



Vonnisnummer / Griffinummer <b>2021 1471</b>
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak <b>20 april 2021</b>
Naam van de beklagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket <b>18RG10377</b> Dossiernummer <b>20G001622</b> Notitienummer parket

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

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de **burgerlijke partijen**

1. geboren in te van Afghaanse nationaliteit,  
ingeschreven te RRN
2. geboren te op  
van Irakese nationaliteit, ingeschreven te RRN
3. geboren te op ingeschreven  
te RRN
4. geboren te of van  
Belgische nationaliteit, ingeschreven te RRN
5. geboren te op ingeschreven te  
RRN
6. geboren te op van Belgische nationaliteit,  
ingeschreven te RRN
7. geboren te op ingeschreven te  
RRN
8. geboren te of ingeschreven te  
RRN

en het **openbaar ministerie** tegen:

1. *1820* geboren te of ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit, RRN
2. *1891* ingeschreven onder het ondernemingsnummer met

maatschappelijke zetel gevestigd te

**beklaagd van:**

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

**A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

namelijk

-in het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op  
wonende te \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_  
ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_

1 een kamer 320 te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 april 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 11, 19, 315, 405-408)  
door \_\_\_\_\_

2 een kamer 322 te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 15 augustus 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 11-12, 19-20, 316-319, 405-408)  
door \_\_\_\_\_

3 een kamer 324 te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 december 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 12, 20, 320-324, 405-408)  
door \_\_\_\_\_

4 een kamer 326 te hebben verhuurd aan

Te \_\_\_\_\_ op 15 januari 2018 (OK 1, st. 17, 20, 405-408)  
door \_\_\_\_\_

**5** een kamer 328 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 13, 20, 405-408)  
door

**6** een kamer 330 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 13, 20, 405-408)  
door

**7** een kamer 332 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 13, 21, 405-408)  
door

**8** een kamer 334 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 december 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 13, 21, 325-328, 405-408)  
door

**9** een kamer 336 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 13, 21, 405-408)  
door

**10** een kamer 338 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 december 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 13-14, 21, 329-335, 405-408)  
door

**11** een kamer 340 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 14, 21, 329-335, 405-408)  
door

**12** een kamer 342 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 14, 22, 336-340, 405-408)  
door

**13** een kamer 344 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 14-15, 22, 405-408)  
door

**14** een kamer 346 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 juni 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 15, 22, 341-349, 405-408)  
door

**15** een kamer 348 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 15, 22-23,

350-354, 405-408)

door

**16** een kamer 350 te hebben verhuurd aan en

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 16, 23, 405-408)

door

**17** een kamer 352 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 16, 23, 405-408)

door

**18** een kamer 354 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 27 september 2018 (OK 1, st. 16, 23, 405-408, 420, 423, 474)

door

**19** een kamer 356 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 16, 23, 355-359, 405-408)

door

**20** een kamer 358 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 november 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 16-17, 23-24, 360, 405-408)

door

**21** een kamer 360 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 17, 24, 405-408)

door

**22** een kamer 362 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 17, 24, 405-408)

door

**23** een kamer 364 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 17, 24, 405-408)

door

**24** een kamer 366 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 17-18, 24, 361-366, 405-408)

door

**25** een kamer 368 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 18, 24, 405-408)

door

**26** een kamer 370 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 juli 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 18, 24-25, 367-370, 405-408)

door

**27** een kamer 372 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 juli 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 1, st. 18-19, 25, 371-379, 405-408)

door

**28** een kamer 374 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 1, st. 19, 25, 405-408)

door

-in het pand gelegen te

eigendom van

wonende te

met maatschappelijke zetel te

kadastraal gekend als

geboren te op

ondernemingsnummer

;

**29** een woning 158 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 december 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 5-6, 12-13, 165-168, 231-233)

door

**30** een woning 160 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 6, 13, 164, 169-172, 321-233)

door

**31** een woning 162 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 7, 13, 173-176, 178, 231-233)

door

**32** een woning 164 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 september 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 7-8, 13-14, 179, 231-233)

door

**33** een woning 168 te hebben verhuurd aan

Te op 15 januari 2018 (OK 2, st. 8, 14, 231-233)

door

**34** een woning 170 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 september 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 8-9, 14, 180-183, 231-233)

door

**35** een woning 172 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 maart 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 9, 14-15, 184, 231-233)

door

**36** een woning 174 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 4 juni 2016 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 10, 15, 185-188, 189-192, 231-233)

door

**37** een woning 176 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 juli 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 10-11, 15-16, 193-197, 231-233)

door

**38** een woning 178 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 augustus 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 11, 16, 198-201, 231-233)

door

**39** een woning 182 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 1 oktober 2017 tot en met 15 januari 2018 (OK 2, st. 12, 16, 202-206, 231-233)

door

#### **VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.**

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 83.468 euro, zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen ( het equivalent bedrag).

#### **Berekening:**

-huuropbrengst van de onder tenlastelegging A vermelde kamers 320, 322, 324, 334, 338, 342, 346, 348, 358, 366, 370, 372 die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen ingevolge structurele gebreken die aanwezig waren bij de aanvang van de respectieve

huurovereenkomsten, zoals begroot op OK 1, st. 26-27 van het strafdossier: 39.503 euro  
-huuropbrengst van kamer 354 in de periode van 01.11.2016 tot en met 27.09.2018 of 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 260 euro (st. 423): 5.980 euro  
-huuropbrengst van de onder tenlastelegging A vermelde woningen 158, 160, 162, 164, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 182 die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen ingevolge structurele gebreken die aanwezig waren bij de aanvang van de respectieve huurovereenkomsten, zoals begroot op OK 2, st. 17-18 van het strafdossier: 37.985 euro

## PROCEDURE

### 1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd op 26 mei 2020 ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te . Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 16 juni 2020.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzittingen van 17 november 2020 en 16 maart 2021.

