bewoond door .

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform waren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld (Kaft met notitienummer , stukken 1 tot 46).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij eigenaar was van het pand gelegen te

Hij had het pand eerst verhuurd aan een landbouwer. Daarna had hij 6 maanden een gezin en seizoenarbeiders erin ondergebracht.

Zij hadden erin verbleven tot november 2021.

In 2021 had de firma hem gecontacteerd om de woning te huren.

Zij waren bij hem terechtgekomen door de landbouwer.

Daarna werd een huurovereenkomst met opgesteld voor de duur van 2 jaar.

De huurprijs bedroeg 750 euro per maand.

Overeenkomstig artikel 2 van de huurovereenkomst werd bepaald dat het gehuurde goed zal dienst doen als woonruimte t.b.v. de medewerkers van .

Er was geen huurachterstand. Tijdens de verhuring had hij nooit de woning bezocht.

Hij had iets opgevangen dat er vaak wisselende personen in het huis verbleven, maar mensen uit de Westhoek zijn vaak niet zo spraakzaam.

Hij stelde in vertrouwen te hebben gehandeld.

Het huis was in orde toen het verhuurd werd, nu was het een stort (stukken 74 en 75).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 17 november 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlastelegging.

Het moreel element van het misdrijf

stelt dat hij zich heeft gedragen als een normale voorzichtige en vooruitziende bestuurder en dat er regelmatig controles werden uitgevoerd door de medewerkers van de vennootschappen en dat er herstellingen werden uitgevoerd.

Hij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij deel uitmaakt van
en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst niet wist dat de woning met bepaalde gebreken behept was.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.
Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.
Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.
Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.
Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat
kunnen worden beschouwd als een ter beschikkingsteller en
dat zij wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan de feiten van de tenlastelegging.
De rechtbank stelt vast dat geen enkel onderzoek werd gevoerd naar de betrokkenheid van
De betrokken bestuurders werden niet verhoord.
Er werd geen onderzoek gevoerd naar de mogelijke ontvangst van huurgelden.
Het moreel element is voor de beklaagden niet bewezen.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.
Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

zijn naar het oordeel van de rechtbank voldoende vertrouwd met het zoeken en ter beschikking stellen van panden in Vlaanderen met het oog op de huisvesting van buitenlandse werknemers.
Voor zover deze beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun tekortkomingen.

hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.
Voormelde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.
De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de ter beschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor
voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

stelt dat zij deel uitmaakt van
en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.
Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de

contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat
wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan
de feiten van de tenlastelegging.
Het materieel element van het misdrijf is voor niet bewezen.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur-
overeenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook ver-
antwoordelijk voor behoud van de toestand.
Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen
voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform wa-
ren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld (Kaft met notitienummer
stukken 1 tot 46).

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de
ene dag op de andere dag zijn gekomen.
De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.4.) die geenszins te wijten
zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.
Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen
afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.
De overwegingen van de beklaagden in verband met de gedragingen van de buitenlandse werkne-
mers zijn ter zake niet dienend.
Het is evenmin aangetoond dat beklaagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan
het pand hebben uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen vol-
doende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Co-
dex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor
voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging A3 voor bui-
tenlandse onderneming niet bewezen zijn.
Buitenlandse onderneming worden vrijgesproken voor de feiten
van de tenlastelegging A3.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A3 voor
vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische ver-
slagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.5. Tenlastelegging A4 ten aanzien van

Op 23 september 2022 werd de wooninspecteur door de commissaris van de PZ gecontac-
teerd omdat er zich in de woning gelegen te werknemers van

mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen natuurlijke verlichting, geen verluchttingsmogelijkheid, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);

- bad in gemeenschappelijke douche: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- toilet in gemeenschappelijke douche: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- gemeenschappelijke keuken: heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- gemeenschappelijk toilet (eerste verdieping): heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- kamer werd bewoond door ;
- kamer werd bewoond door
- kamer werd bewoond door

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform waren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld, woonentiteit is niet conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen (Kaft met notitienummer stukken 1 tot 51).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij sinds twee jaar eigenaar was van de woning en dat de woning bij de aanvang van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud was. Na de aankoop had hij de verwarming en elektriciteit in orde gebracht. Hij had geen structurele werken in de woning uitgevoerd.

De woning werd voor een korte duur verhuurd aan

Hij had zelf een kippenbedrijf en zo kende hij als servicebedrijf.

Hij verhuurde voor een korte periode omdat hij van anderen had gehoord dat het soms moeilijk was om de huurders uit het pand te krijgen.

De huurovereenkomst werd afgesloten op verzoek van .

Betreffende de woning had hij contact met .

Tijdens de huurovereenkomst was hij niet in de woning geweest.

zou regelmatig langsgaan en alles opvolgen.

Hij had geen contact met de bewoners.

Soms zag hij een busje passeren. Hij zwaaide dan maar had geen idee wie daar woonde en met hoeveel.

Hij was na het vertrek van de bewoners redelijk verschoten over de toestand van het pand.

De huurprijs voor de woning bedroeg 800,00 euro per maand en 70,00 euro voor het internet.

Er was geen huurachterstand.

Het was niet de bedoeling dat de bewoners daar hun domicilie zouden hebben.

Hij dacht dat de woning zou gebruikt worden om mensen gedurende een korte periode tijdelijk erin onder te brengen.

