



Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 1779 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees
2024 /
Datum van uitspraak
21 oktober 2024
Systeemnummer
21CO45502
Rolnummer
Notitienummer
BG66.WI.102000/2021

Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk, strafzaken

Vonnis

K.17

Aangeboden op

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

tegen:

Nr.

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

Nr.

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

bijgestaan door meester , advocaat te

Nr.

, geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN

bijgestaan door meester , advocaat te

Nr.

geboren , thans zonder gekende woon- en of
verblijfplaats in België of in het buitenland, van Poolse nationaliteit, RRN:

verstek

Nr.

, met KBO nr. , met
vennootschapzetel te , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

verstek

Nr. _____, geboren _____, ingeschreven te _____, van Belgische nationaliteit, RRN: _____

overleden te _____ op _____

Nr. _____, Thans zonder gekende woon- en of verblijfplaats in België of in het buitenland

verstek

Nr. _____, geboren _____, thans zonder gekende woon- en of verblijfplaats in België of in het buitenland, RRN _____

verstek

Nr. _____, Thans zonder gekende woon- en of verblijfplaats in België of in het buitenland

verstek

Nr. _____, geboren op _____, van Poolse nationaliteit, thans zonder gekende woon- en of verblijfplaats in België of in het buitenland, RRN: _____

verstek

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen.

1 te _____ in de periode van 15 september 2020 tot en met 30 november 2020
door _____,

A. Kamer
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

B. Kamer
ten nadele van
ten nadele van

C. Kamer
ten nadele van
ten nadele van

D. Kamer
ten nadele van
ten nadele van

VU66.WI.100100/2020

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
kadaster onder sectie en perceelnummer
50ca

, bekend ten
, met een oppervlakte van 2a en

Toebehorende aan
ingevolge akte d.d. 10/03/2023 verleden door notaris

) voor de geheelheid in volle eigendom
te , verkregen van

2 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 1 juni 2020
door

minstens op 12 februari 2020 ten nadele van

-
-
-
-

VU66.WI.100200/2020

Namelijk een huis gelegen te
perceelnummer

; bekend ten kadaster onder sectie en
, met een oppervlakte van 9a en 57ca

Toebehorende aan
ingevolge akte d.d. 10/03/2023 verleden door notaris

) voor de geheelheid in volle eigendom
te , verkregen van

3 te in de periode van 24 september 2020 tot en met 21 oktober 2020
door

minstens op 24 september 2020 ten nadele van

-

-

-

-

-

VU66.WI.100200/2020

Namelijk een huis gelegen te , bekend ten kadaster onder sectie en
perceelnummer , met een oppervlakte van 9a en 57ca

Toebehorende aan) voor de geheelheid in volle eigendom
ingevolge akte d.d. 10/03/2023 verleden door notaris te verkregen van

4 te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 30 november 2020
door ,

A. kamer ten nadele van , geboren ,
B. kamer ten nadele van , geboren ,

VU66.WI.100300/2020

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te bekend ten
kadaster onder sectie en perceelnummer , met een oppervlakte van 9a en
57ca

Toebehorende aan) voor de geheelheid in volle eigendom
ingevolge akte d.d. 10/03/2023 verleden door notaris te , verkregen van

5 te in de periode van 1 januari 2020 tot en met 21 oktober 2020
door ,

waarvan minstens vanaf 01/07/2020 tot en met 21 oktober 2020
ten nadele van , geboren op 21 juni 1991,

IE66.WI.100400/2021

Namelijk een huis gelegen te , bekend ten kadaster onder sectie en
perceelnummer met een oppervlakte van 9a en 57ca

Toebehorende aan) voor de geheelheid in volle eigendom
ingevolge akte d.d. 10/03/2023 verleden door notaris te , verkregen van

6 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 31 augustus 2021
door

A. kamer ten nadele van ,
B. kamer ten nadele van ,

C. kamer ten nadele van

IE66.WI.100800/2021

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
kadaster onder sectie en perceelnummer
97ca

, bekend ten
, met een oppervlakte van 1a en

Toebehorende aan de huwgemeenschap
eigendom ingevolge akte d.d. 27/01/2010 verleden door notaris
van

voor de geheelheid in volle
, verkregen

7 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 31 juli 2021
door

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele van
- C. kamer ten nadele van
- D. kamer ten nadele van een niet nader genoemde

KO66.WI.100900/2021

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
ten kadaster onder sectie en perceelnummer
1a en 57ca

, bekend
, met een oppervlakte van

Toebehorende voor 49/50 in volle eigendom aan
aan de Huwgemeenschap
door notaris te , verkregen van

en voor 1/50 in volle eigendom
ingevolge akte d.d. 27/03/2018 verleden

8 te in de periode van 1 oktober 2019 tot en met 16 september 2021
door

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele van
- C. kamer ten nadele van
- D. kamer ten nadele van

, en ten nadele van

KO66.WI.101000/2021

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
kadaster onder sectie en
42ca

bekend ten
, met een oppervlakte van 1a en

Toebehorende voor
te verkregen van

) ingevolge akte d.d. 25/05/2023 verleden door notaris

9 te in de periode van 1 maart 2019 tot en met 17 september 2021
door

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele van
- C. kamer ten nadele van
- D. kamer ten nadele van

IE66.WI.101100/2021

*Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
1a en 57ca*

met een oppervlakte van

*Toebehorende voor 49/50 in volle eigendom aan
aan de Huwgemeenschap
door notaris*

*en voor 1/50 in volle eigendom
ingevolge akte d.d. 5/04/2017 verleden*

, verkregen van

10 te in de periode van 1 maart 2019 tot en met 8 oktober 2021
door

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele van
- C. kamer ten nadele van

IE66.WI.101200/2021

*Namelijk diverse woonentiteiten in een handelshuis gelegen te
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
2a en 59ca*

, met een oppervlakte van

Toebehorende voor 99/100 in volle eigendom aan

), voor

1/200 in volle eigendom aan en voor 1/200 in volle eigendom aan

ingevolge akte d.d. 22/12/2012 verleden door notaris

te

, verkregen van

11 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 25 oktober 2021
door

- A. kamer ten nadele van
- B. kamer ten nadele van
- C. kamer ten nadele van
- D. kamer ten nadele van
- E. kamer ten nadele van

KO66.WI.101300/2021

Namelijk diverse woonentiteiten in een handelshuis gelegen te
bekend ten kadaster onder sectie en perceelnummer
3a en 00ca

, met een oppervlakte van

Toebehorende aan de huwgemeenschap
11/05/2023 verleden door notaris

ingevolgt akte d.d.

