



Vonnisnummer / Griffinummer 2022/2159
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 april 2022
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 19CO70219 Dossiernummer 21A003792 Notitienummer parket

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC5

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

1. , RRN ;
geboren te) op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
002726
beklaagde, bijgestaan door Meester advocaat te en
Meester , advocaat te

2. , RRN 7
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
002727 beklaagde, bijgestaan door Meester advocaat te en
Meester advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen 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,

(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)

de feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt :

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt,

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

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

– te
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastraerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap (°) en
 (°)
ingevolge aankoop op 20 december 2006, bij akte verleden door notaris te

1 te van 1 december 2018 tot 11 juni 2019
 door

woning 1/1 (eerste verdieping) ten nadele van , geboren in te
 , geboren op te),
 , geboren op te),
 geboren op te , geboren op
 te) en , geboren op te

2 te van 11 juni 2018 tot 11 juni 2019
 door

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van geboren op te
), geboren op te) en
 , geboren op te

3 te van 11 juni 2018 tot 11 juni 2019
 door

woning 3/1 (derde verdieping) ten nadele van , geboren op
 te),
 , geboren op te
 , geboren op te) en
 geboren op te),

4 te van 1 april 2019 tot 11 juni 2019
 door

),

9 te van 18 juni 2018 tot 18 juni 2019
door

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van , geboren op
te),

10 te van 1 januari 2019 tot 18 juni 2019
door

woning 3/1 (derde verdieping) ten nadele van , geboren op te
, geboren in te),
geboren op te) en , geboren
op te ,

- **te**
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap (° **en**

ingevolge aankoop op 22 maart 2001, bij akte verleden door notaris te

11 te van 18 juni 2018 tot 18 juni 2019
door

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van , geboren in in

12 te van 2 mei 2019 tot 18 juni 2019
door

woning 3/1 (derde verdieping) ten nadele van , geboren in in

13 te van 18 december 2018 tot 18 juni 2019
door

woning TV/1 (eerste tussenverdieping) ten nadele van , geboren op
in , geboren op te
, geboren op in en , geboren
op in

- te
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap (' en
ingevolge aankoop op 22 december 2000, bij akte verleden door notaris te

14 te van 19 september 2019 tot 19 november 2019
 door

kamer 66 (1/1) (eerste verdieping) ten nadele van , geboren op
 in

15 te op 19 september 2019
 door

kamer 66 (1/2) (eerste verdieping) ten nadele van (een) niet nader geïdentificeerde persoon of
 personen,

16 te van 19 november 2018 tot 19 november 2019
 door

kamer 66 (1/3) (eerste verdieping) ten nadele van , geboren op
 te), , geboren op te
 , geboren op te en
 , geboren op te

17 te van 19 november 2018 tot 19 november 2019
 door

kamer 64 (1/1) (eerste verdieping) ten nadele van geboren in te

18 te van 19 november 2018 tot 19 november 2019
 door

kamer 66 (2/1) (tweede verdieping) ten nadele van , geboren op te
 , geboren op te) en
 geboren op in

19 te op 19 november 2019
 door

kamer 64 (2/1) (tweede verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____
te _____

20 te _____ van 1 maart 2019 tot 19 november 2019
door _____

kamer 64 (2/2) (tweede verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____
in _____ en _____; niet nader geïdentificeerd,

– **te** _____
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastréerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap _____ (° _____) en _____
ingevolge aankoop op 3 juli 2015, bij akte verleden door notaris _____ te _____

21 te _____ van 1 oktober 2019 tot 28 november 2019
door _____

woning 1/1 (eerste verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____ te _____
_____, geboren op _____ te _____, geboren op _____
te _____

22 te _____ van 28 november 2018 tot 28 november 2019
door _____

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____ te _____
)

– **te** _____
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastréerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap _____ (° _____) en _____
ingevolge aankoop op 4 mei 2005, bij akte verleden door notaris _____ te _____

23 te _____ van 1 april 2019 tot 28 november 2019
door _____

woning 1/1 (eerste en tweede verdieping) ten nadele van _____, geboren op 9
 te _____),
 te _____, geboren op _____, geboren op _____ te _____,
 geboren op _____, geboren op _____ te _____ en _____,
 geboren op _____ te _____

– te
een woning in het onroerend goed gelegen te
gekadastreerd als
met een oppervlakte van
in volle eigendom van de huwgemeenschap (° en
 (°
ingevolge aankoop op 12 maart 2004, bij akte verleden door notaris te

24 te van 29 november 2018 tot 29 november 2019
 door _____,

woning 1/1 (eerste verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____
 te _____),
 _____, geboren op _____, geboren op _____ te _____
 _____),
 _____, geboren op _____ te _____ en _____
 _____, geboren op _____ te _____

25 te van 29 november 2018 tot 29 november 2019
 door _____

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____ te
 _____) en _____, geboren op _____ te _____

26 te van 29 november 2018 tot 28 november 2019
 door _____

woning 3/1 (derde verdieping) ten nadele van _____, niet nader geïdentificeerd

27 te van 29 november 2018 tot 29 november 2019
 door _____

woning 4/1 (vierde verdieping) ten nadele van _____, geboren op _____ te
 _____),
 _____, geboren op _____ te _____),
 geboren op _____ te _____),
 geboren op _____ te _____),
 _____),
 _____, geboren op _____ te _____

en , geboren op te ,

- te een woning in het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als met een oppervlakte van in volle eigendom van de huwgemeenschap

en

ingevolge aankoop op 29 maart 2012, bij akte verleden door notaris

te

28 te van 1 februari 2019 tot 29 november 2019
door

woning 0/1 (gelijkvloers) ten nadele van , geboren in te
, geboren op te),
geboren op te), geboren op
te , geboren op te
, geboren op te en , geboren op
te ,

29 te van 29 november 2018 tot 29 november 2019
door

woning 1/1 (eerste verdieping) ten nadele van , geboren op
te), , geboren op te te
, geboren op , geboren op te en
, geboren op te