Hij was er zich niet van bewust dat de strenge woonnormen van toepassing waren.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst werd hij nooit aangesproken om schade te herstellen.

Hij stelde dat de vastgestelde gebreken in hoofdzaak het gevolg waren van beschadigingen die in de loop van de huurovereenkomst waren aangebracht.

Het was nooit zijn bedoeling om zich te verrijken op de rug van zwakke personen.
Hij was van mening dat de woning voldeed en verwees hiervoor naar de omstandige plaatsbeschrijving (stukken 78 tot 123).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 17 november 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 9 februari 2023 werden de kamers
ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. proces-verbaal van inlichting d.d. 24
juni 2024).

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlastelegging.

Het moreel element van het misdrijf

stelt dat hij zich heeft gedragen als een normale voorzichtige en vooruitziende bestuurder en dat er regelmatig controles werden uitgevoerd door de medewerkers van de vennootschappen en dat er herstellingen werden uitgevoerd.

Hij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij deel uitmaakt van
en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van de huurovereenkomst niet wist dat de woning met bepaalde gebreken behept was.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

stelt dat zij op het ogenblik van de ondertekening van het huurcontract niet wist dat de woning behept was met gebreken.

Indien zij kennis nam van klachten of gebreken aan de woning dan loste zij de problemen zo spoedig mogelijk op.

Zij verwijst naar de gedragingen van de buitenlandse werknemers en socio-culturele verschillen.

Zij stelt dat het moreel element van het misdrijf niet bewezen is.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat

kunnen worden beschouwd als een ter beschikkingsteller en
dat zij wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan de feiten van de tenlastelegging.

De rechtbank stelt vast dat geen enkel onderzoek werd gevoerd naar de betrokkenheid van
De betrokken bestuurders werden niet verhoord.
Er werd geen onderzoek gevoerd naar de mogelijke ontvangst van huurgelden.
Het moreel element is voor de beklaagde niet bewezen.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

zijn naar het oordeel van de rechtbank voldoende vertrouwd met het zoeken en ter beschikking stellen van panden in Vlaanderen met het oog op de huisvesting van buitenlandse werknemers.

Voor zover deze beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun tekortkomingen.

hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.

Voormelde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

Buitenlandse onderneming stelt dat zij deel uitmaakt van
en dat zij niet betrokken is bij de feiten.

stelt dat enkel de eigenaar, verhuurder of ter beschikkingsteller kan worden veroordeeld.

Zij stelt dat zij als holdingmaatschappij niet betrokken is bij de uitvoering van de werkzaamheden, de contacten met de werknemers en het plaatsen van de werknemers in de panden.

De rechtbank is van oordeel dat uit het strafdossier niet kan worden afgeleid dat wetens en willens hun medewerking hebben verleend aan de feiten van de tenlastelegging.

Het materieel element van het misdrijf is voor niet bewezen.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (cf. supra sub 1.5).

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 9 februari 2023 werden de kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. proces-verbaal van inlichting d.d. 24 juni 2024).

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.5.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

De overwegingen van de beklaagden in verband met de gedragingen van de buitenlandse werknemers zijn ter zake niet dienend.

Het is evenmin aangetoond dat beklaagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand hebben uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging A4 voor niet bewezen zijn.
worden vrijgesproken voor de feiten van de tenlastelegging A4.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A4 voor vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.6. De gewoonte als verzwarende omstandigheid voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4

Gezien de vrijspraak van voor de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3 en A4 is de verzwarende omstandigheid van de gewoonte evenmin bewezen.

Gezien de vrijspraak van voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 is de verzwarende omstandigheid van de gewoonte evenmin bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte voldoende bewezen is:

- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4,
- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A2, A3 en A4
- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4

De beklaagden hebben zich in de gegeven omstandigheden gedurende een langere periode met betrekking tot meerdere panden schuldig gemaakt aan de verhuring en/of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers aan meerdere personen (cf. supra).

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte niet bewezen is:

- in hoofde van wat betreft tenlastelegging A2;
- in hoofde van wat betreft telastlegging A2.

1.7. Tenlastelegging B1 ten aanzien van

Op 10 november 2021 werd de wooninspecteur door de PZ gecontacteerd omdat er in de woning gelegen te 15 buitenlandse werknemers zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 10 november 2021 begaf de wooninspecteur van het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te .

De vaststellingen van de wooninspecteur gebeurden op heterdaad in zijn hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

De site betreft een omvangrijk voormalig agrarisch complex met verschillende gebouwen en gebouwdelen.

Gebouwdeel 1 is volledig gescheiden van de gebouwdelen 2 en 3.

Het gebouwdeel omvat in totaal 6 kamers met gemeenschappelijke voorzieningen voor minstens 14 personen.

Gelijkvloers: gemeenschappelijke inkom, gemeenschappelijke leefruimte, gemeenschappelijke keukens, gemeenschappelijke eetplaats, gemeenschappelijke wasplaats met 1 bad, 1 douche, 2 toiletten en 2 lavabo's.

Eerste verdieping: 6 kamers en gemeenschappelijke trap en gang.

De bewoners van de kamers in gebouwdeel 1 zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid.