### 2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 16 maart 2021:

- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, in zijn  
eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester advocaat  
te die hem ter terechtzitting bijstaat;
- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, in zijn eis  
tegen de beklaagden, voorgedragen door hemzelf;
- de middelen en de conclusies van de BURGERLIJKE PARTIJ, in zijn eis  
tegen de beklaagden, voorgedragen door meester advocaat te  
die hem ter terechtzitting bijstaat;





## STRAFRECHTELIJK

### FEITEN

#### Aanvang van het onderzoek

De beklaagden zijn eigenaars van het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ en de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_.

Op 15 januari 2018 ontving de wooninspecteur een melding van \_\_\_\_\_ hoofdcontroleur Dienst Toezicht Bouwen Wonen en Milieu van de stad \_\_\_\_\_ wegens een vermoeden van een misdrijf gepleegd door de beklaagde \_\_\_\_\_ door het ter beschikking stellen van woningen of kamers die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

De stad \_\_\_\_\_ ontving tevens een e-mail van \_\_\_\_\_ docent op de \_\_\_\_\_ school opleiding sociaal werk, waarbij zij ingevolge haar werk als vrijwilliger voor vluchtelingen in het \_\_\_\_\_ nieuwkomers in het \_\_\_\_\_ helpt zoeken naar een woning teneinde zich er te domiciliëren en zo een leefloon te verwerven. \_\_\_\_\_ schrijft in deze e-mail met verbazing te hebben vastgesteld dat een groot deel van deze mensen terecht komt in panden gelegen in de \_\_\_\_\_ of de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ dewelke eigendom van de beklaagde \_\_\_\_\_ zijn en waarbij volgens haar sprake is van een gebrekkige woonsituatie en overbewoning (stuk 31).

Naar aanleiding van deze meldingen ging de wooninspecteur over tot een controle in de beide panden.

#### Pand

Op 15 januari 2018 begaf de wooninspectie zich naar het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_.

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit vier bouwlagen onder een plat dak. Het pand omvat 28 kamers, een gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douches en toiletten. Op het gelijkvloers bevinden zich vier kamers, op de eerste verdieping acht kamers en een gemeenschappelijke douche en toilet; op de tweede en derde verdieping telkenmale acht kamers en een gemeenschappelijke douche en twee gemeenschappelijke toiletten.

De bewoners van de kamers zijn afhankelijk van de gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft de WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. De gemeenschappelijke keukenfuncties behaalden een score van 22 punten op het technisch verslag (onder meer ingevolge een gebrekkige werking van de keukenfuncties), de gemeenschappelijke badfuncties behaalden een score van 42 punten (onder meer ingevolge schimmelvorming door condenserend vocht en onvoldoende verluchttingsmogelijkheid) en de gemeenschappelijke toiletfunctie behaalde een score van vijf punten (onder meer ingevolge onvoldoende verluchttingsmogelijkheid en schimmelvorming ingevolge condenserend vocht). Het gebouw behaalde een score van 18

strafpunten daar de hoofdkraan van de waterleiding niet bereikbaar was en de kelder onder water stond. Er werd tevens na controle door de brandweer een ongunstig brandweerverslag afgeleverd. Niet alle ramen van de woonlokalen en/of de badkamer waren voorzien van dubbele beglazing, meerdere ramen in het pand condenseerden en de lift werkte niet.

Verschillende kamers waren op het ogenblik van de controle niet toegankelijk. Enkele kamers waren wel bewoond. Elke kamer werd ongeschikt verklaard en werd nochtans verhuurd op het ogenblik van de vaststellingen. In het proces-verbaal vermeldt de wooninspectie dat de gebreken met zekerheid aanwezig waren bij de aanvang van de verschillende huurovereenkomsten daar de hoofdkraan van de waterleiding niet bereikbaar was en de kelder onder water stond; na een controle van de brandweer een ongunstig brandweerverslag werd afgeleverd; de verluchting van de douche op het gelijkvloers uit de gemeenschappelijke keuken kwam; de verluchting van de badkamers onvoldoende verluchttingsmogelijkheden bood voor deze vochtige ruimtes en de verluchting van de toiletten op de tweede en derde verdieping uit het naastgelegen toilet kwam.

Aan het proces-verbaal werden verschillende huurcontracten gevoegd. Daaruit blijkt dat de eerste beklagde het huurcontract telkenmale ondertekent in eigen naam met opgave van haar persoonlijk adres ( te . De tweede beklagde wordt op deze voorliggende huurcontracten nergens vermeld. Verschillende huurders werden verhoord, zij blijken enkel de eerste beklagde te kennen als de eigenares en de persoon die te bereiken is als er problemen zijn.

De wooninspecteur vorderde op 15 maart 2018 het herstel. Uit het PV van 22 januari 2021 blijkt dat de woning thans volledig conform is.

De eerste beklagde werd verhoord op 4 april 2018. Ze verklaarde voor 98 % eigenaar van het pand te zijn samen met de tweede beklagde die voor 2 % eigenaar van het pand is. Ze is zaakvoerder van de tweede beklagde en dit betreft haar hoofdbezigheid. Ze is de beheerder van het pand en regelt alles omtrent de verhuring. Ze zoekt huurders, stelt contracten op en is de contactpersoon voor de huurders. De huurgelden worden op haar persoonlijke rekening ontvangen. Toen ze het pand tien jaar geleden aankocht, betrof het een studentenhuus met 28 kamers. Ze voerde verbeteringswerken uit waarna ze een uitbatingsvergunning kreeg. In 2015 verviel deze vergunning maar ze zag dit over het hoofd. Stad voerde toen een nieuw onderzoek uit en toen bleek dat verschillende werken nodig waren. Omdat ze thuis bezig was met verbouwingen, deed ze aan het betrokken pand geen grondige werken. De huurders betroffen eerst Belgische studenten en studenten. Toen een Syrische jongen daar kwam, zijn er nog vluchtelingen komen wonen, ze ging ervan uit dat ook zij studenten waren. De meeste huurgelden werden via de bank betaald. Indien iemand cash betaalde, hield zij dat bij maar dat gebeurde niet veel. Soms ontving ze via het de huurwaarborg. De huurprijs werd verhoogd bij het afsluiten van een nieuw contract na het eerste jaar omdat de kosten opliepen gelet op de permanente bewoning van de bewoners. Wanneer ze een melding krijgt dat iets hersteld of vervangen moet worden, probeert ze daar zo snel mogelijk naartoe te handelen. Ze gaat elke week twee keer langs in het gebouw, ze gaat dan overal rond en bekijkt de gemeenschappelijke delen. De meeste huurders hebben een sociaal assistent die voor hen als contactpersoon optreedt. Ze stelde de intentie te hebben om het pand volledig te herstellen en reeds een architect te hebben aangesteld. Ze verklaarde de werken te willen starten in augustus of

september 2018.

