



Vonnisnummer/ Griffennummer <b>11806 / 2021</b>
Repertoriumnummer/ Europees <b>2021 /</b>
Datum van uitspraak <b>22 november 2021</b>
Systeemnummer <b>20CO41439</b>
Rolnummer <b>21K001083</b>
Notitienummer <b>KO55.L1.14326/2020</b>

## **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:

Notitie I: dossiernr. 21K001083

**HET OPENBAAR MINISTERIE,**aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

**WOONINSPECTEUR**, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22  
 vertegenwoordigd door loco meester  
 advocaat te

, wonende te  
 vertegenwoordigd door Mr. loco meester  
 advocaat te

, samenwonende te  
 vertegenwoordigd door Mr. loco meester  
 advocaat te

, wonende te  
 Vertegenwoordigd door meester advocaat te

, wonende te  
 Vertegenwoordigd door , advocaat te  
 samenwonende te

Vertegenwoordigd door meester , advocaat te

**meester** , in de hoedanigheid van bewindvoerder van  
 , wonende te  
 Vertegenwoordigd door meester , advocaat te  
 loco meester

, wonende te  
 Vertegenwoordigd door meester , advocaat te

Nr. 2173

, geboren te op , ingeschreven te ,  
 , RRN: van Belgische nationaliteit, aangehouden en opgesloten in de  
 gevangenis te

bijgestaan door meester , advocaat te

Nr. 2174

Meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_ in zijn hoedanigheid van  
lasthebber ad hoc voor \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel gevestigd te \_\_\_\_\_ Ingeschreven  
\_\_\_\_\_ onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_

vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

Nr. 2175

RRN: \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, ingeschreven te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ van Belgische nationaliteit

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

Nr. 2176

RRN: \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, ingeschreven te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ van Belgische nationaliteit

bijgestaan door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

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

A.

#### **huisjesmelkerij - feiten vanaf 2 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden**

Bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt

1. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 29.10.2015 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede \_\_\_\_\_

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_  
hebben verhuurd:

te \_\_\_\_\_

1. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 10.02.2017 tot 03.09.2019
2. ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 29.10.2015 tot 25.08.2017
- 3 ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 20.11.2015 tot 10.01.2018
4. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 07.11.2015 tot 05.08.2020
5. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 15.05.2019 tot 02.12.2019
6. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 08.01.2018 tot 18.03.2019
7. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 09.01.2018 tot 27.03.2019
- 8 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 03.11.2015 tot 17.01.2017
9. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 15.08.2019 tot en met 24.06.2021

2. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 21.11.2016 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd:

1. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 08.10.2019 tot en met 24.06.2021
2. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in de periode van 23.11.2016 tot 29.04.2019
3. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in de periode van 15.09.2017 tot 07.06.2018
4. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 23.11.2016 tot 29.09.2019
5. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in de periode van 06.07.2018 tot 31.10.2019
6. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ in de periode van 07.04.2017 tot 02.06.2018
- 7 ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 21.11.2016 tot 22.11.2019
8. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in de periode van 01.10.2019 tot 15.07.2020
9. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 01.12.2019 tot 30.06.2020
10. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, in de periode van 24.11.2020 tot en met 24.06.2021
11. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2020 tot 16.06.2021



3. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.01.2016 tot en met 23.11.2020

door de eerste en de tweede

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te ,  
te hebben verhuurd.

1. ten nadele van , geboren te op , in de periode van 27.04.2020 tot 23.11.2020
2. ten nadele van , geboren te op in de periode van 01.01.2016 tot 04.06.2020
3. ten nadele van , geboren te op , in de periode van 24.10.2017 tot op 14.10.2020
4. ten nadele van , geboren te op in de periode van 08.02.2018 tot 01.05.2020
5. ten nadele van , geboren te ) op 3 in de periode van 30.11.2018 tot 09.12.2019
6. ten nadele van , geboren te ) op in de periode van 08.09.2016 tot 19.04.2017

4. te en elders in het Rijk, in de periode van 14.11.2014 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door woningen of specifieke woonvormen gelegen te te  
hebben verhuurd:

1. ten nadele van , geboren te ) op in de periode van 28.08.2019 tot en met 24.06.2021
2. ten nadele van geboren te op , in de periode van 24.06.2017 tot en met 24.06.2021
3. ten nadele van , geboren te ) op , in de periode van 18.02.2019 tot 31.07.2020
4. ten nadele van , geboren te op in de periode van 09.08.2018 tot en met 24.06.2021
5. ten nadele van , geboren te ) op , in de periode van 09.08.2018 tot en met 24.06.2021
6. ten nadele van , geboren te op in de periode van 12.04.2016 tot en met 24.06.2021
7. ten nadele van , geboren te ) op in de periode van 14.02.2017 tot 29.11.2017
8. ten nadele van geboren te ) op , in de periode van 11.12.2017 tot 21.12.2018
9. ten nadele van , geboren te ) op , in de periode van 01.10.2016 tot 01.05.2017

10. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ in de  
periode van 16.07.2018 tot 17.08.2018
11. ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, in  
de periode van 14.11.2014 tot 03.07.2016

5. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.04.2019 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde,

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben  
verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren  
te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

6. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.01.2020 tot 20.04.2021

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_,  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

7. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.01.2020 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, geboren te  
\_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

8. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.05.2019 tot 27 april 2021

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

16. te en elders in het Rijk, in de periode van 01.06 2020 tot en met 24.06 2021

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**B.**

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

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

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen

1. te , in de periode van 29.10.2015 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_ en  
bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een  
oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht  
jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 27 december 2005

minstens ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) of \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ ,  
te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_,  
geboren te \_\_\_\_\_ ) of \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_

op , geboren te ) op  
 en , geboren te ) op

2. te in de periode van 21.11.2016 tot en met 31 12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te en  
 bekend op het kadaster onder , met een  
 oppervlakte van ,