Voor wat betreft gebouwdeel 1 werden de volgende gebreken van categorie II en III weerhouden:

- ongunstig advies brandweer (gebrek categorie II): verouderde elektriciteitsvoorziening, gebruik van verdeelkasten op stopcontacten met risico op overbelasting van het net en brandgevaar;
- onvoldoende rookmelders (gebrek categorie II): ontbreken van rookmelders in de gemeenschappelijke voorzieningen van de gebouwdelen 2 en 3; rookmelders die ontmanteld waren of buiten werking gesteld;
- risico op elektrocutie en brand (gebreken categorie II en III): onvoldoende bekabeling en zekering, aftakken van elektriciteitsnet met niet conforme aansluiting; zekeringskast met ontbrekende zekeringen; veelvuldig gebruik van stekkerdozen;
- stabiliteitsproblemen (gebrek categorie I of II): betonnen draagstructuur tussen gelijkvloers en eerste verdieping is op verschillende plaatsen aangetast door corrosie;
- kamers beantwoorden niet aan de minimale netto-oppervlakte (gebrek categorie II);
- onveilige trap (gebrek categorie II);
- onvoldoende borstwering (gebrek categorie II-III);
- onvoldoende verluchtingsmogelijkheid (gebrek categorie II);
- kamers hebben geen eigen brievenbus (gebrek categorie I);
- beschadigingen en afwerking (gebreken categorie I vanaf 7 gebrek categorie II);

- overbewoning.

Het gebouwdeel 1 werd in hoofdzaak bewoond door mensen van afkomst.
De gebouwdelen 2 en 3 werden in hoofdzaak bewoond door mensen van afkomst.
Door de politie-inspecteurs werden verschillende personen geïdentificeerd (Kaft notitienummer stukken 1 tot 15).

De site werd op 2 december 2021 op basis van artikel 135 Gemeentewet onbewoonbaar verklaard.
De site is eigendom van .
De bewoners waren tewerkgesteld door ”.

Op 17 februari 2022 werden door de wooninspecteur vergezeld van
, woningcontroleur, aanvullende vaststellingen verricht betreffende het pand gelegen te
(stukken 47 tot 95).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij de enige bestuurder was van
Hij had zijn activiteiten overgelaten aan .
Hij bezocht telkens klanten van hem waarbij hij onder de prijs ging met als doel hem uit de markt te concurreren.
De site aan had voor huisvesting gediend voor zijn arbeidskrachten vanaf 2018 tot 2021. Maximum waren er 12 arbeidskrachten tegelijkertijd gehuisvest.
Hij stelde niet op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige inbreuk. Hij was misschien nonchalant geweest wanneer hij bijkomende kamers had voorzien (stukken 101 en 102).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij het bedrijf had overgenomen. Op het ogenblik van de overname en voorafgaand waren werknemers van gehuisvest op de site. De huurovereenkomst ging in op 1 maart 2021.
Hij stelde dat de huurkoopovereenkomst door hem in eigen naam werd gesloten. De mensen die er gehuisvest waren werkten ofwel bij .
was betrokken als beheerder (stukken 112 en 113).

Door de wooninspecteur werd een opgave gemaakt van de personen die wat betreft het pand gelegen te , geïdentificeerd werden (stukken 114 en 115).

De kamers werden bij besluit van de burgemeester van d.d. 31 mei 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 272-273).

Het gebouwdeel 2 omvat in totaal 11 kamers met voorzieningen voor minstens 19 personen, dubbele keuken en 3 toiletten.

Het omvat een gelijkvloers met 4 kamers, een tussenverdieping met 1 kamer, een verdieping met 6 kamers.

Het gebouwdeel 3 betreft een houten constructie met uitsluitend een gelijkvloerse verdieping. De houten constructie omvat een grote kamer met 5 matrassen en een kleine kamer met een matras.
De bewoners van de kamers in de gebouwdelen 2 en 3 zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid.

Voor wat betreft gebouwdelen 2 en 3 werden de volgende gebreken van categorie II en III weerhouden (Kaft met notitienummer - stukken 1 tot 26):

- ongunstig advies brandweer (gebrek categorie II): verouderde elektriciteitsvoorziening, gebruik van verdeelkasten op stopcontacten met risico op overbelasting van het net en brandgevaar;
- onvoldoende rookmelders (gebrek categorie II): ontbreken van rookmelders in de gemeen-

schappelijke voorzieningen van de gebouwdelen 2 en 3; rookmelders die ontmanteld waren of buiten werking gesteld;

- risico op elektrocutie en brand (gebreken categorie II en III): onvoldoende bekabeling en zekering, aftakken van elektriciteitsnet met niet conforme aansluiting; zekeringskast met ontbrekende zekeringen; veelvuldig gebruik van stekkerdozen;
- ramen en deuren (gebrek categorie II): minstens 1 kamer heeft een kapot raam door glasbreuk;
- kamers beantwoorden niet aan de minimale netto-oppervlakte (gebrek categorie II);
- onveilige trap (gebrek categorie II);
- onvoldoende borstwering (gebrek categorie II-III);
- onvoldoende verwarming (gebrek categorie III);
- onvoldoende verluchtingsmogelijkheid (gebrek categorie II);
- vochtschade (gebrek categorie II);
- de kamers hebben geen eigen lavabo (gebrek categorie I);
- geen verwarming van badfunctie (categorie II of III);
- gemeenschappelijke voorzieningen niet slotvast afsluitbaar (gebrek categorie I of II);
- toiletfunctie en badfunctie niet gescheiden (gebrek categorie I);
- beschadigingen en afwerking (gebreken categorie I vanaf 7 gebrek categorie II);
- onvoldoende functies: bad- keuken- toiletfuncties (gebreken categorie II en III);
- overbewoning.