### Pand

Op 15 januari 2018 begaf de wooninspectie zich naar het pand gelegen aan de

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en drie verdiepingen. Het pand is opgedeeld in dertien woningen. Op het gelijkvloers is één woning gevestigd, op de overige drie verdiepingen telkenmale vier woningen. De bewoners van het pand zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/douche en/of kookgelegenheid.

Het gebouw behaalde geen strafpunten. Elke woning werd ongeschikt verklaard terwijl ze nochtans verhuurd werden.

De wooninspecteur vorderde op 16 maart 2018 het herstel.

Aan het proces-verbaal werden verschillende huurcontracten gevoegd. Daaruit blijkt dat de eerste beklagde telkenmale optreedt in eigen naam en haar persoonlijk adres opgeeft ( te ), de tweede beklagde wordt op de voorliggende huurcontracten nergens vermeld. Verschillende huurders werden verhoord, zij kennen de eerste beklagde als de eigenares die vlot te bereiken is als er problemen zijn. Sommige huurders omschrijven de eerste beklagde als een correcte vrouw en verhuurster, andere huurders doen dat niet.

De eerste beklagde verklaarde op 4 april 2018 voor 98 % eigenares van het pand te zijn, de tweede beklagde is eigenares voor 2 %. Toen ze het pand aankocht betrof het een meergezinswoning met dertien entiteiten die verhuurd werd aan Belgische personen. Na één of twee jaar heeft ze opknappwerken uitgevoerd, daarna werden de studio's verhuurd aan studenten, hetgeen ondertussen een achttal jaar zo is. Sinds twee jaar wonen er ook vluchtelingen, de huurprijs is wat hoger omdat het om personen gaat die er langer wonen en werken. Ze weet dat er bij enkele woningen problemen zijn. Ze is de beheerder van het pand, ze zoekt de huurders op, stelt contracten op en staat in voor het onderhoud en het herstel van gebreken, de huurgelden worden op haar persoonlijke rekening betaald. Ze stelt zeer weinig klachten van de huurders te ontvangen, als er iets is, herstelt ze dat zo snel mogelijk. Ze gaat twee keer per week langs, er is weinig gemeenschappelijk om te controleren. Ze verklaarde zich bereid om de herstellvordering uit te voeren en zou daartoe zo snel mogelijk het nodige doen.

Uit het PV van 31 oktober 2018 blijkt dat op 7 september 2018 vastgesteld werd dat het pand thans volledig conform is.

## **BEOORDELING**

### **1.**

Op 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing waarbij boek 3 handelt over woningkwaliteitsbewaking. Het artikel 3.1 §1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 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 overeenkomstig artikel 3.1 §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen onderverdeeld in drie categorieën.

Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 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'.*

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. De feiten waarvoor de beklaagden worden vervolgd vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

De categorieën zoals vermeld in artikel 3.1 §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. Deze verslagen bevatten de categorieën I tot en met IV die van toepassing waren onder de (destijdse) Vlaamse Wooncode.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die vier categorieën teruggebracht tot drie categorieën. De gebreken van de categorie IV (volgens de destijdse Vlaamse Wooncode), zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen. De eerste lichte gebreken vallen onder de categorie I, deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van categorie I. In dat geval is de woning automatisch behept met een gebrek van categorie II zodat dit de ongeschiktheid van de woning met zich zal meebrengen. Categorie III heeft betrekking op de gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning. Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hadden vallen onder de categorie II of III.

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

Het verhuren van een woning met enkel gebreken van categorie I is sinds 1 januari 2021 niet langer strafbaar.

Het is dus niet zo dat feiten van voor 1 januari 2021 in alle gevallen niet meer strafbaar zouden

zijn.

Uit het principe van de toepassing van de mildere strafwet volgt wel dat de beklaagden maar veroordeeld kunnen worden als de feiten zowel op grond van het oude artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode als op grond van het nieuwe artikel 3.34. VCW2021 strafbaar zijn.

De nieuwe bepaling is de mildere strafwet, zodat de rechtbank voor feiten die dateren van voor 1 januari 2021 zal moeten nagaan of er sprake was van gebreken van categorie II of categorie III.

De vaststellingen van de wooninspectie van voor 1 januari 2021 kunnen daarvoor nog steeds gebruikt worden.

De oude en de nieuwe technische verslagen verschillen op een aantal punten van elkaar maar het principe van de toepassing van de mildere straf is daarop niet van toepassing. Deze technische bepalingen zijn opgenomen in uitvoeringsbesluiten.

Artikel 2, lid 2 Strafwetboek vindt geen toepassing wanneer een vroeger besluit wordt vervangen door een later besluit dat genomen werd ter uitvoering van dezelfde wet als het vroegere besluit.

De feiten die ingevolge het vroegere besluit strafbaar waren op het ogenblik waarop ze werden gepleegd, blijven strafbaar, zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetskrachtige akte of een gewijzigde wetskrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, ten tijde van de uitspraak geen strafbaar feit meer zouden opleveren.

Omdat inbreuken van categorie II en categorie III-IV zowel op grond van de oude als de nieuwe strafbepalingen strafbaar zijn, is de strafbaarheidsstelling op dit punt niet gewijzigd.