; verkregen van

12 te in de periode van 15 januari 2019 tot en met 14 juni 2021
door

A. kamer ten nadele van

en ten nadele van

B. kamer ten nadele van

en ten nadele van

BG66.WI.102000/2021

Namelijk diverse woonentiteiten in een huis gelegen te
kadaster onder sectie en perceelnummer
16ca

bekend ten

, met een oppervlakte van 1a en

Toebehorende aan

) voor 99/100 in volle eigendom en voor

1/100 aan

in volle eigendom ingevolgt akte d.d. 3/11/2022 verleden door

notaris

te

verkregen van

Beklaagde 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 bevindt 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: **€ 178.925,00**

Berekening vermogensvoordeel:

A	periode	aantal maanden	bedrag per maand	totaal
1	1/10/2020-30/11/2020	2	€ 550,00	€ 1.100,00
2	1/06/2019-01/06/2020	12	€ 900,00	€ 10.800,00
3	24/9/2020-21/10/2020	2	€ 900,00	€ 1.800,00
4	1/10/2020-30/11/2021	2	€ 350,00	€ 700,00
5	1/01/2020-21/10/2020	10	€ 650,00	€ 6.500,00
6	1/09/2020-31/08/2021	12	€ 875,00	€ 10.500,00
7	1/09/2020-31/07/2021	11	€ 1.050,00	€ 11.550,00
8	1/10/2019-16/09/2021	24	€ 750,00 € -375,00	€ 17.625,00
9	01/03/2019-17/09/2021	30	€ 1.000,00	€ 30.000,00
10	01/03/2019-8/10/2021	31	€ 850,00	€ 26.350,00
11	1/09/2020-25/10/2021	14	€ 1.000,00	€ 14.000,00
12	15/01/2019-14/06/2021	30	€ 1.600,00	€ 48.000,00
TOTAAL				€ 178.925,00

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 20 december 2023 betekend aan de eerste beklaagde, de tweede beklaagde en de derde beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 11 december 2023 betekend aan de vierde beklaagde overeenkomstig artikel 40, tweede alinea Ger.W.

Gelet op de dagvaarding op 22 december 2023 betekend aan de vijfde beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 22 februari 2024 betekend aan de zesde beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 20 maart 2024 betekend aan de zevende beklaagde overeenkomstig artikel 40, tweede alinea Ger.W.

Gelet op de dagvaarding op 20 december 2023 betekend aan de achtste beklaagde overeenkomstig artikel 40, tweede alinea Ger.W.

Gelet op de dagvaarding op 20 maart 2024 betekend aan de negende beklaagde overeenkomstig artikel 40, tweede alinea Ger.W.

Gelet op de dagvaarding op 21 maart 2024 betekend aan de tiende beklaagde overeenkomstig artikel 40, tweede alinea Ger.W.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 27 december 2023 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 15 april 2024.

De rechtbank verleende conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 16 september 2024.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 16 september 2024.

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

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

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

De tweede beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten

De derde beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. BEOORDELING VAN DE SCHULD

1.1. Tenlastelegging A1

1.1.1. Op 7 oktober 2020 werd de wooninspecteur door het intergemeentelijk samenwerkingsverband gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of

kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 21 oktober 2020 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van _____
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____.

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 16 oktober 2020 van de politierechtbank _____ betraden zij de woongelegenheid.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer _____ zijn als volgt ingedeeld.

Gelijkvloers kamer _____ kamer _____ gemeenschappelijke keuken, trap naar kelder en trap naar eerste verdieping.

Eerste verdieping: kamer _____, kamer _____; gemeenschappelijke badkamer en overloop.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: heeft 38 strafpunten;
- kamer _____: heeft 145 strafpunten;
- kamer _____ heeft 136 strafpunten;
- kamer _____ heeft 149 strafpunten;
- kamer _____ heeft 145 strafpunten.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat het huis oud en zeer slecht was.

Er waren vochtproblemen, de kelder stond gedeeltelijk onder water, onveilige elektriciteitsinstallatie, indicatie van risico op CO-vergiftiging.....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. Er werden inbreuken op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening vastgesteld (Kaft I, stukken 1 tot 17, technisch verslag stukken 19 tot 42, fotoverslag stukken 43 tot 52).

Er werd vastgesteld dat de bewoners van _____ afkomst waren en dat zij werkten voor de _____.

Zij werkten voor ofwel _____ (Kaft I, stuk 5).

1.1.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ onder andere dat hij geen conformiteitsonderzoeken had laten uitvoeren. Wat het aantal bewoners betrof verklaarde hij dat hij dat zelf had uitgerekend naargelang het aantal kamers en de grootte van de kamers. Hij stelde dat hij nog niet wist wat zij zouden doen met deze site. Ze overwogen om te verkopen of alle problemen te herstellen en aan te pakken (Kaft I, stukken 82 en 83).

Tijdens haar verhoor verklaarde _____ geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft I, stuk 86).

1.1.3. De woningen werden bij besluit d.d. 4 november 2020 van ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft I, stukken 87 en 88).

1.1.4. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende de panden gelegen aan (Kaft I, stuk 163).

1.1.5. Op 29 september 2021 legde een aanvullende verklaring af (Kaft I, stukken 171 tot 173).

Op 29 september 2021 legde een aanvullende verklaring af (Kaft I, stukken 178 en 179).

1.1.6. Op 1 december 2020 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.1.7. Op 4 maart 2024 ontving de wooninspecteur van de nieuwe eigenaar dat het pand volledig werd gesloopt. Hiervan werden foto's overgemaakt.

1.1.8. De beklaagden hebben de feiten van de tenlastelegging A1 niet betwist.

De feiten van de tenlastelegging A1 zijn voor de eerste, tweede en derde beklaagden bewezen. Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, het technisch verslag, het fotoverslag en het feit dat de beklaagden de feiten niet hebben betwist.