De politie identificeerde in totaal 22 personen voor deze gebouwdelen.

Op het adres stonden ook nog andere personen ingeschreven (stukken 611 tot 625).

De bewoners die ter plaatse aangesproken werden verklaarden voor te werken in de pluimvee-sector. Zij verklaarden dat de huisvesting werd geregeld via

Het pand gelegen te werd bij besluit van de burgemeester van de d.d. 2 december 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 55).

Op 17 februari 2022 werden door de wooninspecteur vergezeld van , woningcontroleur, aanvullende vaststellingen verricht betreffende het pand gelegen te (stukken 81 tot 207).

De kamers werden bij besluit van de burgemeester van d.d. 31 mei 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 632-634).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 28 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Het moreel element van het misdrijf

Uit het strafdossier en de afgesloten huurovereenkomst met aankoopoptie blijkt dat met op 25 februari 2021 een overeenkomst heeft afgesloten betreffende het pand gelegen te

werd vertegenwoordigd door haar bestuurder die namens de vennootschap de overeenkomst heeft ondertekend.

had de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

Voor zover de beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun tekortkomingen.

Beklaagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.

De beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen voor

De overwegingen van dat hij de hoeve niet in eigen naam heeft verhuurd zijn niet relevant.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur wat betreft de woningen blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.7.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

Het is evenmin aangetoond dat de beklaagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand hebben uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor en voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging B1 voor en vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.8. Tenlastelegging B2 ten aanzien van

Op 23 september 2022 werd de wooninspecteur door de commissaris van de PZ gecontacteerd omdat er zich in de woning gelegen te , werknemers zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 10 oktober 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na voorafgaande schriftelijke toestemming werden kamers bezocht.

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.

Het gelijkvloers bestaat uit een gemeenschappelijke leefkamer, kamer , gemeenschappelijke woonkamer, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijk toilet en gemeenschappelijke berging. De eerste verdieping: kamer met berging, kamer kamer kamer gemeenschappelijke badkamer met bad en toilet.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: op de zolder werden twee trek balken ondersteund met schoren, de verdeelkast van de elektriciteit bevond zich in kamer en was niet bereikbaar voor alle bewoners, de bewoners maken gebruik van stekkerblokken wat kan leiden tot overbelasting van de elektrische installatie, de hoofdwatorkraan was niet toegankelijk voor alle bewoners, rookmelder in gemeenschappelijke ruimte ontbreekt, raam op gemeenschappelijke traphal bestaat uit enkele beglazing, geen dakisolatie.
Het gebouw heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- kamer heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (risico op elektrocutie, geen mogelijkheid tot verluchten, geen leuning aan de trap, geen borstwering aan terras);
- kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarming, trap heeft geen leuning, geen rookmelder);
- kamer heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap);
- kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot

- verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap);
- kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (geen mogelijkheid tot verwarmen, te kleine minimum oppervlakte, geen rookmelder, geen leuning aan trap, enkele beglazing);
 - gemeenschappelijke leefkamer: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
 - gemeenschappelijke badkamer: heeft een totaal van 4 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
-
- kamer werd bewoond door ;
 - kamer werd bewoond door ;
 - kamer werd bewoond door

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform waren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld (Kaft met notitienummer , stukken 1 tot 46).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij eigenaar was van het pand gelegen te

Hij had het pand eerst verhuurd aan een landbouwer. Daarna had hij 6 maanden een gezin en seizoenarbeiders erin ondergebracht.

Zij hadden erin verbleven tot november 2021.

In 2021 had de firma hem gecontacteerd om de woning te huren.

Zij waren bij hem terechtgekomen door de landbouwer.

Daarna werd een huurovereenkomst met opgesteld voor de duur van 2 jaar.

De huurprijs bedroeg 750 euro per maand.

Overeenkomstig artikel 2 van de huurovereenkomst werd bepaald dat het gehuurde goed zal dienst doen als woonruimte t.b.v. de medewerkers van .

Er was geen huurachterstand. Tijdens de verhuring had hij nooit de woning bezocht.

Hij had iets opgevangen dat er vaak wisselende personen in het huis verbleven, maar mensen uit de zijn vaak niet zo spraakzaam.

Hij stelde in vertrouwen te hebben gehandeld.

Het huis was in orde toen het verhuurd werd, nu was het een stort (stukken 74 en 75).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 17 november 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

De beklaagde betwist de feiten van de tenlastelegging.

Incrimatieperiode

De beklaagde stelt dat de eerste vaststellingen van de wooninspecteur dateren van 10 oktober 2022 zodat de incriminatieperiode ten vroegste een aanvang kan nemen op die datum en niet vanaf 15 december 2021.

Uit het strafdossier blijkt dat op 1 december 2021 een huurovereenkomst heeft afgesloten met betreffende het pand gelegen te .