Inbreuken van categorie II, III en IV die vastgesteld werden op grond van de technische verslagen zoals ze van kracht waren voor 1 januari 2021, zijn dus ook na 1 januari 2021 strafbaar.

Het is niet vereist dat het openbaar ministerie aantoont dat de vaststellingen ook op grond van het nieuwe technische verslag inbreuken van categorie II en III uitmaken.

De strafmaat is dezelfde gebleven, zodat de vraag naar de toepassing van de mildere strafwet zich op dat punt niet stelt.

## 2.

Gelet op de gegevens van het strafdossier en in het bijzonder gelet op:

- de diverse vaststellingen van de wooninspecteur;
- de technische verslagen (stukken 58 – 279, wat betreft het pand  
en stukken 45 – 140 wat betreft het pand );
- de fotodossiers van de desbetreffende panden;
- de verklaringen van de aangetroffen huurders en de voorliggende huurcontracten;
- de verklaring van de eerste beklaagde ;

is de rechtbank van oordeel dat de feiten onder de tenlastelegging A.1 tot en met A.28 en de woningen vermeld onder de tenlastelegging A.29 tot en met A.39 bewezen zijn in hoofde van de



eerste beklagde Deze feiten werden ten andere door haar niet betwist in haar verhoor voor de politie alsook niet tijdens de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 16 maart 2021 en de conclusies die voor haar genomen zijn.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is tevens bewezen in hoofde van de beklagde gelet op het aantal kamers en woningen dewelke niet conform werden bevonden en de ruime periode die met deze verhuring gepaard ging. De verzwarende omstandigheid van de gewoonte werd ten andere niet betwist door de verdediging van de eerste beklagde

### 3.

Op 31 juli 2018 trad de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft in werking. Artikel 2 van die wet vervangt artikel 5 van het Strafwetboek en daarmee is de decumulregeling van het tweede lid van artikel 5 afgeschaft.

Het oude artikel 5 bevatte een strafuitsluitende verschoningsgrond ten gunste van de persoon die de minst zware fout had begaan wanneer het misdrijf niet wetens en willens werd gepleegd. Gelet op artikel 2 Strafwetboek blijft wat betreft feiten gepleegd voor 31 juli 2018 de decumulregel van toepassing als meest gunstige toestand voor de beklagde die de fout niet wetens en willens zou hebben gepleegd en evenmin de "zwaarste fout" pleegde.

Krachtens het oude artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de huurcontracten telkenmale werden afgesloten door de eerste beklagde in eigen naam en met opgave van haar persoonlijk adres. Nergens op de huurcontracten wordt enige verwijzing naar de tweede beklagde gedaan noch wat betreft de identiteit van deze rechtspersoon in wiens naam en voor wiens rekening de eerste beklagde zou optreden. De verklaring van de eerste beklagde dat zij de huurgelden op haar persoonlijke rekening ontving en dus niet voor rekening van de tweede beklagde, wordt door de gegevens van het strafdossier niet tegengesproken.

Het staat vast dat de eerste beklagde de bewezen verklaarde misdrijven wetens en willens heeft gepleegd zonder dat afdoende in rechte is aangetoond dat deze misdrijven een intrinsiek verband hielden met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap en de misdrijven voor rekening van deze rechtspersoon werden gepleegd.

De tweede beklagde dient dan ook te worden vrijgesproken voor de haar ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging A.1 tot en met A.39.

## **STRAFTOEMETING**

### De strafmaat

De door de beklaagde                   gepleegde feiten getuigen van een gebrek aan respect voor de in onze maatschappij geldende regels en normen. De Vlaamse Codex Wonen beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Ook artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winst oogmerk woningen en kamers verhuurt, mag verwacht worden dat ook zij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt aan de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagde moet beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zij te allen tijde haar verantwoordelijkheid moet nemen.

De feiten zijn laakbaar te noemen nu de beklaagde heel vaak vluchtelingen die zich in een kwetsbare positie bevonden in de niet-conforme woningen huisvestte. Uit de verhoren van de diverse huurders blijkt dat de beklaagde zich niet altijd bekommerde om hun benarde woonsituatie. Ook uit de eigen verklaring van de beklaagde                   blijkt dat zij de verbouwingswerken aan haar eigen woning vooropstelde en pas op de tweede plaats werken liet uitvoeren in de niet-conforme woningen en kamers. De situatie is hierdoor geëscaleerd zowel qua tijdsbestek als qua aantal woningen waardoor de laakbare handelingen in hoofde van de beklaagde                   een gewoonte waren geworden.

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de individuele persoonlijkheid van de beklaagde zoals die onder meer kan blijken uit haar strafverleden.

De beklaagde beschikt over een relatief gunstig strafverleden met dien verstande dat zij in het verleden een veroordeling wegens een verkeersdelict opliep waaronder het sturen zonder verzekering en zonder inschrijvingsbewijs, hetgeen tevens op een bepaalde normvervaging kan wijzen

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om haar de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Deze gunst zou de beklaagde niet afdoende op het ontoelaatbare van haar handelen wijzen en niet van aard zijn om recidive te vermijden. De



beklaagde toont bovendien niet aan dat een veroordeling haar sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de vele feiten die zij heeft gepleegd.

In het voordeel van de beklaagde speelt dat zij na de vaststellingen van de wooninspecteur onmiddellijk het nodige heeft gedaan om tal van investeringen te doen aan de beiden panden. Het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ werd inmiddels volledig gerenoveerd en conform bevonden. Aan het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ heeft de beklaagde op een snelle wijze verbeteringswerken uitgevoerd waardoor dit pand reeds op 7 september 2018 geschikt werd bevonden door de wooninspectie.

Rekening houdende met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete volledig met uitstel kan worden verleend. Het verleende uitstel zal de beklaagde ertoe moeten aanzetten de wet niet meer te overtreden en een afweging te maken tussen de pakkans en het economisch voordeel.