1.2. Tenlasteleggingen A2 en A3

1.2.1. Op 7 oktober 2020 werd de wooninspecteur door het intergemeentelijk samenwerkingsverband gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 24 september 2020 werd er onderzoek samen met de wijkagent uitgevoerd (Kaft II, stukken 5 tot 44).

Op 21 oktober 2020 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 16 oktober 2020 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheden.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Gelijkvloers: woonkamer, keuken, afzonderlijke doucheruimte, afzonderlijk toilet, berging en twee slaapkamers.

Eerste verdieping: 4 slaapkamers en badkamer

Op 12 februari 2020 werden de volgende mannelijke bewoners aangetroffen in het pand (Kaft II, stuk 3):

-
-
-
-

Op 24 september 2020 werden de volgende mannelijke bewoners aangetroffen in het pand (Kaft II, stuk 3):

-
-
-
-
-

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: heeft 18 strafpunten;
- de woning: heeft 63 strafpunten.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, de kelder stond gedeeltelijk onder water, onveilige elektriciteitsinstallatie, geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht mogelijk.....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft II, stukken 1 tot 4, fotoverslag stukken 45 tot 66).

Het pand werd door _____ verhuurd aan _____ (Kaft II, stuk 3 en 52 tot 58).

Uit de vaststellingen blijkt dat het pand bewoond werd door verschillende arbeiders van origine die werkten voor _____.

Door de brandweer _____ werd op 18 november 2020 (Kaft II, stukken 80 en 81) een negatief brandweerverslag opgesteld.

1.2.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ dat er problemen waren met de elektriciteit. Hij was in contact gekomen met _____ op één van de werven en was aan de praat geraakt met _____.

In het begin waren er waarschijnlijk meer arbeiders dan aangewezen.

Hij stelde dat de contacten met _____ verliepen. Er waren weinig klachten. Hij had geen rechtstreeks contact met de bewoners (Kaft II, stukken 84 en 85).

Tijdens haar verhoor verklaarde _____ geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft II, stuk 88).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij het pand in huur had genomen voor de arbeiders van een onderaannemer.

Hij stelde dat de eigenaar zelf het pand te huur had aangeboden.

Binnen de vennootschap was zijn taak de werfopvolging en het technische. De administratie was voor zijn collega (Kaft II, stuk 92 en 93).

1.2.3. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende de panden gelegen aan (Kaft II, stuk 105).

1.2.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zich niets aantrok met de onderaannemers en arbeidskrachten omdat daarvoor verantwoordelijk was. De vennootschap werd op 9 juli 2021 failliet verklaard (Kaft II, stuk 204).

1.2.5. Tijdens haar verhoor verklaarde dat zij alles deed in opdracht van de bazen (Kaft II, stukken 222 en 223). De beslissingen over de woningen lagen exclusief bij

1.2.6. Op 1 december 2020 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.2.7. Op 4 maart 2024 ontving de wooninspecteur van de nieuwe eigenaar dat het pand volledig werd gesloopt. Hiervan werden foto's overgemaakt.

1.2.8. De eerste, tweede en derde beklaagden hebben de feiten van de tenlasteleggingen A2 en A3 niet betwist.

Wat de zesde beklaagde betreft is de strafvordering vervallen door het overlijden van op 12 juni 2024 zoals blijkt uit de akte van overlijden.

De feiten van de tenlasteleggingen A2 en A3 zijn voor de eerste, tweede, derde en vijfde beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, het technisch verslag, het fotoverslag, de verklaringen van en het feit dat de eerste, tweede en derde beklaagden de feiten niet hebben betwist.

1.3. Tenlastelegging A4

1.3.1. Op 7 oktober 2020 werd de wooninspecteur door het intergemeentelijk samenwerkingsverband gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 21 oktober 2020 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 16 oktober 2020 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheid.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Kamer met keuken

Afzonderlijk toilet via kamer

Kamer met badkamer

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: heeft 30 strafpunten;
- kamer : heeft 131 strafpunten;
- kamer heeft 117 strafpunten.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, dat er risico was op CO-vergiftiging, dat er geen branddetectiestysteem was, dat er geen warm water was in de keuken.... De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft III, stukken 1 tot 4, technisch verslag stukken 10 tot 20 en fotoverslag stukken 21 tot 24).

1.3.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde onder andere dat hij geen conformiteitsonderzoeken had laten uitvoeren. Wat het aantal bewoners betrof verklaarde hij dat hij dat zelf had uitgerekend naargelang het aantal kamers en de grootte van de kamers. Hij stelde dat hij nog niet wist wat zij zouden doen met deze site. Ze overwogen om te verkopen of alle problemen te herstellen en aan te pakken (Kaft III, stukken 58 tot 60).

Tijdens haar verhoor verklaarde geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft III, stuk 39).

1.3.3. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende de panden gelegen aan (Kaft III, stuk 50).

1.3.4. Op 1 december 2020 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

1.3.5. Op 4 maart 2024 ontving de wooninspecteur van de nieuwe eigenaar dat het pand volledig werd gesloopt. Hiervan werden foto's overgemaakt.

1.3.6. De beklaagden hebben de feiten van de tenlastelegging A4 niet betwist.

De feiten van de tenlastelegging A4 zijn voor de eerste, tweede en derde beklaagden bewezen. Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, het technisch

verslag, het fotoverslag en het feit dat de beklaagden de feiten niet hebben betwist.

1.4. Tenlastelegging A5

1.4.1. Op 7 oktober 2020 werd de wooninspecteur door het intergemeentelijk samenwerkingsverband gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 24 september 2020 werd er onderzoek samen met de wijkagent uitgevoerd.

Op 21 oktober 2020 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te ..

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 16 oktober 2020 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheid.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld. Inkom, woonkamer, keuken, afzonderlijk toilet, badkamer, 3 slaapkamers en een afzonderlijke badruimte.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: heeft 15 strafpunten;
- de woning: heeft 70 strafpunten.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, onveilige elektriciteitsinstallatie, geen EPC-atteest, geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht mogelijk.....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft IV, stukken 1 tot 3, technisch verslag stukken 9 tot 11, fotoverslag stukken 13 tot 15).