30 te van 29 november 2018 tot 29 november 2019
door

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van , geboren op
te), , geboren op te
, geboren op te te
, geboren op te),
, geboren op te , geboren
op te ,

- te een woning in het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als met een oppervlakte van

in volle eigendom van de huwgemeenschap (°) en

↓

ingevolge de openbare aankoop op 16 januari 2003, bij akte verleden door notaris
te

31 te van 22 oktober 2018 tot 22 oktober 2019
door

woning 1/1 (eerste verdieping) ten nadele van , geboren op te
, en , geboren op te)

32 te van 1 september 2019 tot 22 oktober 2019
door

woning 2/1 (tweede verdieping) ten nadele van , geboren op te

B huisjesmelkerij

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, te weten
(art. 433 decies Sw)

1 te van 1 januari 2019 tot 18 juni 2019
door

aan , geboren op te
geboren in te , geboren op te
en , geboren op te , waarbij
geen geldig identiteitsbewijs kon voorleggen en hij en zijn gezin zelf geen
inkomsten hebben, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de derde verdieping
(woning 3/1) in het pand aan de , die niet voldoet aan de
essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in
tenlastelegging A.10

2 te van 18 december 2018 tot 18 juni 2019
door

aan _____, geboren op _____ in _____, geboren op _____ te _____, geboren op _____ in _____ en _____, geboren op _____ in _____, waarbij geen van de bewoners over geldige identiteitsdocumenten beschikten noch over officiële inkomsten, een woning ter beschikking hebben gesteld gelegen op de eerste tussenverdieping (woning TV/1) in het pand aan de _____, die niet voldoet aan de essentiële veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals omschreven in tenlastelegging A.13

en inzake van:

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

-vrijwillig tussenkomende partij-
-eiser tot herstel
vertegenwoordigd door Meester _____, advocaat te _____

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde op het kantoor Rechtszekerheid te _____, dd. 27/10/2021 onder het nr. _____

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

OP STRAFRECHTELIJK VLAK

1. De feiten en verloop van het onderzoek

Beklaagden _____ en _____ zijn samen eigenaar van een 16-tal panden te _____ waarvan ze het merendeel verhuren. Verschillende van deze verhuurde panden zijn bij de _____ reeds gekend voor problemen met de woonkwaliteit. Voor sommige van de verhuurde woningen nam de burgemeester een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

In de periode van juni 2019 tot 29 november 2019 werden er meerdere controles uitgevoerd in verschillende panden die eigendom zijn van beklagden.

De woningen aan de _____ en de _____ er werden respectievelijk op 11.06.2019 en 18.06.2019 gecontroleerd op de woonkwaliteit en mogelijke feiten van huisjesmelkerij. Deze controle werd uitgevoerd door de politiediensten samen met de Wooninspectie en de Stad _____. Hierbij werd telkens vastgesteld dat de woningen niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode.

Gelet op de resultaten van deze controles werd op 23.10.2019 de onderzoeksrechter gevorderd voor een gerechtelijk onderzoek met het oog op het verlenen van huiszoekingsmandaten voor de panden aan de , de en en de

Voor dit laatste pand verleende de burgemeester een toegangsbevel op basis van zijn bevoegdheden in het kader van woontoezicht. De huiszoekingsmandaten voor de andere panden werden verleend op 05.11.2019. Voor de panden aan de en de

werden de huiszoekingsbevelen op 08.11.2019 verleend. Bij uitvoering van deze controles werden er nog bijkomende inbreuken op de minimale kwaliteitsvereisten vastgesteld, zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode.

Beklaagden dienen zich thans te verantwoorden voor de krotverhuring van 9 panden, met in totaal 25 woningen en 7 kamers.

In de panden aan de en eigendom van eerste en tweede beklagde, zouden ook personen woonachtig zijn geweest waarbij misbruik zou zijn gemaakt van de precaire toestand van deze personen om hen te huisvesten in woongelegenheden die totaal ongeschikt zijn voor bewoning.

Uit de verhoren van tweede beklagde d.d. 28.01.2020 en 19.05.2020 is gebleken dat zij instond voor het opstellen van de huurcontracten en dat haar man, eerste beklagde ter plaatse ging om deze te laten ondertekenen door de huurders. Als er klachten waren, zouden de huurders contact opnemen met die zelf ter plaatse ging of zijn zoon stuurde. (st. 8 en 9 – algemeen deel)

2. Beoordeling ten grande

▪ **De tenlastelegging A**

Onder deze tenlastelegging dienen eerste en tweede beklagde zich te verantwoorden voor vermeende inbreuken op de Vlaamse Wooncode (krotverhuring), met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Ter terechtzitting en in besluiten werden de feiten vervaat in tenlastelegging A door de verdediging van beklagden deels betwist. Beklaagden vragen de vrijspraak voor de tenlasteleggingen A.11, A.13, A.14, A.15, A.19 en A.26.

Voor de overige, niet-betwiste tenlasteleggingen nuanceerde de verdediging deze feiten door te stellen dat ze niet werden gepleegd om te profiteren maar omdat beklagden de betrokken huurders niet op straat wilden zetten. Ook zouden beklagden meteen na de verslagen van de Vlaamse Wooninspectie initiatieven hebben genomen om de nodige herstellingen uit te voeren. Gelet op omstandigheden zou dit vaak enige tijd in beslag hebben genomen. Beklaagden zouden er ook verkeerdelijk vanuit zijn gegaan dat na de eerste herstellingen de woningen in regel zouden zijn en zouden zich er vaak niet bewust van zijn geweest dat de gebreken dermate ernstig waren.

▪ *Het pand gelegen te*

(tll. A.1 t/m A.6) – Kaft 1

De woningeenheden aan de _____ werden op 11.06.2019 gecontroleerd op de woonkwaliteit en mogelijke feiten van huisjesmelkerij. Deze controle werd uitgevoerd door de politiediensten samen met de Wooninspectie en de Stad

De woningeenheid op de derde verdieping van de _____ werd reeds bij besluit d.d. 01.08.2018 door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Bij controle d.d. 11.06.2019 bleek dat de situatie nog niet gewijzigd was, waardoor de wooneenheid ontruimd werd.