De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

#### Verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen

Het openbaar ministerie vordert in de dagvaarding de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen in hoofde van de verschillende beklaagden uit te spreken. Op de terechtzitting van 16 maart 2021 verzocht de parketmagistraat de verbeurdverklaring volledig en enkel in hoofde van de eerste beklaagde \_\_\_\_\_ op te leggen. Gelet op de vrijspraak in hoofde van de tweede beklaagde is de vordering tot verbeurdverklaring lastens deze beklaagde in elk geval ongegrond.

De verbeurdverklaring van vermogensvoordelen is een facultatieve straf zodat de rechter nooit verplicht kan zijn om de verbeurdverklaring van het brutobedrag uit te spreken. De strafrechter beschikt in het licht van de concrete omstandigheden over een feitelijke appreciatiebevoegdheid bij de raming van de vermogensvoordelen en is geenszins verplicht om ofwel een brutoberekening ofwel een netto-berekening te volgen.

Het werkelijke vermogensvoordeel van de eerste beklaagde blijft beperkt tot de winst (en niet de omzet) die zij maakte met het plegen van de bewezen verklaarde misdrijven. De rechtbank besluit dan ook om in casu de netto-berekening te volgen.

Wat betreft de kamers met nummer 320, 322, 334, 338, 342, 346, 348, 358, 366, 370 en 372 in het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ begroot het openbaar ministerie de

vermogensvoordelen op 39.503 euro. Voor kamer 354 berekent het openbaar ministerie de vermogensvoordelen op het bedrag van 5.980 euro, zijnde de betaalde huurprijs voor de periode van 1 november 2016 tot en met 27 september 2018. De vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor kamer 354 kan zich evenwel enkel uitstrekken tot de bewezen verklaarde incriminatieperiode zijnde 1 januari 2018 tot en met 27 september 2018 (tenlastelegging A.18) en niet daarbuiten bij gebrek aan strafvordering.

Het gevorderde bedrag van 39.503 euro werd door het openbaar ministerie begroot als bruto-opbrengst. Anderzijds houdt de rechtbank rekening met het feit dat dit vermogensvoordeel werd begroot uitgaande van de veronderstelling dat de huur steeds correct betaald werd, waaromtrent geen zekerheid bestaat. Bovendien dient in het voordeel van de beklaagde rekening te worden gehouden met de verklaringen van diverse huurders waaruit blijkt dat zij steeds bereikbaar was om gebreken te verhelpen en zij daartoe ook vaak initiatieven heeft ondernomen zodat zij gedurende de bewezen verklaarde periodes ook kosten heeft gedragen en de geïnde huurgelden derhalve geenszins loutere winst geweest zullen zijn. Tenslotte hebben de huurders ook huurgelaten gekend.

Rekening houdende met deze overwegingen, het inmiddels bereikte integraal herstel voor de beide panden alsook het feit dat verbeurdverklaring niet tot een onredelijk zware bestraffing in hoofde van de beklaagde mag leiden temeer de kamers en woningen niet onbewoonbaar werden verklaard; en anderzijds rekening houdende met het bewezen verklaarde gewoontemisdrijf in hoofde van de beklaagde en het grote aantal ongeschikt verklaarde kamers en woningen, begroot de rechtbank het vermogensvoordeel van de beklaagde naar billijkheid op 20.000 euro. Dit bedrag dient verbeurd te worden verklaard. Een misdrijf mag niet lonen.

## **WOONHERSTEL**

De panden voldoen aan de Vlaamse Codex Wonen. De herstellvorderingen zijn zonder voorwerp.

## **BURGERRECHTELIJK**

### **De vordering van**

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Het bewezen verklaarde feit A.6 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklaagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 5.200 euro daar de beklaagde 'zijn geld heeft gestolen'. In zoverre de vordering van de burgerlijke partij geënt is op het misdrijf diefstal dient de vordering te worden afgewezen als onontvankelijk wegens gebrek aan strafvordering lastens de beklaagde voor dit misdrijf.

De rechtbank stelt verder vast dat deze burgerlijke partij in elk geval nalaat om zijn eis van 5.200 euro nader te concretiseren. Gelet op het feit dat de bewezen verklaarde periode slechts betrekking heeft op één dag zijnde 15 januari 2018 voor de verhuur van de ongeschikte kamer die door deze burgerlijke partij werd bewoond, kent de rechtbank aan deze burgerlijke partij de symbolische vergoeding van 1 euro toe meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 15 januari 2018.

### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Het bewezen verklaarde feit A.10 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklaagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 1.500 euro wegens inbreuken "Vlaamse Wooncode".

De rechtbank stelt verder vast dat deze burgerlijke partij nalaat om zijn eis van 1.500 euro nader te concretiseren. Gelet op het feit dat de bewezen verklaarde periode slechts betrekking heeft op anderhalve maand voor de verhuur van de ongeschikte kamer die door deze burgerlijke partij werd bewoond, kent de rechtbank aan deze burgerlijke partij het redelijke en billijke bedrag van 150 euro toe meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 20 december 2017.

### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van deze beklaagde.

Het bewezen verklaarde feit A.18 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklaagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklaagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert om de incriminatieperiode uit te breiden tot de volledige periode van 1 november 2016 tot en met 30 november 2018.

De burgerlijke partij vordert vervolgens de nietigverklaring van de door hem afgesloten huurovereenkomst en een schadevergoeding van 10.920,78 euro zijnde:

- 5.980,00 euro terugbetaling van de huurgelden (23 maanden x 260 euro);
- 1.209,00 euro teveel betaalde kosten (waterverbruik, extra kosten, elektriciteitsverbruik en wifi);
- 281,87 euro terugbetaling huurwaarborg;
- 3.450,00 euro morele schadevergoeding,
- 100,00 euro administratiekosten en achternaageloop.