Het pand werd door verhuurd aan (Kaft IV, stuk 2 en 21 tot 27).

Uit de vaststellingen blijkt dat het pand bewoond werd door verschillende arbeiders van origine die werkten voor

Door de brandweer werd op 18 november 2020 een negatief brandweerverslag opgesteld.

1.4.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat er problemen waren met de elektriciteit. Hij was in contact gekomen met op één van de werven en was aan de praat geraakt met

In het begin waren er waarschijnlijk meer arbeiders dan aangewezen.

Hij stelde dat de contacten met Er waren weinig klachten. Hij had geen

rechtstreeks contact met de bewoners (Kaft IV, stukken 41 en 42).

Tijdens haar verhoor verklaarde geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft IV, stuk 39).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij het pand in huur had genomen voor de arbeiders van een onderaannemer.
Hij stelde dat de eigenaar zelf het pand te huur had aangeboden.
Binnen de vennootschap was zijn taak de werfopvolging en het technische. De administratie was voor zijn collega (Kaft IV, stuk 154 en 155).

1.4.3. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende de panden gelegen aan (Kaft IV, stuk 51).

1.4.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zich niets aantrok met de onderaannemers en arbeidskrachten omdat daarvoor verantwoordelijk was.
De vennootschap werd op 9 juli 2021 failliet verklaard (Kaft IV, stuk 150).

1.4.5. Tijdens haar verhoor verklaarde dat zij alles deed in opdracht van de bazen (Kaft IV, stukken 166 en 167).
De beslissingen over de woningen lagen exclusief bij

1.4.6. Op 1 december 2020 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

1.4.7. Op 4 maart 2024 ontving de wooninspecteur van de nieuwe eigenaar dat het pand volledig werd gesloopt. Hiervan werden foto's overgemaakt.

1.4.8. De eerste, tweede en derde beklaagden hebben de feiten van de tenlastelegging A5 niet betwist.

Wat de zesde beklaagde betreft is de strafvordering vervallen door het overlijden van te op zoals blijkt uit de akte van overlijden.

De feiten van de tenlastelegging A5 zijn voor de eerste, tweede, derde en vijfde beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, het technisch verslag, het fotoverslag, de verklaringen van en het feit dat de eerste, tweede en derde beklaagden de feiten niet hebben betwist.

1.5. Tenlastelegging A6

1.5.1. Op 20 mei 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 7 mei 2021 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheid.

Zij waren vergezeld van de gerechtelijke politie, een slotenmaker en tolk.

Tijdens de vaststellingen werden drie mannen geïdentificeerd als

Zij deelden de politiediensten mee dat zij in opdracht van in België werkzaamheden verrichtten (Kaft V, stukken 66 tot 70).

De bewoonde delen van het pand met huisnummer 10 zijn als volgt ingedeeld.

Kamer kamer , kamer , kamer , kamer .

De kamer heeft in totaal 16 kleine gebreken in categorie I, 18 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, onveilige elektriciteitsinstallatie, onveilige trappen, gebrekkige sanitaire installaties...

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft V, stukken 1 tot 8, technisch verslag stukken 1 tot 38, fotoverslag stukken 39 tot 56).

1.5.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft V, stukken 81 en 82).

1.5.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de arbeidskrachten initieel contact had gehad met een genaamd.

Hij had verbouwingen gedaan en daarna

Momenteel verhuurde hij aan (Kaft V, stukken 120 en 121).

Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.

Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.

Tijdens haar verhoor bevestigde de verklaring van haar man (Kaft V, stuk 127).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van

Hij stelde de woning gelegen te te huren van

Hij verklaarde dat de werknemers zelf beslissen waar zij slapen. Hij zorgde er enkel voor dat er slaapplekken voor zijn werknemers zijn (Kaft V, stukken 170 en 171).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werknemster was var (Kaft V, stuk 173).

1.5.4. Bij besluit d.d. 13 oktober 2021 van de burgemeester van de gemeente werden de verschillende kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft V, stuk 178).

1.5.5. Op 20 juli 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.5.6. Op 1 september 2022 stelde de wooninspecteur vast dat het gebouw en de woning geen gebreken vertoonden. De woning was bijgevolg conform.

1.5.7. 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 menonwaardige 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.

1.5.8. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

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.

1.5.9. 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 geleegd 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.
(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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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.

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit d.d. 13 oktober 2021 van de burgemeester van , waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard (Kaft V, stuk 178).

De feiten van de tenlastelegging A6 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, zevende en achtste beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist en de verklaring van .

1.6. Tenlastelegging A7

1.6.1. Op 20 mei 2021 begaf de wooninspecteur , vergezeld v
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 11 mei 2021 van de politierechtbank , betraden zij de woongelegenheid.

Zij waren vergezeld van de gerechtelijke politie en een tolk.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Kamer , kamer , kamer , kamer , kamer , kamer .

Het gebouw heeft in totaal 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 2

gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 12 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 11 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 10 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 10 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 10 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 10 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 11 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, een onveilige elektriciteitsinstallatie, gevaar op elektrocutie, indicatie van risico op CO-vergiftiging, ontbreken van rookmelders....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft VI, stukken 1 tot 7, technisch verslag stukken 13 tot 39, fotoverslag stukken 40 tot 50).

1.6.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft VI, stuk 65).

1.6.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij een arbeidscontract had met .
Hij had geen naam van een baas of een persoon die dit regelt.
De bewoner zijn contactpersoon voor het huis was (Kaft VI, stukken 51 en 52).

1.6.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de arbeidskrachten initieel contact had gehad met een genaamd.
Hij had verbouwingen gedaan en daarna verhuurd aan .
Momenteel verhuurde hij aan (Kaft VI, stukken 115 en 116).

Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.
Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.

Het was de bedoeling om de herstellvorderingen uit te voeren.