Elk vastgesteld gebrek krijgt volgens de Vlaamse Wooncode een bepaald aantal strafpunten. Vanaf 15 strafpunten is een woning niet-conform. Het gebouw zelf scoorde 30 strafpunten omwille van een gebrekkige elektriciteitsvoorziening (nl. elektrocutiegevaar in de lift en in de badkamers van de woning door plaatsing van wasmachines) en een gebrekkige gasinstallatie. De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 1/1: 57 strafpunten;
- Woning 2/1: 30 strafpunten;
- Woning 3/1: 55 strafpunten;
- Woning 4/1: 42 strafpunten;
- Woning 5/1: 44 strafpunten;
- Woning 6/1: 64 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren.

Tweede beklagde _____ verklaarde tijdens haar verhoor d.d. 09.07.2019 dat ze reeds voorafgaand aan de datum van onbewoonbaarverklaring, zijnde 01.08.2018, de woning op de derde verdieping van de _____ begonnen te herstellen (en dit conform de brieven die ze hieromtrent hadden ontvangen van de Stad _____). Na de herstellingen aan de derde verdieping zouden beklagden getelefoneerd hebben naar de Stad _____ om te melden dat de herstellingen werden uitgevoerd en dat men terug mocht controleren. Hierop zou geen reactie zijn gekomen. Gedurende deze herstellingen zijn de huurders daar blijven wonen. De huurders van de derde verdieping zouden beklagden nooit gecontacteerd hebben omtrent klachten over hun woning.

Uit het strafonderzoek blijkt evenwel het tegendeel. Mevrouw _____ was bewoonster van de wooneenheid op de derde verdieping en verklaarde dat de eigenaar niet of pas na lange tijd reageerde op klachten betreffende de woongelegenheid. Ze verklaarde dat zij zich genoodzaakt voelde om 7 maanden geen huur te betalen omdat de eigenaar weigerde om bepaalde herstellingen uit te voeren.

De rechtbank stelt vast dat de meeste huurders van de andere wooneenheden in het pand

gelijkaardige verklaringen aflegden. Eerste beklagde , de zgn. contactpersoon voor klachten, zou volgens diverse verklaringen van de huurders moeilijk bereikbaar zijn geweest en niets – of amper iets – gedaan hebben aan de gemelde problemen. Voor sommige huurders was het niet evident om een andere betaalbare huisvesting te vinden, waardoor zij zich genoodzaakt voelden om in het pand te blijven en tevens bepaalde zaken te doen die hen opdroeg, zoals bijvoorbeeld een wasmachine naar de slaapkamer verplaatsen omdat bij controle zou blijken dat de wasmachine niet veilig stond in de douche. (st. 2 – kaft 1)

Op 30.07.2019 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit, waarbij de Stad zich op 31.10.2019 aansloot. Op zowel 04.11.2019 als 11.02.2020 volgden meldingen van herstel, maar bij de hercontrole werd telkens vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die alle woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar maakten. Bij een derde melding van herstel d.d. 14.01.2021 bleken de woningen wel te voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen en waren ze dus conform.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklagden niet langer betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.1 t/m A.6 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de geloofwaardige verklaringen van de huurders en de eigen verklaringen van beklagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

- *Het pand gelegen te* (tll. A.7 t/m A.10) – Kaft 2

Het naastgelegen pand aan de werd reeds bij besluit d.d. 29.08.2017 door de burgemeester onbewoonbaar verklaard. Aangezien het pand aan de Handelstraat 52 ook eigendom is van dezelfde eigenaars voerden de politiediensten samen met de Wooninspectie en de Stad op 18.06.2019 ook in dit pand een controle uit.

Het gebouw zelf scoorde 33 strafpunten omwille van een gebrekkige stabiliteit van de draagvloeren (de I-profielen in de kelder waren gecorrodeerd) en een gebrekkige elektriciteitsvoorziening en gasinstallatie. De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 1/1: 47 strafpunten;
- Woning 1/2: 58 strafpunten;
- Woning 2/1: 33 strafpunten;
- Woning 3/1: 60 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren. De hoge score van woning 3/1 weerspiegelt de ernstige gebreken in de woning op het moment van de vaststellingen (o.m. een gebrekkige

luchttoevoer van een gastoestel, een gebrekkige verluchting en geen warm water in de keuken en badkamer).

Ook hier verklaarde een bewoner, nl. de heer (huurder van woning 2/1), dat de eigenaar steeds moeilijk bereikbaar was voor klachten betreffende de woongelegenheid. Hij verklaarde dat de eigenaar nog nooit ter plaatse is geweest bij problemen en dat hij alle herstellingen zelf heeft moeten uitvoeren.

Op 06.09.2019 volgde een eerste melding van herstel, maar bij de hercontrole werd vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die alle woningen ongeschikt en/of onbewoonbaar maakten. Op 20.09.2019 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit waarbij de Stad zich op 18.10.2019 aansloot. Op 29.11.2019 volgde een nieuwe melding van herstel, maar bij de hercontrole werd weer vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die de woningen 1/2 en 3/1 ongeschikt maakten voor bewoning. Ondanks deze vaststellingen bleven ook hier de woningen gedurende de hele periode bewoond.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.7 t/m A.10 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaring van de huurder en de eigen verklaringen van beklagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

▪ *Het pand gelegen te*

(tll. A.11 t/m A.13) – Kaft 3

)

De woning op de eerste verdieping aan de werd reeds bij besluit d.d. 29.08.2017 door de burgemeester onbewoonbaar verklaard. Omdat het pand nog bewoond was na dit besluit voerden de politiediensten samen met de Wooninspectie en de Stad op 18.06.2019 een controle uit.

Het gebouw zelf scoorde 40 strafpunten omwille van een gebrekkige elektriciteitsvoorziening en gasinstallatie. De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning TV1/1: 75 strafpunten;
- Woning 3/1: 59 strafpunten;
- Woning 2/1: 103 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar waren. De hoge score van woning TV1/1 weerspiegelt het gegeven dat deze woning geen lavabo, geen keuken- en badfunctie en geen toilet had. Ook was deze woning overbewoond omdat er op nog geen 20 m² vier personen woonden.