De vordering tot uitbreiding van de incriminatieperiode, de nietigverklaring van de huurovereenkomst, terugbetaling huurgelden, huurwaarborg en teveel betaalde kosten

De saisine van deze rechtbank, waartoe de incriminatieperiode behoort, wordt bepaald door de akte van aanhangigmaking, zijnde de dagvaarding uitgebracht door het openbaar ministerie lastens de beklagde. De rechtbank kan deze incriminatieperiode niet ambtshalve uitbreiden. De burgerlijke partij kan tevens een uitbreiding van deze incriminatieperiode niet bij wijze van loutere burgerlijke partijstelling vorderen. Indien zij de strafvordering voor een ruimere periode aanhangig wenst te maken, diende zij daartoe de geijkte initiatieven te nemen middels een rechtstreekse dagvaarding, hetgeen niet gebeurde.

Het staat verder vast dat de kamer die de burgerlijke partij in de bewezen verklaarde incriminatieperiode van 1 januari 2018 tot en met 27 september 2018 huurde gebreken vertoonde waardoor deze kamer ongeschikt werd verklaard. De vastgestelde gebreken brachten evenwel geen onbewoonbaarheid van de kamer mee.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en integraal te hebben ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar temeer de burgerlijke partij de kamer ook ter beschikking had en deze daadwerkelijk heeft bewoond

De schade kan dan ook alleen naar billijkheid worden begroot.

Het staat vast dat de Vlaamse normen inzake woonkwaliteit de openbare orde aanbelangen omdat de Vlaamse overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) wil garanderen.

Als een kamer bij de aanvang niet aan de normen voldoet, heeft dit tot gevolg dat de betrokken kamer niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst kan uitmaken en de overeenkomst aldus absoluut nietig is. Als een kamer reeds verhuurd is en nadien ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard (waardoor het voorwerp van de overeenkomst juridisch tenietgaat) en het tenietgaan van het voorwerp te wijten is aan contractuele wanprestaties van de verhuurder, kan de huurovereenkomst eventueel in het nadeel van de verhuurder worden ontbonden (met eventueel schadevergoeding voor de huurder tot gevolg).

Het behoort uiteindelijk aan de rechter om op basis van de voorliggende gegevens van het

strafdossier te oordelen of de niet-naleving van de woningkwaliteitsvereisten van die aard is dat deze de nietigheid meebrengt.

Het zou ongenueanceerd zijn om bij elke inbreuk op woonkwaliteitsnormen te besluiten tot de nietigheid. Er is in geen geval sprake van enig automatisme, er moet omzichtig worden omgesprongen met het bevelen van de nietigheid en niet bij elke beslissing tot ongeschiktverklaring (of onbewoonbaarverklaring) moet hiertoe worden besloten.

Het Grondwettelijk Hof heeft in haar arrest van 11 maart 2009 (nr. 47/2009) geoordeeld dat *“het aan de rechter toebehoort om te oordelen of de niet-naleving van de kwaliteitsvereisten hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Het gaat dan echter om een toepassing van de regels van het verbintenissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet”*.

Gelet op de eerder beperkte gebreken dewelke ‘slechts’ tot een ongeschiktverklaring van de kamer in de beperkte periode van 1 januari 2018 tot en met 27 september 2018 hebben geleid, ligt naar het oordeel van de rechtbank geen enkel bewijs voor dat het pand reeds op het ogenblik van de intrede (19 augustus 2016 en waarvoor deze rechtbank niet is gevat) door de burgerlijke partij ongeschikt was.

Op grond van deze overwegingen gaat de rechtbank dan ook niet in op de vordering van de burgerlijke partij om de nietigverklaring van de huurovereenkomst te bevelen.

Gelet op de eerder beperkte vastgestelde gebreken dewelke niet tot de onbewoonbaarverklaring van de woning hebben geleid en de beperkte incriminatieperiode waarvoor deze rechtbank gevat is, gaat de rechtbank tevens niet in op de vordering tot terugbetaling van de betaalde huurgelden.

De vordering tot terugbetaling van beweerdelijk teveel betaalde extra kosten wordt afgewezen bij gebrek aan afdoende bewijs aangeleverd door de burgerlijke partij. De vordering tot terugbetaling van de huurwaarborg betreft een contractueel geschil waarvoor deze rechtbank niet bevoegd is.

#### Morele schade

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij gedurende de incriminatieperiode door de feiten van de bewezen verklaarde tenlastelegging met de daarin voorziene incriminatieperiode enige morele schade heeft geleden. De burgerlijke partij vordert daarvoor 150 euro per maand hetgeen schromelijk overdreven is gelet op de eerder beperkte gebreken in de door hem gehuurde kamer en hij het pand uiteindelijk blijven betrekken is

De gevorderde som wordt in alle billijkheid herleid en bepaald op 150 euro nu de burgerlijke partij gedurende 9 maanden een kamer heeft bewoond dewelke niet conform was en waardoor hij schade heeft geleden.

### Achternageloop

Het gevorderde bedrag van 100 euro voor kosten achternageloop is redelijk en billijk te noemen zodat dit bedrag kan worden toegekend zoals gevorderd.

### Besluit

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor de som van 250 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet dewelke slechts opeisbaar zijn vanaf de gemiddelde datum van 10 april 2018. De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig het toegekende bedrag in hoofdsom zodat de burgerlijke partij aanspraak kan maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro.

### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van deze beklagde.

Het bewezen verklaarde feit A.21 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert het bedrag van 6.200 euro wegens 'verhuren van ongeschikt verklaarde woning' en 'misbruik van vertrouwen'. In zoverre de vordering van de burgerlijke partij geënt is op het misdrijf misbruik van vertrouwen dient dit te worden afgewezen als onontvankelijk wegens gebrek aan strafvordering lastens de beklagde voor dit misdrijf.

De rechtbank stelt verder vast dat deze burgerlijke partij nalaat om zijn eis nader te concretiseren. Gelet op het feit dat de bewezen verklaarde periode slechts betrekking heeft op één dag zijnde 15 januari 2018 voor de verhuur van de ongeschikte kamer die door deze burgerlijke partij werd bewoond, kent de rechtbank aan deze burgerlijke partij de symbolische vergoeding van 1 euro toe meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet sedert 15 januari 2018.

### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van deze beklagde.

Het bewezen verklaarde feit A.25 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert in hoofdsom het bedrag van 1.100 euro, zijnde 1.000 euro morele schadevergoeding en 100 euro voor kosten achternageloop.



### Morele schade

De vordering van de burgerlijke partij kan zich enkel uitstrekken over de bewezen verklaarde incriminatieperiode zijnde één dag namelijk 15 januari 2018.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij gedurende de incriminatieperiode door de feiten van de bewezen verklaarde tenlastelegging enige morele schade heeft geleden ingevolge de ongeschiktverklaring van zijn kamer. Gelet op het feit dat de kamer evenwel niet onbewoonbaar werd verklaard en de incriminatieperiode slechts één dag bedraagt, wordt aan de burgerlijke partij 1 euro als symbolische vergoeding toegekend.

### Achternageloop

Het gevorderde bedrag van 100 euro voor kosten achternageloop dient in alle redelijkheid beperkt te worden tot het bedrag van 25 euro.

### Besluit

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor de som van 26 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet dewelke slechts opeisbaar zijn vanaf 15 januari 2018. De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig het toegekende bedrag in hoofdsom zodat de burgerlijke partij aanspraak kan maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro.

### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van deze beklagde.

Het bewezen verklaarde feit A.29 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert in hoofdsom het bedrag van 2.950 euro, zijnde 2.100 euro vermindering huurgenot, 750 euro morele schadevergoeding en 100 euro kosten achternageloop.

### Huurgelden

De vordering van de burgerlijke partij kan zich enkel uitstrekken over de incriminatieperiode van 1 december 2017 tot en met 15 januari 2018 zijnde anderhalve maand en geen 8 maanden zoals door hem gevorderd. De periode die de datum van 15 januari 2018 opvolgt is derhalve ongegrond.

Het staat vast dat de kamer die de burgerlijke partij huurde gebreken vertoonde waardoor deze woning ongeschikt werd verklaard. De vastgestelde gebreken brachten evenwel geen onbewoonbaarheid van het pand mee.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en integraal te hebben ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar temeer de burgerlijke partij de kamer ook ter beschikking had en deze daadwerkelijk heeft bewoond.

De schade kan dan ook alleen naar billijkheid worden begroot.

Het staat vast dat de Vlaamse normen inzake woonkwaliteit de openbare orde aanbelangen omdat de Vlaamse overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) wil garanderen.

Gelet op de eerder beperkte vastgestelde gebreken dewelke niet tot de onbewoonbaarverklaring van de kamer hebben geleid, gaat de rechtbank niet in op deze vordering van de burgerlijke partij.

#### Morele schade

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij gedurende de incriminatieperiode door de feiten van de bewezen verklaarde tenlastelegging enige morele schade heeft geleden.

De gevorderde som wordt in alle billijkheid herleid en bepaald op 75 euro nu de burgerlijke partij gedurende anderhalve maand een kamer heeft bewoond dewelke niet conform was en waardoor hij schade heeft geleden.

#### Achternageloop

Het gevorderde bedrag van 100 euro voor kosten achternageloop is redelijk en billijk te noemen zodat dit bedrag kan worden toegekend zoals gevorderd.

#### Huursubsidie

In eerste besluiten werd gemeld dat omtrent deze vordering stelling zou worden ingenomen in volgende conclusies, hetgeen niet gebeurde. Deze vordering wordt afgewezen als ongegrond.

#### Besluit

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor de som van 175 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet dewelke slechts opeisbaar zijn vanaf de gemiddelde datum van 23 december 2017. De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig het toegekende bedrag in hoofdsom zodat de burgerlijke partij aanspraak kan maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro



### De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van deze beklagde.

Het bewezen verklaarde feit A.34 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklagde is alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert in hoofdsom het bedrag van 7.290 euro, zijnde 6.440 euro vermindering huurgenot, 750 euro morele schadevergoeding en 100 euro kosten achternageloop.

### Huurgelden

Het staat vast dat de kamer die de burgerlijke partij huurde gebreken vertoonde waardoor deze woning ongeschikt werd verklaard. De vastgestelde gebreken brachten evenwel geen onbewoonbaarheid van het pand mee.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en integraal te hebben ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar temeer de burgerlijke partij de kamer ook ter beschikking had en deze daadwerkelijk heeft bewoond.

De schade kan dan ook alleen naar billijkheid worden begroot.

Het staat vast dat de Vlaamse normen inzake woonkwaliteit de openbare orde aanbelangen omdat de Vlaamse overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) wil garanderen.

Gelet op de eerder beperkte vastgestelde gebreken dewelke niet tot de onbewoonbaarverklaring van de kamer hebben geleid, gaat de rechtbank niet in op deze vordering van de burgerlijke partij.

### Morele schade

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij gedurende de incriminatieperiode door de feiten van de bewezen verklaarde tenlastelegging enige morele schade heeft geleden.

De gevorderde som wordt in alle billijkheid herleid en bepaald op 150 euro nu de burgerlijke partij een kamer heeft bewoond dewelke niet conform was en waardoor hij schade heeft geleden.

### Achternageloop

Het gevorderde bedrag van 100 euro voor kosten achternageloop is redelijk en billijk te noemen zodat dit bedrag kan worden toegekend zoals gevorderd.

## Besluit

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor de som van 250 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet dewelke slechts opeisbaar zijn vanaf de gemiddelde datum van 1 mei 2017. De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig het toegekende bedrag in hoofdsom zodat de burgerlijke partij aanspraak kan maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro.

## De vordering van

De rechtbank verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de vordering van deze burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van deze beklagde.

Het bewezen verklaarde feit A.39 staat in oorzakelijk verband met de schade van de burgerlijke partij. De beklagde s alleen en uitsluitend aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade. De beklagde is dan ook gehouden tot volledige schadevergoeding.