Tijdens haar verhoor bevestigde de verklaring van haar man (Kaft VI, stuk 121).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van .
Hij stelde de woning gelegen te te huren var .
Hij verklaarde dat de werknemers zelf beslissen waar zij slapen. Hij zorgde er enkel voor dat er slaapplekken voor zijn werknemers zijn (Kaft VI , stukken 164 en 165).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werknemster was van (Kaft VI, stuk 167).

1.6.5. Op 29 juni 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te

1.6.6. Op 4 november 2021 stelde de wooninspecteur vast dat het gebouw en de woning geen gebreken vertoonden. De woning was bijgevolg conform.

1.6.7. 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.

1.6.8. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

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.

1.6.9. 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 gelegegd 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.

(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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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.

De feiten van de tenlastelegging A7 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, zevende en achtste beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist, de verklaring van _____ en de verklaring van _____

1.7. Tenlastelegging A8

1.7.1. Op 20 mei 2021 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van _____ woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te _____

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 11 mei 2021 van de politierechtbank

betraden zij de woongelegenheid.
Zij waren vergezeld van de gerechtelijke politie en een tolk.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer 91 zijn als volgt ingedeeld.
Kamer , kamer , kamer , kamer , kamer , kamer , kamer

Het gebouw heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 21 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 18 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 20 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 18 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 19 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 19 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 19 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, een onveilige elektriciteitsinstallatie, gevaar op elektrocutie, onvoldoende verluchttingsmogelijkheden ontbreken van rookmelders....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft VII, stukken 1 tot 9, technisch verslag stukken 14 tot 45, fotoverslag stukken 46 tot 61).

1.7.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft VII, stuk 75).

1.7.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de arbeidskrachten initieel contact had gehad met een genaamd.
Hij had verbouwingen gedaan en daarna verhuurd aan .
Momenteel verhuurde hij aan (Kaft VII, stukken 102 en 103).
Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.
Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.
Het was de bedoeling om de herstellvorderingen uit te voeren.

Tijdens haar verhoor bevestigde de verklaring van haar man (Kaft VII, stuk 108).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van .
Hij stelde de woning gelegen te n te huren van .
Hij verklaarde dat de werknemers zelf beslissen waar zij slapen. Zij zorgde er enkel voor dat er slaapplekken voor zijn werknemers zijn (Kaft VII, stukken 151 en 152).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werknemster was van (Kaft VII, stuk 154).

1.7.4. Op 28 juni 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te .

1.7.5. 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 menssonwaardige 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.

1.7.6. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

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.

1.7.7. 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 geëeld blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, 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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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

De feiten van de tenlastelegging A8 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, zevende en achtste beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist, de verklaring van .

1.8. Tenlastelegging A9

1.8.1. Op 3 juni 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleurs bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te .

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 31 mei 2021 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheden.

Zij waren vergezeld van de politie en een tolk.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Kamer , kamer kamer , kamer , kamer kamer

Het gebouw heeft in totaal 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 3 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 2 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, een onveilige elektriciteitsinstallatie, onvoldoende verluchttingsmogelijkheden, ontbreken van rookmelders.... De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft VIII, stukken 1 tot 6, technisch verslag stukken 17 tot 39, fotoverslag stukken 40 tot 47).

1.8.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft VIII, stuk 62).

1.8.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de

Poolse arbeidskrachten initieel contact had gehad met een genaamd.
Hij had verbouwingen gedaan en daarna verhuurd aan
Momenteel verhuurde hij aan (Kaft VIII, stukken 105 en 106).
Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.
Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.
Het was de bedoeling om de herstellvorderingen uit te voeren.

Tijdens haar verhoor bevestigde de verklaring van haar man (Kaft VIII, stuk 111).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van
De huurcontracten werden afgesloten door
Hij verklaarde tevreden te zijn over de coördinator
Zij nam contact op met de arbeiders in België en bepaalde welke arbeiders in welke panden zullen
gehuisvest worden.
Er werd 1.850,00 euro betaald voor de huur in . Er was geen huurachterstand.
Er werd gehuurd vanaf april 2019. Het was moeilijk om woningen voor arbeiders te vinden.
Zelf was hij nooit in de woningen geweest (Kaft VIII, stukken 136 en 137).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werknemster was
van (Kaft VII, stuk 154).

1.8.4. Bij besluit d.d. 22 juni 2021 van de burgemeester van werden de
verschillende kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.8.5. Op 28 juni 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand
gelegen te

1.8.6. 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.

1.8.7. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'*

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.

1.8.8. 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 geëegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, 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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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

De feiten van de tenlastelegging A9 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, negende en tiende beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist, de verklaring van

1.9. Tenlastelegging A10

1.9.1. Op 10 juni 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld v
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 7 juni 2021 van de politierechtbank
betraden zij de woongelegenheid.

Zij waren vergezeld van de politie en een tolk.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Kamer kamer kamer kamer , kamer en kamer

Het gebouw heeft in totaal 0 kleine gebreken in categorie I, 3 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 heeft in totaal 14 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.

Kamer heeft in totaal 6 kleine gebreken in categorie I, 10 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.

Kamer heeft in totaal 8 kleine gebreken in categorie I, 11 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.

Kamer heeft in totaal 7 kleine gebreken in categorie I, 11 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.

Kamer heeft in totaal 2 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.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, een onveilige elektriciteitsinstallatie, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, ontbreken van rookmelders.... De wooninspecteur stelde vast dat de woontentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaft IX, stukken 1 tot 9, technisch verslag stukken 17 tot 45, fotoverslag stukken 46 tot 68).

1.9.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft IX, stuk 89 en 90).

1.9.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de arbeidskrachten initieel contact had gehad met .
Hij had verbouwingen gedaan en daarna verhuurd aan .
Momenteel verhuurde hij aan (Kaft IX, stukken 109 en 110).
Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.
Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.
Het was de bedoeling om de herstellvorderingen uit te voeren.

Tijdens haar verhoor bevestigde de verklaring van haar man (Kaft IX, stuk 115).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van .
De huurcontracten werden afgesloten door .
Hij verklaarde tevreden te zijn over de coördinator .
Zij nam contact op met de arbeiders in België en bepaalde welke arbeiders in welke panden zullen gehuisvest worden.
Er werd 1.850,00 euro betaald voor de huur in . Er was geen huurachterstand.
Er werd gehuurd vanaf april 2019. Het was moeilijk om woningen voor arbeiders te vinden.
Zelf was hij nooit in de woningen geweest (Kaft IX, stukken 117 en 118).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werkneemster was van (Kaft VII, stuk 154).