Op 25.09.2019 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit waarbij de Stad zich op 29.11.2019 aansloot. Op zowel 01.10.2019 als 29.11.2019 volgden meldingen van herstel, maar bij de hercontrole werd telkens vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die respectievelijk de drie woningen en daarna enkel de woning TV/1 + 2/1 ongeschikt maakten.

Tweede beklagde verklaarde tijdens haar verhoor d.d. 09.10.2019 dat het nooit de bedoeling was dat de woning TV1/1 als afzonderlijke woning verhuurd werd, doch in combinatie met de woning op de tweede verdieping. Deze woning werd in zijn geheel verhuurd aan de heer , die zich ten tijde van de controle in de gevangenis bevond. Bij de vaststellingen werd in woning TV1/1 het gezin aangetroffen. Het gezin verklaarde dat zij de woning via de heer hadden gevonden en dat zij van hem geen huur moesten betalen. Ze zouden al een zevental maanden in de woning verblijven en beklagde éénmalig gezien hebben. Volgens beklagde waren zij zich niet bewust dat er zich mensen bevonden in de woningen, daar zij dachten dat ze leeg stonden omdat de eigenlijke huurder in de gevangenis was. Na de controle zouden beklagden tegen de mensen die er verbleven gezegd hebben dat ze moesten vertrekken.

Ter terechtzitting en in besluiten vragen beklagden dan ook de vrijspraak voor tenlastelegging A.13 daar beklagden nooit op de hoogte zouden zijn geweest van het feit dat de familie in de woning TV1/1 verbleef én de woning bovendien nooit bestemd was om afzonderlijk verhuurd te worden. Ook vragen zij de vrijspraak voor tenlastelegging A.11 omdat de woning op de tweede verdieping na de controle d.d. 18.06.2019 (waarna de woning onbewoonbaar en ongeschikt werd verklaard) onmiddellijk werd leeggehaald en niet meer bewoond werd.

Art. 20, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat diegene strafbaar is "die een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning". Wat de 'verhuring' betreft, dient er dus sprake te zijn van een schriftelijk of mondeling huurcontract. In dat geval is effectieve bewoning zelfs niet noodzakelijk: het huurcontract volstaat. Nergens uit het strafdossier blijkt dat de huurovereenkomst met de heer werd beëindigd. Uit de eigen verklaringen van beklagde bleek dat de huur nog tot mei 2019 werd betaald door de heer , en dit via het . In die periode zou de heer reeds in de gevangenis gezeten hebben en de woning ter beschikking hebben gesteld aan het gezin . Het ter beschikking stellen dient te worden begrepen als elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een ruimte krijgt. Het kan worden omschreven als 'gebruik laten maken van'. Daarnaast dient nog te worden opgemerkt dat de strafbaarstelling verwijst naar een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten en niet naar een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning. De woning hoeft dus ook niet voorafgaandelijk ongeschikt of onbewoonbaar te zijn verklaard, vooraleer de verhuurder strafbaar is. (Rb. Gent, 24.06.2008, RW 2008-09, afl. 40, 1697, met noot VANDROMME, T.)

Beklagden wisten dat zij de woningen verhuurden en zij ontvingen hier tot mei 2019 nog steeds de huurgelden voor. De eigenaars hebben zich dus wetens en willens schuldig gemaakt aan het verhuren van gebrekkige woningen. Indien de verhuurder weet dat het pand gebrekkig is, maar

dat er hem niet van weerhield het pand toch te verhuren, is het algemeen opzet bewezen. Het weze opgemerkt dat wat het morele element van dit misdrijf betreft, de onachtzaamheid volstaat. (Parl. St. VI. Parl. 1996-97, nr. 654/6, 26) Het volstaat dat aan de verhuurder of terbeschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd.

De rechtbank is van oordeel dat zelfs indien in de persoon van de beklaagden geen opzet zou kunnen worden aangenomen, ze *in casu* wel degelijk onachtzaam zijn geweest. Van degene die huizen verhuurt, mag worden verwacht dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Een redelijk en voorzichtig verhuurder zou immers niet 7 maanden wachten om een door hem verhuurde woning te bezoeken of zou zich minstens vragen stellen bij het gegeven dat de huur nog werd doorbetaald terwijl de huurder in die periode in de gevangenis zat. Het getuigt dan ook van een verregaande desinteresse van beklaagden voor de staat waarin hun woningen verkeerdén en voor de woonomstandigheden van hun huurders. Bovendien verwijst de rechtbank naar de verklaringen van de familie waarin zij bevestigen beklaagde reeds eerder ontmoet te hebben.

Gelet op het voorgaande en op basis van de objectieve stukken van het strafdossier oordeelt de rechtbank dat de feiten weerhouden onder tenlasteleggingen A.11 en A.13 ten aanzien van de beklaagden bewezen zijn.

▪ *Het pand gelegen te*

(tll. A.14 t/m A.20) – Kaft 4

In opdracht van de onderzoeksrechter voerden de politiediensten samen met de Vlaamse Wooninspectie op 19.11.2019 een huiszoeking uit in het pand gelegen aan de

Het gebouw zelf scoorde 43 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige elektriciteitsvoorziening. De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden zeer slecht: resp. 139, 149, 144, 142, 155 en 108 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren. Zo hadden o.m. de meeste kamers geen lavabo, de toegangstrap was onveilig, er was sprake van vochtschade, sommige kamers waren te klein, de rookgasafvoer in een bepaalde kamer was niet conform met risico op CO-vergiftiging. Kamers 64 (2/1), 64 (2/2) en 66 (2/1) waren bovendien onaangepast omdat ze kleiner waren dan de minimum toegelaten oppervlakte of omdat de oppervlakte te klein was voor het aantal bewoners.