De burgerlijke partij vordert in hoofdsom het bedrag van 24.093,49 euro, zijnde 11.700 euro betaalde huurgelden, 585 euro ingehouden huurwaarborg, 10.000 euro morele en materiële schadevergoeding vermengd, 1.412,33 euro kosten , 296,49 euro kosten en 100 euro kosten achternageloop.

## Huurgelden, huurwaarborg, kosten en

De vordering van de burgerlijke partij kan zich enkel uitstrekken over de bewezen verklaarde incriminatieperiode van 1 oktober 2017 tot en met 15 januari 2018 zijnde drie en een halve maand. De periode die de datum van 15 januari 2018 opvolgt is derhalve ongegrond.

Het staat vast dat de woning die de burgerlijke partij huurde gebreken vertoonde waardoor deze woning ongeschikt werd verklaard. De vastgestelde gebreken brachten evenwel geen onbewoonbaarheid van het pand mee.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en integraal te hebben ontvangen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar temeer de burgerlijke partij de woning ook ter beschikking had en deze daadwerkelijk heeft bewoond.

De schade kan dan ook alleen naar billijkheid worden begroot.

Het staat vast dat de Vlaamse normen inzake woonkwaliteit de openbare orde aanbelangen omdat de Vlaamse overheid met deze normen het grondrecht op behoorlijke huisvesting (art. 23 Grondwet) wil garanderen.

Gelet op de eerder beperkte vastgestelde gebreken dewelke niet tot de onbewoonbaarverklaring van de kamer hebben geleid en de beperkte incriminatieperiode, gaat de rechtbank niet in op de vordering van de burgerlijke partij tot terugbetaling van de door hem betaalde huurgelden voor deze bewezen verklaarde periode. Het spreekt voor zich dat de kosten ingevolge bewoning, zijnde kosten en niet lastens de beklaagde teruggevorderd kunnen worden nu de burgerlijke partij integraal genot van deze nutsvoorzieningen heeft gehad. Voor zover deze kosten extreem hoog zouden zijn, zoals beweerd door de burgerlijke partij, is het aan deze partij als eisende partij om de nodige bewijzen aan te brengen hetgeen hij niet doet. Deze vordering wordt tevens integraal afgewezen als ongegrond.

Deze rechtbank is verder niet bevoegd om te oordelen over contractuele geschillen waartoe de vordering voor ingehouden huurwaarborg behoort.

#### Morele en materiële schadevergoeding

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij gedurende de incriminatieperiode door de feiten van de bewezen verklaarde tenlastelegging enige morele schade heeft geleden. De burgerlijke partij concretiseert niet welke materiële schade hij met zijn vordering, begroot op 10.000 euro, beoogt. Hij stelde ten andere reeds vorderingen wegens materiële schade en kosten achternageloop.

De gevorderde som wordt in alle billijkheid herleid en bepaald op 125 euro nu de burgerlijke partij gedurende drie en een halve maand een woning heeft bewoond dewelke niet conform was en waardoor hij enige morele schade heeft geleden.

#### Achternageloop

Het gevorderde bedrag van 100 euro voor kosten achternageloop is redelijk en billijk te noemen zodat dit bedrag kan worden toegekend zoals gevorderd.

#### Besluit

De vordering van de burgerlijke partij is gegrond voor de som van 225 euro meer de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet dewelke slechts opeisbaar zijn vanaf de gemiddelde datum van 7 december 2017. De rechtsplegingsvergoeding wordt bepaald overeenkomstig het toegekende bedrag in hoofdsom zodat de burgerlijke partij aanspraak kan maken op de rechtsplegingsvergoeding van 180 euro.

#### Toewijzing van het verbeurd verklaarde bedrag van 20.000 euro aan de burgerlijke partijen

Er wordt gezegd voor recht dat de vergoeding zoals toegekend van de burgerlijke partijen in eerste instantie zal geschieden door de toewijzing van het verbeurd verklaarde bedrag in hoofde van de beklaagde ad 20.000 euro.

Het openbaar ministerie heeft zich daartegen niet verzet op de behandelende terechtzitting van

16 maart 2021.

### Overige burgerlijke belangen

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

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

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

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

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 65, 66, 100 Strafwetboek;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;

art.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;

art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

### **STRAFRECHTELIJK**

#### **Ten aanzien van**

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.39, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor de opgelegde **geldboete** voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **20.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 299,96 euro, kosten ondeelbaar veroorzaakt door de thans in haar hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

#### Ten aanzien van

**Spreekt** de beklaagde voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.39, **vrij**.

Laat de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie ten laste van de Belgische Staat, begroot op 30,04 euro.

#### **BURGERRECHTELIJK**

##### Ten aanzien van

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklaagde.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij onontvankelijk in zoverre geent op het misdrijf diefstal.

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 januari 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

**Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **150 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 20 december 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

**Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **250 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 april 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij een **rechtsplegingsvergoeding** van 180 euro.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

**Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklagde.



Verklaart de vordering van de burgerlijke partij onontvankelijk in zoverre geënt op het misdrijf misbruik van vertrouwen.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 januari 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

#### **Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklaagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **26 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 januari 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een **rechtsplegingsvergoeding** van 180 euro.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

#### **Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklaagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklaagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **175 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 23 december 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag

tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij een **rechtsplegingsvergoeding** van 180 euro.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

#### **Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **250 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 mei 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij een **rechtsplegingsvergoeding** van 180 euro.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

#### **Ten aanzien van**

Verklaart zich niet bevoegd te statueren over de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gericht tegen de tweede beklagde gelet op de vrijspraak van de tweede beklagde.

Verklaart de eis van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **225 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 7 december 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de eerste beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij een **rechtsplegingsvergoeding** van 180 euro.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.



**Zegt voor recht dat de vergoeding van de burgerlijke partijen in eerste instantie zal geschieden door toewijzing van het in hoofde van de eerste beklagde verbeurd verklaarde bedrag van 20.000 euro.**

### **Overige burgerlijke belangen**

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van 20 april 2021

waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

voorzitter  
substituut-procureur des Konings  
griffier.