1.9.4. Bij besluit d.d. 25 juni 2021 van de burgemeester van werden de verschillende kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.9.5. Op 28 juni 2021 werd door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld voor het pand gelegen te .

1.9.6. 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.

1.9.7. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

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.

1.9.8. 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 gelegegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, 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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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

De feiten van de tenlastelegging A10 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, negende en tiende beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist, de verklaring van

1.10. Tenlasteleggingen A11

1.10.1. Op 3 juni 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 11 mei 2021 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheid.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.
Kamer kamer , kamer kamer , kamer kamer , kamer kamer , kamer kamer , kamer kamer .

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

Het gebouw heeft in totaal 0 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 veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 8 kleine gebreken in categorie I, 18 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.

Kamer heeft in totaal 8 kleine gebreken in categorie I, 18 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.

Kamer heeft in totaal 9 kleine gebreken in categorie I, 19 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.

Kamer heeft in totaal 7 kleine gebreken in categorie I, 18 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.

Kamer heeft in totaal 8 kleine gebreken in categorie I, 20 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.

Kamer heeft in totaal 9 kleine gebreken in categorie I, 19 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 7 kleine gebreken in categorie I, 18 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 7 kleine gebreken in categorie I, 18 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vochtproblemen waren, de kelder stond gedeeltelijk onder water, onveilige elektriciteitsinstallatie, geen rechtstreekse verluchting met buitenlucht mogelijk, risico op elektrocutie, ontbreken rookmelders....

De wooninspecteur stelde vast dat de woontiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaf X, stukken 1 tot 8, technisch verslag stukken 15 tot 52, fotoverslag stukken 53 tot 73).

1.10.2. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft X, stuk 83).

1.10.3. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij voor de verhuring van de panden met de arbeidskrachten initieel contact had gehad met .
Hij had verbouwingen gedaan en daarna verhuurd aan k.
Momenteel verhuurde hij aan .
Hij verklaarde dat de contactpersoon was als er iets mis was met de huizen.
Dit ging in twee richtingen. Als het over de huizen ging hadden zij meestal contact met haar.
Het was de bedoeling om de herstellvorderingen uit te voeren.
(Kaft X, stukken 123 en 124).

Tijdens haar verhoor verklaarde geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft X, stuk 129).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zaakvoerder was van .
Hij verklaarde dat de werknemers zelf beslissen waar zij slapen. Hij zorgde er enkel voor dat er slaapplekken voor zijn werknemers zijn (Kaft X, stukken 172 en 173).

Per e-mail d.d. 4 september 2021 verklaarde dat zij een gewone werknemster was van (Kaft X, stuk 175).

1.10.4. Bij besluit d.d. 28 september 2021 van de burgemeester van werden de verschillende woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.10.5. Op 13 juli 2021 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te .

1.10.6. 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.

1.10.7. 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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

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 overtredders 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.

1.10.8. 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 gepleegd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetkrachtige akte of een gewijzigde wetkrachtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, 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.

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 blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de

ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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

De feiten van de tenlastelegging A11 zijn voor de eerste, tweede, derde, vierde, zevende en achtste beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen, het fotodossier, de verklaringen van de eerste, tweede en derde beklaagden die de feiten van de tenlasteleggingen niet hebben betwist, de verklaring van

1.11. Tenlastelegging A12

1.11.1. Op 20 mei 2021 begaf de wooninspecteur vergezeld var
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie d.d. 6 mei 2021 van de politierechtbank betraden zij de woongelegenheid.

Zij waren vergezeld van de politie en een tolk.

De bewoonde delen van het pand met huisnummer zijn als volgt ingedeeld.

Woning , woning kamer , kamer woning , kamer kamer , woning
; woning en woning

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt.

Het gebouw heeft in totaal 1 klein gebrek 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 in totaal 3 kleine gebreken in categorie I, 5 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 heeft in totaal 3 kleine gebreken in categorie I, 6 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 heeft in totaal 3 kleine gebreken in categorie I, 4 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 heeft in totaal 1 klein gebrek 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 in totaal 4 kleine gebreken in categorie I, 5 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 heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 6 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Kamer heeft in totaal 5 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er problemen waren inzake toegankelijkheid, ontbreken rookmelders, condenserend vocht, gebreken inzake sanitaire installaties.....

De wooninspecteur stelde vast dat de woonentiteiten niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. (Kaf XII, stukken 1 tot 6, technisch verslag stukken 13 tot 38, fotoverslag stukken 39 tot 51).

1.11.2. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat de huurder was.
Enkele maanden na de aankoop was het pand aan hen verhuurd.
Daarvoor had hij contact gehad met .
Hij had zich nooit vragen gesteld over .
Hij stelde dat de contacten met . Er waren weinig klachten. Hij had geen rechtstreeks contact met de bewoners (Kaft XII, stukken 97 en 98).

Tijdens haar verhoor verklaarde geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft XII, stuk 103).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij het pand in huur had genomen voor de arbeiders van een onderaannemer.
Hij had in de vennootschap ontslag genomen op 20 april 2021.
Hij stelde dat hij niet veel te maken had met het pand.
Hij stelde dat de eigenaar zelf het pand te huur had aangeboden (Kaft XII, stukken 190 en 191).

1.11.3. Per brief d.d. 27 augustus 2021 werd door de raadsman van beklaagden informatie verstrekt betreffende het pand gelegen te (Kaft XII, stuk 65).

1.11.4. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij zich niets aantrok met de

'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 en daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.'

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.

1.11.9. 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 gelegeerd blijven strafbaar zelfs indien ze ingevolge het latere besluit, genomen ter uitvoering van dezelfde wetstekrchtige akte of een gewijzigde wetstekrchtige akte met een ongewijzigd gebleven strafbaarstelling, 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.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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

1.11.10. De eerste, tweede en derde beklaagden hebben de feiten van de tenlasteleggingen A12 niet betwist.

Wat de zesde beklaagde op betreft is de strafvordering vervallen door het overlijden van
te op zoals blijkt uit de akte van overlijden.