Op 21.01.2020 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit. Op 28.06.2020 volgde een melding van herstel (waarbij tevens werd gemeld dat het pand nu ook anders werd ingedeeld, nl. 4 woningen i.p.v. 7 kamers), maar bij de hercontrole werd vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die de woningen ongeschikt maakten. Woningen 1/1, 1/2 en 2/1 waren op dat moment niet meer bewoond. Bij een tweede melding van herstel bleken de woningen op 17.07.2020 wel te voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen en dus conform.

Ter terechtzitting en in besluiten vragen beklaagden de vrijspraak voor tenlasteleggingen A.14, A.15 en A.19. Zo stellen zij niet op de hoogte te zijn geweest dat kamer 66 (1/1) bewoond was door _____ én kamer 66 (1/2) door een niet-nader geïdentificeerde persoon. De eerste verdieping zou slechts bestaan uit één appartement dat verhuurd werd aan _____ er _____. Ook zouden ze niet op de hoogte zijn geweest dat kamer 64 (2/1) bewoond was door _____. De tweede verdieping zou verhuurd zijn geweest als één geheel aan _____. Zouden ze niet kennen, noch werd hij door de politiediensten aan een verhoor onderworpen.

De rechtbank stel vast dat de eerste en de tweede verdieping telkens als één appartement werden verhuurd. Uit de vaststellingen van de Wooninspecteur blijkt echter dat er in feite sprake was van 3 kamerwoningen op de tweede verdieping. Zo verklaarde _____ dat zij al twee maanden in kamer 66 (1/1) woonde en er ook regelmatig mensen (die net als zij in de pluksector werkzaam waren) in kamer 66 (1/2) verbleven. Op de eerste verdieping zou er volgens de Wooninspecteur sprake zijn van 2 kamerwoningen, waarbij _____ kamer 64 (2/1) bewoonde.

Gelet op de voorliggende technische rapporten van de Vlaamse Wooninspectie staat het vast dat door beklaagden woningen werden verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, die niet voldeden aan de vereisten en normen zoals vastgesteld in de Vlaamse Wooncode. Een effectieve bewoning dient hierbij zelfs niet te worden aangetoond – het bestaan van de huurcontracten volstaat. De vastgestelde inbreuken betroffen telkens ook minstens bouwfysische elementen die niet aan het gedrag van de huurders kon verweten worden, zoals een gebrekkige elektriciteitsvoorziening.

Mutatis mutandis geldt bij de beoordeling van deze misdrijven eveneens dezelfde argumentatie zoals hiervoor omschreven bij de beoordeling van de tenlasteleggingen A.11 en A.13, zodat de feiten vervat in de tenlastelegging A.14, A.15 en A.19 bewezen zijn in hoofde van eerste en tweede beklaagde.

- *Het pand gelegen te _____ (tfl. A.21 en A.22) –Kaft 5*

In opdracht van de onderzoeksrechter voerden de politiediensten samen met de Vlaamse Wooninspectie op 28.11.2019 een huiszoeking uit in het pand gelegen aan de _____.

Het gebouw zelf scoorde 30 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige elektriciteitsvoorziening. De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 1/1: 65 strafpunten;
- Woning 2/1: 68 strafpunten

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar waren. Zo was o.m. sprake van een verkeerde aansluiting

van een gasgeiser in de keuken met risico op CO-vergiftiging en vochtschade aan het plafond. Op 24.01.2020 bracht de Wooninspecteur een herstelvordering uit.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklaagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.21 en A.22 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden inderdaad niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaring van de huurder en de eigen verklaringen van beklaagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

▪ *Het pand gelegen te*

(titl. A.23) – Kaft 6

In opdracht van de onderzoeksrechter voerden de politiediensten samen met de Vlaamse Wooninspectie op 28.11.2019 een huiszoeking uit in het pand gelegen aan de

Het gebouw zelf scoorde 15 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige gasinstallatie (niet voorzien van een conformè gaskraan). Woning 1/1 werd ook afzonderlijk beoordeeld en scoorde 44 strafpunten wegens vochtschade op de buitenmuur in de woonkamer en een gebrekkige elektriciteitsvoorziening, waardoor de woning ongeschikt was. Op 31.01.2020 bracht de Wooninspecteur een herstelvordering uit.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklaagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in tenlastelegging A.23 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van het pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheid 1/1 inderdaad niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaring van de huurder en de eigen verklaringen van beklaagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

▪ *Het pand gelegen te*

(titl. A.24 t/m A.27) – Kaft 7

In opdracht van de onderzoeksrechter voerden de politiediensten samen met de Vlaamse Wooninspectie op 29.11.2019 een huiszoeking uit in het pand gelegen aan de

Het gebouw zelf scoorde 34 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige elektriciteitsvoorziening. De kelder, waar zich de elektriciteitsmeters, zekeringskast en verdeeldoos bevonden, stond volledig onder water. Hierdoor was er een ernstig risico op elektrocutie. De gasinstallaties in het pand vertoonden tal van gebreken.

De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 1/1: 81 strafpunten;
- Woning 2/1: 45 strafpunten;
- Woning 3/1: 68 strafpunten;
- Woning 4/1: 65 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren. Op 24.01.2020 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit. Op 30.03.2020 verklaarde de burgemeester de vier woningen ongeschikt en onbewoonbaar. Beklaagden tekenden op 13.04.2020 beroep aan bij de bevoegde minister tegen dit besluit. Naar aanleiding hiervan stelde de Wooninspectie op 22.05.2020 vast dat er nog steeds gebreken waren. Bij een tweede controle d.d. 05.08.2020 bleek dat alle woningen dan wel voldeden aan de minimale woonkwaliteitseisen.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.24, A.25 en A.27 door beklagden niet betwist. Beklaagden vragen de vrijspraak voor tenlastelegging A.26. Zij stellen dat woning 3/1 niet meer bewoond was door ten tijde van de vaststellingen d.d. 29.11.2019. Deze zou al 20 maanden verdwenen zijn zonder te betalen, waardoor door beklagden een procedure werd opgestart bij de gerechtsdeurwaarder om hem (en vooral zijn inboedel) uit de woning te zetten.