De wooninspecteur heeft op 10 oktober 2022 diverse ernstige structurele gebreken vastgesteld die naar het oordeel van de rechtbank al aanwezig waren bij de contractsluiting (vochtschade, opstijgend vocht, doorbuiging dragende dakelementen, risico op elektrocutie, geen dakisolatie, ontbreken trap-leuning, onveilige toegang gemeenschappelijke ruimten, geen dubbele beglazing....)

Er is geen reden tot herleiding van de incriminatieperiode zoals gevorderd door de beklaagde.

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

De beklaagde heeft zelf verklaard dat hij vroeger al de woning had verhuurd aan een landbouwer die op zijn beurt daar seizoenarbeiders in onder had gebracht.

Overeenkomstig artikel 2 van de huurovereenkomst werd bepaald dat het gehuurde goed zal dienst doen als woonruimte t.b.v. de medewerkers van .

Uit de bewoordingen van de huurovereenkomst blijkt dat de beklaagde wist of behoorde te weten dat het de huurder toegelaten was het gehuurde goed zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, met name de medewerkers van (stuk 146 – art. 13 huurovereenkomst).

Voor zover de beklaagde voorhoudt dat hij niet op de hoogte was van de gebreken is dit enkel te wijten aan zijn tekortkomingen.

De beklaagde heeft niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en heeft niet aan zijn onderzoekspllicht voldaan.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten niet conform waren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld (Kaft met notitienummer , stukken 1 tot 46).

Uit de bewoordingen van de huurovereenkomst blijkt dat de beklaagde wist of behoorde te weten dat het de huurder toegelaten was het gehuurde goed zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, met name de medewerkers van (stuk 146 – art. 13 huurovereenkomst).

De beklaagde wist dat het pand niet zou verhuurd worden als gezinswoning maar om er werknemers in onder te brengen.

De overwegingen van de beklaagde dat het hem niet kan worden verweten dat er sprake was van overbewoning zijn ter zake niet dienend en ongegrond.

De overwegingen van de beklaagde in verband met het verhuren van kamers zijn evenmin relevant gezien de verrichte vaststellingen.

De beklaagde kan niet omheen het feit dat er te veel bewoners het pand hebben bewoond zoals blijkt uit zijn verklaring waarin hij stelde dat hij al iets opgevangen had dat er vaak wisselende personen in het huis verbleven (stuk 74).

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.4.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerde gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

De overwegingen van de beklaagde in verband met de trapleuning, de borstwering, de rookmelders en de ontbrekende verwarming zijn ongegrond.

Ten onrechte poogt de beklaagde het aantal en de ernst van de vastgestelde gebreken te minimaliseren.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

Het is evenmin aangetoond dat beklaagde tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand heeft uitgevoerd.

Het feit dat naar het oordeel van de beklaagde het pand in goede staat van onderhoud was en dat hij voor de aanvang van de huurovereenkomst elektriciteitswerken heeft uitgevoerd doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging B2 voor vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

1.9. Tenlastelegging B3 ten aanzien van

Op 23 september 2022 werd de wooninspecteur door de commissaris van de PZ gecontacteerd omdat er zich in de woning gelegen te , werknemers van

buitenlandse origine zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 10 oktober 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld van wo-
ningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na voorafgaande schriftelijke toestemming werden kamers bezocht.

Het pand betreft een alleenstaande hoevewoning in gebruik als kamerwoning en bestaande uit gelijkvloers en 1 verdieping.

Het gelijkvloers bestaat uit een gemeenschappelijke leefkamer, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet, kamer kamer gemeenschappelijke berging.

De eerste verdieping: kamer kamer kamer gemeenschappelijk toilet.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: onder de elektriciteitskast zijn er contactpunten die niet afgeschermd zijn, elektrische geleider aan de buitengevel onvakkundig afgeschermd, er ontbreekt glas in een raam van de gemeenschappelijke garage, op verschillende plaatsen liggen dakpannen los. Het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III;
- kamer heeft een totaal van 21 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);
- kamer heeft een totaal van 20 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen onderverluchting, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);
- kamer heeft een totaal van 20 kleine gebreken in categorie I, 18 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (boven deuropening in wand verhoogde vochtwaarde, deur van kamer ontbreekt, water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);
- kamer heeft een totaal van 21 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);
- kamer heeft een totaal van 20 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of

mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (water in kelder, gemeenschappelijke keldertrap beschikt niet over een leuning, lavabo met aanvoer van koud en warm water ontbreekt, geen natuurlijke verlichting, geen verluchtingsmogelijkheid, geen dubbele beglazing, geen rookmelder);

- bad in gemeenschappelijke douche: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
 - toilet in gemeenschappelijke douche: heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
 - gemeenschappelijke keuken: heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
 - gemeenschappelijk toilet (eerste verdieping): heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
-
- kamer 0/1 werd bewoond door _____ ;
 - kamer 1/1 werd bewoond door _____ ;
 - kamer 1/3 werd bewoond door _____

Door de wooninspecteur werd vastgesteld dat de woonentiteiten _____ niet conform waren en/of overbewoond en verhuurd en/of ter beschikking werden gesteld, woonentiteit 1/2 is niet conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen (Kaft met notitienummer _____, stukken 1 tot 51).

Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ dat hij sinds twee jaar eigenaar was van de woning en dat de woning bij de aanvang van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud was. Na de aankoop had hij de verwarming en elektriciteit in orde gebracht. Hij had geen structurele werken in de woning uitgevoerd.