De feiten van de tenlastelegging A12 zijn voor de eerste, tweede, derde en vijfde beklaagden bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, het technisch verslag, het fotoverslag, de verklaringen van en het feit dat de eerste, tweede en derde beklaagden de feiten niet hebben betwist.

1.12. Verzwarende omstandigheid 'gewoonte'

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,

.....

De beklaagden hebben veel panden met talrijke wooneenheden gedurende meerdere jaren in strijd met de woningkwaliteitsnormen verhuurd en/of ter beschikking gesteld.

De beklaagden hebben noch bij de aanvang noch tijdens de verhuring en/of terbeschikkingstelling geen of onvoldoende nazicht gedaan inzake de conformiteit en de kwaliteit van de verhuurde woningen.

De eerste beklaagde was als onderneming voor ruwbouw en algemene bouwwerkzaamheden en renovatiewerken in de bouw voldoende vertrouwd met de geldende regelgeving.

Tweede en derde beklaagden hielden zich bezig met de dagelijkse werking.

Tijdens haar verhoor verklaarde geen opmerkingen te hebben bij de verklaring van haar man. Zij controleerde de betalingen in verband met de verhuringen. Haar man deed de grote werken. Zij deed eerder de kleine werken en de opkuis (Kaft I, stuk 86).

Het feit dat de eerste, tweede en derde beklaagden beweerdelijk niet op de hoogte waren van de geldende regelgeving is ongeloofwaardig.

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat de beklaagden niet aantonen dat zij het nodige hebben gedaan om zich te informeren en de regelgeving toe te passen.

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.

De eerste, tweede en derde beklaagden wisten maar te goed waarmee zij bezig waren.

Bij herhaling hebben zij meerdere panden gedurende lange tijd verhuurd aan Belgische en buitenlandse ondernemingen.

Deze ondernemingen hebben dan op hun beurt meerdere woningen gedurende lange tijd ter beschikking gesteld van arbeiders met het oog op bewoning.

Deze ondernemingen en hun contactpersonen hebben bij herhaling nagelaten te controleren of deze woningen wel ter beschikking mochten worden gesteld met het oog op bewoning.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte is bijgevolg bewezen voor alle beklaagden.

2. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

2.1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van ongeschikte en/of 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.

Het is pas nadat de vaststellingen inzake woningkwaliteit zijn verricht dat beklaagde niet anders kon dan passende maatregelen te nemen.

Zolang er kon worden verhuurd zonder grote kosten te maken was dit voor de beklaagde voordelig.

Het feit dat er nu en dan kleine herstellingen werden uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

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

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 8 februari 2023 heeft de beklaagde een blanco strafregister.

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 werking zou verstoren op een wijze die niet in verhouding staat tot de aard en de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde 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.

2.2. Ten aanzien van de tweede beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van ongeschikte en/of 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.

Het is pas nadat de vaststellingen inzake woningkwaliteit zijn verricht dat beklaagde niet anders kon dan passende maatregelen te nemen.

Zolang er kon worden verhuurd zonder grote kosten te maken was dit voor de beklaagde voordelig.

Het feit dat er nu en dan kleine herstellingen werden uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

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.

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 27 oktober 2023 heeft de

beklaagde een blanco strafregister.

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 aard en de ernst van de feiten.

Er is evenmin een reden om in te gaan op het verzoek van de beklaagde om een werkstraf uit te voeren.

Het opleggen van een werkstraf maakt in de gegeven omstandigheden geen passende maatschappelijke reactie uit gezien de aard, de duur en frequentie van de feiten.

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

2.3. Ten aanzien van de derde beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring van ongeschikte en/of 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.

Het is pas nadat de vaststellingen inzake woningkwaliteit zijn verricht dat beklaagde niet anders kon dan passende maatregelen te nemen.

Zolang er kon worden verhuurd zonder grote kosten te maken was dit voor de beklaagde voordelig. Het feit dat er nu en dan kleine herstellingen werden uitgevoerd doet hieraan geen afbreuk.

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

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 27 oktober 2023 heeft de beklaagde een blanco strafregister.

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 sociale declassering zou veroorzaken of haar sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de aard en de ernst van de feiten.

Er is evenmin een reden om in te gaan op het verzoek van de beklaagde om een werkstraf uit te voeren.

Het opleggen van een werkstraf maakt in de gegeven omstandigheden geen passende maatschappelijke reactie uit gezien de aard, de duur en frequentie van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde 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.

2.4. Ten aanzien van de vierde beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8, A9, A10 en A11 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd/terbeschikkinggesteld 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 terbeschikkingstelt.

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 heeft volgens de voorgelegde uittreksels uit het strafregister een blanco strafregister.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde 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 vijfde beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A5 en A12 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring en/of terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd/terbeschikkinggesteld 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 ter beschikking stelt.

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.

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 8 februari 2023 heeft de beklaagde een blanco strafregister.

De beklaagde werd bij vonnis van 9 juli 2021 van de ondernemingsrechtbank failliet verklaard.

Het veroordelen van de vennootschap tot een effectieve geldboete zou het passief alleen maar verhogen en tot nadeel strekken van de schuldeisers die niets met de misdrijven te maken hebben.

De rechtbank veroordeelt de vennootschap bijgevolg tot een geldboete met uitstel.

2.6. Ten aanzien van de zevende beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8 en A11 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring en/of terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd/terbeschikkinggesteld worden 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 ter beschikking stelt.

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.

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 22 februari 2023 heeft de beklaagde een blanco strafregister.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete

deels met uitstel voor de beklaagde 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.

2.7. Ten aanzien van de achtste beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8 en A11 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring en/of terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

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

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen ter beschikking stelt.

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 heeft volgens de voorgelegde uittreksels uit het strafregister een blanco strafregister.

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

2.8. Ten aanzien van de negende beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring en/of terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd/terbeschikkinggesteld worden 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 ter beschikking stelt.

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.

Volgens het voorgelegde uittreksel uit het strafregister dat dateert van 22 februari 2023 heeft de beklaagde een blanco strafregister.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de beklaagde 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.