, de huurder van woning 2/1, verklaarde dat op 28.11.2019 de mensen die in de woning 3/1 woonden eruit werden gezet en dat beklagde ervoor gezorgd heeft dat de woning van 3/1 leeggemaakt werd omdat hij de bewoners eruit wou. Ze verklaarde ook vaak geluidsoverlast te hebben komende uit woning 3/1. , de huurder van woning 4/1, verklaarde dat beklagde , in de week van 28.11.2019 nog in het gebouw was inzake problemen met de bewoners van de woning 3/1. De oorspronkelijke huurders zouden niet steeds de huur betalen, maar huurden het appartement wel onder. De eigenaar is dit te weten gekomen en ging langs bij de bewoner van het appartement die de keuze kregen om het appartement over te nemen van de onderverhuurder of onmiddellijk te vertrekken. De huur van woning 3/1 zou 750 euro bedragen en de waarborg 3000 euro dewelke onmiddellijk cash diende betaald te worden. De bewoner zou echter niet de middelen hebben gehad om dit onmiddellijk cash te betalen aan beklagde , waardoor het appartement onmiddellijk werd leeggehaald en de bewoner op straat werd gezet.

geldt bij de beoordeling van deze misdrijven eveneens dezelfde argumentatie zoals hiervoor omschreven bij de beoordeling van de tenlasteleggingen A.11 en A.13.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.24 t/m A.27 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaringen van de huurders en én de eigen verklaringen van beklagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

▪ *Het pand gelegen te*

(tll. A.28 t/m A.30) – Kaft 8

In opdracht van de onderzoeksrechter voerden de politiediensten samen met de Vlaamse Wooninspectie op 29.11.2019 een huiszoeking uit in het pand gelegen aan de

Het gebouw zelf scoorde 30 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige elektriciteitsvoorziening met elektrocutiegevaar en gebreken aan de gasinstallatie (de inbouwkookplaat in woning 2/1 lag los met risico op brandgevaar). De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 0/1: 53 strafpunten;
- Woning 1/1: 49 strafpunten;
- Woning 2/1: 55 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren. Op 03.01.2020 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit, waarbij het college van burgemeester en schepenen zich op 30.04.2020 aansloot. Eerder op 06.04.2020 verklaarde de burgemeester de 3 woningen ongeschikt en onbewoonbaar.

Op 23.01.2020 volgde een melding van herstel, maar bij de hercontrole werd vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die de woningen ongeschikt maakten. Woningen 0/1 en 2/1 waren op dat moment niet meer bewoond. Beklaagden tekenden op 13.04.2020 beroep aan bij de bevoegde minister tegen dit besluit. Naar aanleiding hiervan stelde de Wooninspectie op 22.05.2020 vast dat de woningen dan wel voldeden aan de minimale woonkwaliteitseisen.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.28 t/m A.30 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaringen van de huurders en de eigen verklaringen van beklagden tijdens de verhoren en ter terechtzitting.

▪ *Het pand gelegen te*

(tll. A.31 en A.32) – Kaft 9

De Stad voerde in dit pand op 08.03.2019 en 18.06.2019 resp. een kwaliteitsonderzoek en woningkwaliteitscontrole uit. Daarbij werden gebreken vastgesteld. Aangezien de eigenaars van het pand reeds gekend waren voor gebreken in meerdere andere panden werd op 22.10.2019 een gecoördineerde actie uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie, de politiediensten en de dienst sociale dienstverlening van de Stad. De toegang werd verschaft d.m.v. toegangsbevelen van de burgemeester in het kader van

woontoezicht.

Het gebouw zelf scoorde 30 strafpunten omwille van o.m. een gebrekkige elektriciteitsvoorziening en gebreken aan de gasinstallatie (de gasleiding van het gastoestel in woning 1/1 was gecorrodeerd). De individuele wooneenheden werden ook afzonderlijk beoordeeld en scoorden als volgt:

- Woning 1/1: 71 strafpunten;
- Woning 2/1: 67 strafpunten.

Hierbij werd vastgesteld dat deze wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitseisen volgens de Vlaamse Wooncode en hierdoor ongeschikt en, omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's, ook onbewoonbaar waren. Op 04.12.2019 bracht de Wooninspecteur een herstellvordering uit, en op 12.03.2020 verklaarde de burgemeester de woningen ongeschikt en onbewoonbaar. Hierna volgden een aantal meldingen van herstel, maar bij de hercontrole werd telkens vastgesteld dat er nog steeds gebreken waren die de woningen ongeschikt maakten. Bij de laatste melding van herstel bleken de woningen op 05.08.2020 wel te voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen en dus conform.

Ter terechtzitting en in besluiten worden de feiten door beklaagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten vervat in de tenlasteleggingen A.31 en A.32 bewezen zijn op basis van de objectieve elementen van het strafdossier, in het bijzonder de voorliggende technische rapporten m.b.t. de controle van de onderscheiden wooneenheden in dit pand waaruit blijkt dat de verhuurde wooneenheden niet voldeden aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, de verklaringen van de huurders en de eigen verklaringen van beklaagden tijdens de verhoren, in besluiten en ter terechtzitting.

▪ **De tenlastelegging B**

Onder deze tenlastelegging worden eerste en tweede beklagde vervolgd voor feiten van huisjesmelkerij.

Er is sprake van huisjesmelkerij wanneer een woning wordt verhuurd waarbij misbruik wordt gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de huurder en er door de verhuurder een abnormaal profijt wordt beoogd.

De beoordeling van het misdrijf en het abnormaal profijt betreft een feitelijke beoordeling door de rechtbank waarbij de huurprijs, de situatie van de huurders, het al dan niet sociaal of financieel precar zijn, richtlijnen vormen.