De woning werd voor een korte duur verhuurd aan _____.

Hij had zelf een kippenbedrijf en zo kende hij _____ als servicebedrijf.

Hij verhuurde voor een korte periode omdat hij van anderen had gehoord dat het soms moeilijk was om de huurders uit het pand te krijgen.

De huurovereenkomst werd afgesloten op verzoek van _____.

Betreffende de woning had hij contact met _____.

Tijdens de huurovereenkomst was hij niet in de woning geweest.

_____ zou regelmatig langsgaan en alles opvolgen.

Hij had geen contact met de bewoners.

Soms zag hij een busje passeren. Hij zwaaide dan maar had geen idee wie daar woonde en met hoeveel.

Hij was na het vertrek van de bewoners redelijk verschoten over de toestand van het pand.

De huurprijs voor de woning bedroeg 800,00 euro per maand en 70,00 euro voor het internet.

Er was geen huurachterstand.

Het was niet de bedoeling dat de bewoners daar hun domicilie zouden hebben.

Hij dacht dat de woning zou gebruikt worden om mensen gedurende een korte periode tijdelijk erin onder te brengen.

Hij was er zich niet van bewust dat de strenge woonnormen van toepassing waren.

Tijdens de duur van de huurovereenkomst werd hij nooit aangesproken om schade te herstellen.

Hij stelde dat de vastgestelde gebreken in hoofdzaak het gevolg waren van beschadigingen die in de loop van de huurovereenkomst waren aangebracht.

Het was nooit zijn bedoeling om zich te verrijken op de rug van zwakke personen.
Hij was van mening dat de woning voldeed en verwees hiervoor naar de omstandige plaatsbeschrijving (stukken 78 tot 123).

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

Op 17 november 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 9 februari 2023 werden de kamers
ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. proces-verbaal van inlichting d.d. 24
juni 2024).

De beklaagde betwist de feiten van de tenlastelegging.
De beklaagde stelt dat heel wat gebreken die op 10 oktober 2022 werden vastgesteld niet aanwezig waren op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst.
Hij verwijst in dit verband naar de plaatsbeschrijving die op 12 februari 2022 werd opgesteld.

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

Voor zover de beklaagde voorhoudt dat hij niet op de hoogte was van de gebreken is dit enkel te wijten aan zijn tekortkomingen.

De beklaagde heeft niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en heeft niet aan zijn onderzoekspllicht voldaan.

De beklaagde kan niet ernstig voorhouden dat hij belazerd werd door .

Uit de bewoordingen van artikel 13 van de huurovereenkomst (stuk 139) blijkt dat het de huurder toegestaan was om zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verhuurder het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of in gebruik te geven aan derden, met name de medewerkers van .

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor het behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder en/of ter beschikkingsteller heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huur-

overeenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (cf. supra sub 1.5).

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 9 februari 2023 werden de kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. proces-verbaal van inlichting d.d. 24 juni 2024).

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub 1.9.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

Het is evenmin aangetoond dat beklaagde tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand heeft uitgevoerd.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat de constitutieve bestanddelen van de tenlastelegging B3 voor vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

2. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

2.1. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

Hij werd reeds twee keer strafrechtelijk veroordeeld door de rechtbank wegens sociaalrechtelijke inbreuken.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten , de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Er is geen reden om een gevangenisstraf op te leggen.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.2. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten , de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de

uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.3. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten , de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.4. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A2, A3 en A4 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

2.5. Ten aanzien van

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A4 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.6. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde werd één keer veroordeeld door de politierechtbank wegens het niet meedelen van de identiteit van de bestuurder.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.7. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

Hij kreeg één keer de gunst van de opschorting van veroordeling wegens diefstal door de correctionele rechtbank en hij werd één keer veroordeeld wegens een verkeersinbreuk.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.8. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

De beklaagde werd reeds 3 keer veroordeeld door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

2.9. Ten aanzien van

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

De beklaagde werd 1 keer veroordeeld door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

3. DE BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

3.1. Ten aanzien van

3.1.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen:

- wat betreft het pand gelegen te _____ voor het bedrag van 6.820,00 euro;
- wat betreft het pand gelegen te _____ voor het bedrag van 18.480,00 euro;

namelijk in totaal 25.300,00 euro.

3.1.2. De rechtbank stelt vast dat het openbaar ministerie de vordering enkel gericht heeft ten aanzien van _____.

De bijzondere verbeurdverklaring kan maar worden uitgesproken voor zover het openbaar ministerie de verbeurdverklaring schriftelijk heeft gevorderd (art. 43bis Sw.)

Gezien de vrijspraak van _____ voor de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 is de vordering tot verbeurdverklaring ongegrond.

3.2. Ten aanzien van

3.2.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 44.000,00 euro, namelijk 11 maanden à 4.000,00 euro, wat betreft het pand gelegen te _____.

3.2.2. De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

De beklaagde stelt dat er slechts 10 maanden huur werd betaald, namelijk voor de periode van maart 2021 tot december 2021.

Zij stelt dat er tussen haar en _____ een dading werd afgesloten en dat zij alle ontvangen huurgelden heeft terugbetaald.

3.2.3. Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die

wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht.