2.9. Ten aanzien van de tiende beklaagde

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De verhuring en/of terbeschikkingstelling van ongeschikte en/of 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 terbeschikkingsteller.

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

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen ter beschikking stelt.

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 heeft volgens de voorgelegde uittreksels uit het strafregister een blanco strafregister.

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

3. DE VERBEURDVERKLARING

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 178.925,00 euro in hoofde van de eerste beklaagde

3.2. De beklaagde stelt dat er bij de begroting van het de verbeurdverklaring van de huurgelden rekening moet worden gehouden met de gemaakte kosten.

3.3. De rechtbank stelt vast dat berekening door het openbaar ministerie van het

vermogensvoordeel dat door de eerste beklaagde werd verkregen cijfermatig niet wordt betwist. In besluiten wordt hieromtrent geen betwisting gevoerd.

De door het openbaar ministerie gemaakte berekening lijkt correct te zijn.

3.4. Omdat de panden in de gegeven omstandigheden niet mochten 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 worden 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 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.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Men dient immers uit te gaan van bruto verkregen voordelen en niet van de nettowinst of verrijking. (Vgl. Cass. 22 september 2015,).

De rechtbank stelt vast dat de beklaagde na de vaststellingen door de wooninspecteur de nodige initiatieven heeft genomen hetzij voor de verkoop van een aantal panden hetzij voor de renovatie.

De herstellvordering van de wooninspecteur die initieel betrekking had op alle panden werd inmiddels herleid tot de panden gelegen te (cf. infra).

De panden werden inmiddels verkocht.

De rechter is niet gebonden door het bedrag dat in de vordering van het openbaar ministerie is vermeld en moet zelf de vermogensvoordelen ramen die uit het bewezen verklaard misdrijf zijn verkregen.

Ten einde de beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank het te verbeuren bedrag tot het bedrag van 80.000,00 euro.

Aangezien de vermogensvoordelen niet kunnen gevonden worden in het vermogen van de beklaagde, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de eerste beklaagde is gegrond voor het bedrag van 80.000,00 euro.

4. DE HERSTELVORDERING

4.1. De rechtbank stelt vast dat herstellvordering van de wooninspecteur die betrekking heeft op de panden gelegen te

zonder voorwerp zijn zoals gevorderd door de wooninspecteur in besluiten op 1 juli 2024 neergelegd ter griffie.

4.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan

om het onroerend
goed en de erin gelegen woningen, gelegen te
gekend , kadastraal
wegens de stedenbouwkundige
inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van
wettelijke, decretaale 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.

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 de beklaagden
in solidum of de ene bij gebrek aan de andere 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 veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De eerste, tweede en derde beklaagden stellen dat zij nog bezig zijn met het herstel.

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.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

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

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

4.3. 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, 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 de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere 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 veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De eerste, tweede en derde beklaagden stellen dat het pand werd verkocht.

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.

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

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

4.4. De wooninspecteur vordert te bevelen aan _____

om het onroerend goed en de 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, 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 de beklaagden in solidum of de ene bij gebrek aan de andere 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 veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De eerste, tweede en derde beklaagden stellen dat het pand werd verkocht.

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.

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 herstellvordering ten aanzier _____ is onontvankelijk gezien het overlijden van _____
te _____ op _____ zoals blijkt uit de akte van overlijden.

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

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 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.

OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen worden overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van straffvordering 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, 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED**Ten aanzien van de beklaagde**

Zegt voor recht dat strafvordering wat betreft de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A5 en A12 ten aanzien van _____ vervallen is wegens het overlijden van _____ te _____ op _____.

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt _____ voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 96.000,00 euro, namelijk 12.000,00 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 64.000,00 euro effectief, namelijk 8.000,00 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 **58,90 euro**.

Veroordeelt _____ tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 voor de beklaagde _____ bewezen.

Veroordeelt _____ voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen _____

tot een geldboete van 24.000 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 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 **58,90 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A12 voor de beklaagde **bewezen.**

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 24.000 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 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 **58,90 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8, A9, A10 en A11 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 8.000 euro, namelijk 1.000,00 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 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 45 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 **58,90 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A5 en A12 voor de beklaagde bewezen.

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 met uitstel zoals hierna bepaald.

Aangezien aan de wettelijke voorwaarden voldoet om uitstel van te bekomen:

- gelast dat bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar.

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 **58,90 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8 en A11 voor de beklaagde bewezen.

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 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 24.000,00 euro effectief, namelijk 3.000,00 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 **58,90 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A6, A7, A8 en A11 voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 8.000 euro, namelijk 1.000,00 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 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 45 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

58,90 euro .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 voor de beklaagde
bewezen.

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 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 24.000,00 euro effectief, namelijk 3.000,00 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 58,90 euro .

Veroordeelt tot het betalen van een
bedrag van 24,00 euro als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Bij verstek ten aanzien van de beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A9 en A10 voor de beklaagde
bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een geldboete van 8.000 euro, namelijk 1.000,00 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 de geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van drie jaar met uitzondering van 4.000,00 euro effectief, namelijk 500,00 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 45 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 **58,90 euro**.

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **24,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt
solidair tot betaling van de gerechtskosten van **298,98 euro**.

Veroordeelt tot betaling van de gerechtskosten van **36,11 euro**.

Legt de gerechtskosten wat betreft ten laste van de Belgische Staat.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

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 de beklaagde uit voor het totaal bedrag van **80.000 euro**.
euro.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ten aanzien van onontvankelijk.

Zegt voor recht dat herstellvorderingen die betrekking hebben op de panden gelegen te
, te
, te
zonder voorwerp zijn.

Beveelt 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, 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 de voormelde veroordeelden een dwangsom zal worden
verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het
verstryken 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 voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Beveelt 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, 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 de voormelde veroordeelden 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 de
van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Beveelt aan

om het onroerend
goed en de 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, 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 de voormelde veroordeelden 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 voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden éénentwintig oktober tweeduizend en vierentwintig.

Aanwezig : , alleenzetelend rechter
, eerste substituut-Procureur des Konings,
, griffier