▪ **Betreffende de woning 3/1 aan pand gelegen te**

Ter terechtzitting en in besluiten stellen beklaagden dat de huurder er volgens het huurcontract slechts alleen mocht wonen terwijl hij er met zijn gezin woonde. Beklaagden zouden niet op de hoogte zijn geweest dat ze daar met 4 personen woonden. zou hen

gezegd hebben dat zijn vrouw en kinderen op verlof bij hem waren en nadien terug naar zouden gaan. Ook zouden beklaagden niet op de hoogte zijn van de financiële moeilijkheden van de huurder op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst. Dit zou pas enkele maanden daarna aan het licht zijn gekomen, waarna ze de huurprijs hebben verlaagd van 450 euro naar 400 euro.

Bij controle van het pand door de bevoegde ambtenaren wordt vastgesteld dat de woning 3/1 in het pand dermate behept was met gebreken dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar diende te worden verklaard.

De rechtbank is van oordeel dat, wanneer men enkel de vaststellingen m.b.t. de strafpunten en gebreken van de woning in aanmerking neemt, dient te worden besloten tot een abnormaal profijt dat wordt bekomen door de verhuurder: Uit de vaststellingen blijkt immers dat de verhuurde wooneenheid eigenlijk niet bewoonbaar was zodat in wezen iedere vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt uitmaakt.

Indien er bij het verhuren van een pand wel een abnormaal profijt werd gerealiseerd, maar de verhuurder niet de intentie had om misbruik te maken van een bijzonder kwetsbare positie van de huurder, ingevolge zijn precaire of onwettige administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand (bijvoorbeeld omdat de verhuurder geen wetenschap had van de bijzonder kwetsbare positie van zijn huurder), dan is er geen misdrijf in de zin van artikel 433decies Strafwetboek.

De huurder kon bij zijn verhoor geen identiteitsgegevens voorleggen. De rechtbank stelt evenwel vast dat uit het verslag van de Wooninspecteur blijkt dat er wel degelijk identiteitsdocumenten konden worden voorgelegd door de heer . Een precaire of onwettige administratieve toestand is naar het oordeel van de rechtbank *in casu* niet aangetoond. verklaarde dat hij, zonder medeweten van de eigenaar én in strijd met de huurovereenkomst, ook zijn vrouw en twee kinderen heeft laten intrekken in de wooneenheid. Het gezin zou geen inkomsten hebben en zou afhankelijk zijn van giften van de familie. Beklaagde zou volgens hiervan op de hoogte zijn geweest en trachtte hem hierin tegemoet te komen door de huurprijs te verlagen.

De rechtbank is van oordeel dat het strafdossier onvoldoende (objectieve) elementen bevat om buiten elke redelijke twijfel aan te nemen dat eerste en tweede beklaagde de intentie hadden om misbruik te maken van een bijzonder kwetsbare positie van de huurder, zodat zij dienen te worden vrijgesproken voor de feiten van de tenlastelegging B.1, op grond van deze twijfel.

▪ *Betreffende de woning TV1/1 aan pand gelegen te*

Ter terechtzitting en in besluiten stellen beklaagden dat zijn niet op de hoogte waren dat de woning TV1/1 bewoond was door het gezin . Het zou de heer huurder van de woning, zijn die zonder medeweten van beklaagden kosteloos een gezin heeft laten verblijven in zijn woning terwijl hij zelf in de gevangenis zat.

Bij controle van het pand door de bevoegde ambtenaren wordt vastgesteld dat de woning TV1/1 in het pand dermate behept was met gebreken die ertoe leidden dat de woning ongeschikt en

onbewoonbaar was.

Niemand van de bewoners van woning TV1/1 had geldige identiteitsdocumenten en ze verbleven allen illegaal in het land. Ze hadden ook geen officiële inkomsten, noch hadden ze een huurcontract. Er is dus sprake van een onwettige administratieve toestand daar de bewoners illegaal in het land verbleven.

Uit de vaststellingen blijkt dat de verhuurde wooneenheid eigenlijk niet bewoonbaar was zodat in principe elke vergoeding voor verhuring een abnormaal profijt uitmaakt. Volgens verklaringen van het gezin [redacted] werden er door hen echter geen huurgelden betaald aan beklaagden. Beklaagden bevestigen ook dat zij tot mei 2019 enkel huurgelden bleven ontvangen van de huurder [redacted], en dus niet van de feitelijke bewoners. Naar het oordeel van de rechtbank bevat het strafdossier onvoldoende objectieve elementen om vast te stellen dat beklaagden een abnormaal profijt realiseerden – door betaling van huurgelden of enige andere tegenprestatie – ten nadele van [redacted] en [redacted].

De rechtbank spreekt eerste en tweede beklagde vrij voor de feiten van de tenlastelegging B.2, op grond van gerede twijfel.

3. Straftoemeting

De feiten zijn ernstig en de in hoofde van eerste en tweede beklagde weerhouden tenlasteleggingen vermengen zich als zijnde gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat slechts één bestraffing moet worden opgelegd.

De handelingen van eerste en tweede beklagde wijzen op een verminderd normbesef en een frauduleuze ingesteldheid. Van diegenen die uit winst oogmerk huizen verhuren, mag verwacht worden dat ook zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden. Dat niet doen tast niet enkel het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden.

Bij het bepalen van de strafmaat houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, het aandeel van iedere beklagde bij deze feiten, de persoonlijkheid van eerste en tweede beklagde zoals deze is gebleken bij de pleidooien ter terechtzitting en ieders strafrechtelijk verleden.

Beklaagden vragen in besluiten en ter terechtzitting, bij monde van hun raadsman, om de strafwet mild toe te passen en om een uitgestelde bestraffing op te leggen.

In hoofde van eerste beklagde

Eerste beklagde werd reeds tweemaal door de politierechtbank veroordeeld.

Aan eerste beklaagde dient een ernstig signaal te worden gegeven om hem duidelijk te maken dat zijn handelingen niet kunnen worden getolereerd. De rechtbank acht de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete noodzakelijk om eerste beklaagde te wijzen op de ernst van zijn handelingen en om hem ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke laakbare feiten te plegen.