Uit de dadingovereenkomst die afgesloten werd tussen

kan de rechtbank niet afleiden dat het bedrag van 40.000,00 euro de terugbetaling van huurgelden betreft.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagden worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde bijzondere verbeurdverklaring tot het bedrag van **22.000,00 euro**.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **22.000,00 euro**.

3.3. Ten aanzien van

3.3.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 9.750,00 euro, namelijk 13 maanden à 750,00 euro, wat betreft het pand gelegen te

3.3.2. De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

3.2.3. Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde bijzondere verbeurdverklaring tot het bedrag van **4.875,00 euro**.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **4.875,00 euro**.

3.4. Ten aanzien van

3.4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere

verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 6.400,00 euro, namelijk 8 maanden à 800,00 euro, wat betreft het pand gelegen te

3.4.2. De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

3.4.3. Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde bijzondere verbeurdverklaring tot het bedrag van **3.200,00 euro**.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **3.200,00 euro**.

4. DE HERSTELVORDERING

4.1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

4.1.1. Op 28 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te

4.1.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan

om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van elke veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

4.1.3. _____ stelt dat het pand inmiddels verkocht werd.

De beklaagden stellen geen zakelijke rechten te hebben op het pand en stellen niet over de feitelijke en juridische rechten over het pand te beschikken om aan de maatregel te voldoen.

4.1.4. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand (Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).

Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van de beklaagden doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De overwegingen van de beklaagden om geen herstellvordering te bevelen zijn niet dienend en ongegrond.

De herstellvordering is enkel gegrond ten aanzien van _____

De vordering is ongegrond ten aanzien van _____ en buitenlandse onderneming
gezien de vrijspraak.

Er is geen reden om de hersteltermijn op 2 jaar te bepalen.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

Terecht wordt de verbeurte van een dwangsom gevorderd gezien het talmen van de beklaagden om tot herstel over te gaan.

De dwangsom wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagden.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft.

De vordering van sommige beklaagden om de eigenaars van het pand te veroordelen en te zeggen voor recht dat deze hen dienen te vrijwaren voor alle kosten verbonden aan de herstellordering is ongegrond.

De beklaagden gaan ten onrechte voorbij aan het feit zij precies de overtreders zijn en dat de eigenaars van het pand niet in zake zijn.

4.2. Herstelordering betreffende het pand gelegen te

4.2.1. Op 17 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellordering op voor het pand gelegen te

4.2.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan

om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van elke veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

4.2.3. De beklaagden stellen geen zakelijke rechten te hebben op het pand en stellen niet over de feitelijke en juridische rechten over het pand te beschikken om aan de maatregel te voldoen.

4.2.4. De herstelmaatregel wordt ingeleid tegen de overtreder.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand (Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).

Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van de beklaagden doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De overwegingen van de beklaagden om geen herstellvordering te bevelen zijn niet dienend en ongegrond.

De herstellvordering is enkel gegrond ten aanzien van

De vordering ten aanzien van is ongegrond gezien de vrijspraak.
Er is geen reden om de herstelltermijn op 2 jaar te bepalen.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

Terecht wordt de verbeurte van een dwangsom gevorderd gezien het talmen van de beklaagden om tot herstel over te gaan.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beide beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagden.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft.

De vordering van sommige beklaagden om de eigenaars van het pand te veroordelen en te zeggen voor recht dat deze hen dienen te vrijwaren voor alle kosten verbonden aan de herstellvordering is ongegrond.

De beklaagden gaan ten onrechte voorbij aan het feit zij precies de overtreders zijn en dat de eigenaars van het pand niet in zake zijn.

4.3. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

4.3.1. Op 17 februari 2022 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

4.3.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan

om het onroerend goed en de , kadastraal gekend
erin gelegen woningen, gelegen te
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een
andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van

de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van elke veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

4.3.3. De beklaagden stellen geen zakelijke rechten te hebben op het pand en stellen niet over de feitelijke en juridische rechten over het pand te beschikken om aan de maatregel te voldoen.

4.3.4. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand (Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).

Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van de beklaagden doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De overwegingen van de beklaagden om geen herstellvordering te bevelen zijn niet dienend en ongegrond.

De herstellvordering is enkel gegrond ten aanzien van _____.

De vordering ten aanzien van _____ is ongegrond gezien de vrijspraak.

Er is geen reden om de hersteltermijn op 2 jaar te bepalen.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

Terecht wordt de verbeurte van een dwangsom gevorderd gezien het talmen van de beklaagden om tot herstel over te gaan.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van

de herstelwerkzaamheden voor de beide beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagden.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft.

De vordering van sommige beklaagden om de eigenaars van het pand te veroordelen en te zeggen voor recht dat deze hen dienen te vrijwaren voor alle kosten verbonden aan de herstellvordering is ongegrond.

De beklaagden gaan ten onrechte voorbij aan het feit zij precies de overtreders zijn en dat de eigenaars van het pand niet in zake zijn.

B. OP BURGERLIJK GEBIED

1. De vordering van de burgerlijke

1.1. De burgerlijke partij vordert schadevergoeding voor de feiten van de tenlastelegging A4 en B3 als volgt:

- 8 maanden huur à 220,00 euro per maand	1.760,00 euro
- administratiekosten	150,00 euro
- morele schade	1.250,00 euro
- rechtsplegingsvergoeding	1.020,35 euro

1.2. De vordering is ontvankelijk.

1.3. De vordering is ongegrond ten aanzien van
gezien de vrijspraak voor de feiten van de tenlastelegging.

1.4. De gevorderde betaling van 8 maanden huur à 220,00 euro.

Het staat vast dat de burgerlijke partij het pand heeft bewoond.

Uit het strafdossier blijkt evenwel niet duidelijk gedurende hoeveel maanden de burgerlijke partij het pand heeft bewoond.

Rekening houdend met het feit dat de buitenlandse werknemers gedurende enkele maanden in België verbleven tijdens hun tewerkstelling vooraleer zij naar hun thuisland terugkeerden bepaalt de rechtbank de geleden materiële schade in alle billijkheid op **1.000,00 euro**.

1.5. Morele schade

De burgerlijke partij vordert een morele schadevergoeding van 1.500,00 euro.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke morele schade heeft geleden tijdens de duur van zijn verblijf in het pand.

In alle billijkheid wordt de morele schade bepaald op **250,00 euro**.

1.6. Administratiekosten

De burgerlijke partij vordert een vergoeding van 150,00 euro voor administratiekosten.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij administratiekosten heeft gemaakt die in alle billijkheid worden bepaald op **100,00 euro**.

1.7. De vordering is ten aanzien van
gegrond voor het bedrag **1.350,00 euro** meer de rente.

De rechtbank zegt voor recht dat van het bedrag van 3.200,00 euro dat verbeurd verklaard werd in
hoofde van het bedrag van 1.350,00 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke
partij .

1.8. Rechtsplegingsvergoeding

worden so-
lidair veroordeeld tot betaling aan van de rechtsplegingsvergoeding bepaald op **627,91
euro**.

Voor zoveel als nodig worden de eventuele overige burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2
van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4 met de verzwarende omstandigheid dat
van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen voor

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen
tot **een geldboete van 40.000,00 euro, namelijk 5.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen
worden door een gevangenisstraf van 90 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

2. Ten aanzien van de tweede beklaagde buitenlandse onderneming

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A4 met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt niet bewezen voor de buitenlandse onderneming .

Spreekt de buitenlandse onderneming vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3 en A4.

Legt de kosten ten laste van de Belgische Staat.

3. Ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4 met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt niet bewezen voor .

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4.

Legt de kosten ten laste van de Belgische Staat.

4. Ten aanzien van de vierde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A2, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, bewezen voor .

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

5. Ten aanzien van de vijfde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A2, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, bewezen voor

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

6. Ten aanzien van de zesde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A4 met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen voor

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 40.000,00 euro, namelijk 5.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

7. Ten aanzien van de zevende beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4 met de verzwarende omstandigheid dat

van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen voor

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 48.000,00 euro, namelijk 6.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt M tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

8. Ten aanzien van de achtste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B1 bewezen voor

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

9. Ten aanzien van de negende beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B1 bewezen voor

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

10. Ten aanzien van de tiende beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B2 bewezen voor .

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

11. Ten aanzien van de elfde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B3 bewezen voor

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 60 dagen .

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **200,00 euro** , namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **61,01 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt

solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **600,23 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

1. Ten aanzien van

Verklaart de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring ongegrond.

2. Ten aanzien van

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor uit voor het totaal bedrag van **22.000,00 euro**.

3. Ten aanzien van

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor uit voor het totaal bedrag van **4.875,00 euro**.

4. Ten aanzien van

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor uit voor het totaal bedrag van **3.200,00 euro**.

Zegt voor recht dat van voormeld bedrag de som van 1.350,00 euro wordt toegewezen aan de burgerlijke partij .

HERSTELVORDERINGEN

1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk doch ongegrond ten aanzien van

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt

erin gelegen woningen, gelegen te om het onroerend goed en de
, kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere
bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex
Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning deze conform
te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en
schepenen van door elke voormelde veroordeelde een dwangsom zal worden
verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het
verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn
van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de
voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten kunnen verhaald worden op de
veroordeelden.

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van
dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven
dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in
artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis
ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de
herstellvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden
een afschrift te bezorgen.

2. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk doch ongegrond ten aanzien van en
buitenlandse onderneming .

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het
onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te
kadastraal gekend wegens de
stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop
op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig
de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een
omgevingsvergunning deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en
zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en
schepenen van door elke voormelde veroordeelde een dwangsom zal worden
verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het
verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn
van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de
voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de
veroordeelden.

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van
dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven
dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in
artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis
ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de
herstellvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden
een afschrift te bezorgen.

4.3. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk doch ongegrond ten aanzien van en
buitenlandse onderneming .

De herstellvordering is ontvankelijk en gegrond als volgt.

Beveelt om
het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te
kadastraal gekend wegens de
stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop
op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig

de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van _____ door elke voormelde veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de veroordeelden.

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploot ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **1.350,00 euro** te vermeerderen met de moratoire rente aan de wettelijke rente vanaf de datum van het vonnis tot op de dag van de volledig betaling.

Zegt voor recht dat van het bedrag van 3.200,00 euro dat werd verbeurd verklaard in hoofde van _____ het bedrag van 1.350,00 euro meer de rente wordt toegewezen aan de burgerlijke partij _____.

Veroordeelt _____ solidair tot betaling aan _____ het bedrag van **627,91 euro** als rechtsplegingsvergoeding.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