Gelet op het ontradende karakter van een uitgestelde bestraffing en nu eerste beklaagde hiervoor nog in aanmerking komt, kan voor de op te leggen gevangenisstraf (volledig) en voor de geldboete (gedeeltelijk) uitstel van tenuitvoerlegging worden toegestaan

Met het oog op de maximalisatie van het ontradend karakter van een dergelijke uitgestelde bestraffing, koppelt de rechtbank de uitsteltermijn aan de maximaal voorziene duur.

In hoofde van tweede beklaagde

Tweede beklaagde werd reeds in 2019 correctioneel veroordeeld.

Aan tweede beklaagde dient een ernstig signaal te worden gegeven om haar duidelijk te maken dat haar handelingen niet kunnen worden getolereerd. De rechtbank acht de hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete noodzakelijk om tweede beklaagde te wijzen op de ernst van haar handelingen en om haar ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke laakbare feiten te plegen.

Gelet op het ontradende karakter van een uitgestelde bestraffing en nu tweede beklaagde hiervoor nog in aanmerking komt, kan voor de op te leggen gevangenisstraf (volledig) en voor de geldboete (gedeeltelijk) uitstel van tenuitvoerlegging worden toegestaan.

Met het oog op de maximalisatie van het ontradend karakter van een dergelijke uitgestelde bestraffing, koppelt de rechtbank de uitsteltermijn aan de maximaal voorziene duur.

4. Verbeurdverklaring

Door het Openbaar Ministerie wordt de verbeurdverklaring gevorderd, lastens eerste en tweede beklaagde, van:

- de woning 3/1 (derde verdieping) in het onroerende goed te
- en de woning TV/1 (eerste tussenverdieping) in het onroerende goed te

De vordering tot verbeurdverklaring van deze onroerende goederen is gestoeld op de tenlasteleggingen B.1 en B.2. Ingevolge de vrijspraak van beklaagden voor deze tenlasteleggingen, wordt deze vordering ongegrond verklaard.

Het Openbaar Ministerie vordert tevens de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen t.b.v. 153.270,56 euro in hoofde van eerst en tweede beklaagde.

De rechtbank stelt vast dat de gevorderde som het illegaal vermogen is dat voortvloeit uit de lastens eerste en tweede beklagde weerhouden tenlasteleggingen A.1 t/m A.32.

Vermits die woongelegenheden/kamers in de gegeven omstandigheden niet mochten verhuurd worden, zijn de huurgelden een vermogensvoordeel dat de beklagden rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven hebben gehaald en dat zich in hun vermogen bevindt. Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in het bezit zouden worden gelaten van de winsten die zij uit hun misdrijven haalden.

Ter terechtzitting en in besluiten verzoeken beklagden om het gevorderd bedrag naar billijkheid te verlagen, daar er geen rekening werd gehouden met het gegeven dat zij reeds veel geld hebben uitgegeven aan de herstellingen van de verschillende panden en dat zij wellicht nog heel wat kosten zullen hebben voor de aanpassingen in de panden waar tevens stedenbouwkundige inbreuken werden vastgesteld.

Teneinde aan eerste en tweede beklagde geen overdreven zware bestraffing op te leggen, herleidt de rechtbank conform art. 43bis, in fine, SW de verbeurd te verklaren geldsom zoals hierna bepaald.

5. De herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest

De vordering van de Wooninspecteur strekt ertoe beklagden te veroordelen om aan de panden, gelegen te:

-
-
-
-

een andere bestemming te geven in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woningen moeten worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, dit binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging.

Het wordt niet betwist dat de voornoemde panden niet in aanmerking komen voor het uitvoeren van reguliere renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken (gelet op de stedenbouwkundige inbreuken die op deze panden rusten).

Tevens stelt de rechtbank vast dat de vordering van de Wooninspecteur ertoe strekt een illegaal bestaande toestand te verhelpen.

Het bewijs dat deze illegale toestand inmiddels zou zijn geregulariseerd, ligt niet voor.

De vordering wordt door de rechtbank dan ook toegekend. Het toestaan van een termijn van 2 jaar (onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging) oordeelt de rechtbank redelijk en billijk om hieraan gevolg te geven.

TOEGEPASTE WETTEN

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

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 40, 42, 43bis, 44, 45, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 191 Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
Gewest,

Wooninspecteur **Vlaams**

Op strafgebied

Ten aanzien van eerste beklagde

Spreekt eerste beklagde vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B.1 en B.2.

Veroordeelt eerste beklagde voor de vermengde feiten A.1 t/m A.32:

tot een gevangenisstraf van 1 jaar en tot een geldboete van 200.000,00 EUR, zijnde 25.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 180.000,00 EUR, zijnde 22.500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 1367,34 = 683,67$ EUR

Ten aanzien van tweede beklaagde

Spreekt tweede beklaagde vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B.1 en B.2.

Veroordeelt tweede beklaagde voor de vermengde feiten A.1 t/m A.32

tot een gevangenisstraf van 1 jaar en tot een geldboete van 200.000,00 EUR, zijnde 25.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 180.000,00 EUR, zijnde 22.500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 22,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 52,42 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 1367,34 = 683,67$ EUR

Verklaart verbeurd lastens eerste en tweede beklaagde, conform art. 42, 3° en 43bis SW, als illegaal vermogensvoordeel voortvloeiend uit de weerhouden tenlasteleggingen A.1 t/m A.32, ieder voor de helft, een som van 50.000 EURO.

▪ Herstelvordering

Beveelt dat aan de panden, gelegen te:

-
-
-
-

een andere bestemming wordt gegeven en dit in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij dat de woningen moeten worden gesloopt, tenzij de sloop verboden is op grond van de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en dit binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidige vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Zegt dat de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te _____ in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelegd, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de Wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te _____ tot recuperatie van de kosten aan deze ambtshalve uitvoering verbonden én om de kosten, bedoeld in artikel 3.33 VCW te verhalen op de beklaagden.

▪ Burgerrechtelijk

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

oOOo

Dit vonnis is gewezen door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC5:

- _____ rechter, voorzitter van de kamer
- _____, rechter
- _____, rechter

en uitgesproken in openbare terechtzitting op 22 april 2022 door de voorzitter, in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie, met bijstand van griffier