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht  
 jegens de bij akte verleden voor notaris te op 01 juli 2009

minstens ten nadele van , geboren te ) op  
 , geboren te op , geboren te op  
 , geboren te op , geboren te ) op  
 , geboren te op geboren te op  
 geboren te op , geboren te ) op  
 geboren te op , geboren te op  
 , geboren te op ) op  
 op , geboren te ) op en  
 , geboren te op

3. te in de periode van 01 01.2016 tot en met 23.11.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te en  
 bekend op het kadaster onder , met een  
 oppervlakte van

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht  
 jegens en bij akte verleden voor notaris te  
 op

minstens ten nadele van geboren te op ,  
 geboren te op , geboren te ) op  
 op , geboren te op geboren te  
 op , geboren te ) op , geboren te op

geboren te op , geboren te en op , geboren te op ,

4. te in de periode van 14.11.2014 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te en bekend  
op het kadaster onder , met een oppervlakte van

toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht  
jegens en bij akte verleden voor notaris te op 25  
april 2006

minstens ten nadele van , geboren te op , geboren  
te op , geboren te ) op  
, geboren te op geboren te ) op  
op , geboren te op , geboren te ) op  
, geboren te op , geboren  
te ) op geboren te ) op  
geboren te ) op , geboren te ) op  
, geboren te geboren te ) op  
), geboren te en , geboren te ) op

5. te in de periode van 01.04.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster  
onder , met een oppervlakte van

toebehorende aan voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan  
voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aangekocht jegens  
er bij akte verleden voor notaris te op

ten nadele var , geboren te op en , geboren  
te op

6. te in de periode van 01.01.2020 tot en met 31.12.2020

door de derde

namelijk een hoeve gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben verkregen ingevolge het overlijden van zijn vader op \_\_\_\_\_ en het overlijden van zijn moeder op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

7. te in de periode van 01.01.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ en consoorter \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 16 juli 2002

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

8. te , in de periode van 01.05.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de derde

namelijk een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_, om het te hebben verkregen, deels (zijnde de blote eigendom) ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op 12 juni 1974 en deels (zijnde het vruchtgebruik) ingevolge het overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

9. te , in de periode van 15.06.2019 tot 15.06.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een huis gelegen te , en bekend op het kadaster onder , met een oppervlakte van

toebehorende aar , voor de geheelheid in vruchtgebruik ingevolge akte  
aankoop jegens , er verleden voor notaris  
op 28 september 2012, en aan , voor de geheelheid in blote eigendom  
ingevolge akte schenking door en verleden voor notaris  
op 7 november 2012.

ten nadele van , geboren te op

10. te in de periode van 01.07.2019 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder , met een oppervlakte van

toebehorende aan , voor 1/2<sup>e</sup> volle eigendom en 1/2<sup>e</sup> vruchtgebruik,  
voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom en , voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom ingevolge aankoop  
jegens en door de huwgemeenschap  
bij akte verleden voor notaris op 26 september 2008 en het overlijden van  
op

ten nadele van , geboren te op

11. te in de periode van 03.03.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te en bekend op het kadaster onder , met een oppervlakte van ,

toebehorende aan , voor 1/2<sup>e</sup> volle eigendom en 1/2<sup>e</sup> vruchtgebruik,  
voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom en , voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom ingevolge aankoop  
jegens en door de huwgemeenschap  
bij akte verleden voor notaris op 26 september 2008 en het overlijden van  
op

minstens ten nadele van , geboren te op ,  
geboren te ) op en , geboren te op

12. te , in de periode van 01.08.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ , met een oppervlakte van \_\_\_\_\_ ,

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris op 24 december 1979 en het overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ .

ten nadele van \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ .

13. te , in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ , met een oppervlakte van \_\_\_\_\_ ,

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en het overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ .

ten nadele van \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ .

14. te , in de periode van 01.08.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ , met een oppervlakte van \_\_\_\_\_ ,

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris op \_\_\_\_\_ en het overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ .



ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

15. te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

16. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.06.2020 tot en met 31.12.2020

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

17. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2016 tot en met 31.12.2020

door de eerste, de tweede en de vierde

met name een woning gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop voor de geheelheid in volle eigendom door \_\_\_\_\_ jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 09.11.2007 en ingevolge schenking van de blote eigendom aan \_\_\_\_\_ voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

C.

### Woonkwaliteitsnormen - feiten vanaf 1 januari 2021

bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt

1. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 27 december 2005

minstens ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_

2. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens de \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 01 juli 2009

minstens ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_

(

3 te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

met name woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

minstens ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

4. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 6 december 2012

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

5. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot 20.04.2021

door de derde

namelijk een hoeve gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben verkregen ingevolge het overlijden van zijn vader op \_\_\_\_\_ en het overlijden van zijn moeder op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

6. te , in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

namelijk een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster  
 onder \_\_\_\_\_ , met een oppervlakte  
 van \_\_\_\_\_

toebehorende aar \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en  
 voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ en  
 consoorten \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 16 juli 2002

ten nadele van \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ , geboren te  
 op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

7. te , in de periode van 01.01.2021 tot 27.04.2021

door de eerste, de tweede en de derde

namelijk een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster  
 onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte var \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ , om het te hebben verkregen, deels (zijnde de blote eigendom)  
 ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op  
 en deels (zijnde het vruchtgebruik) ingevolge het overlijden van \_\_\_\_\_ op

ten nadele van \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ,  
 geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

8. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ ,  
 met een oppervlakte var \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ , voor 1/2<sup>e</sup> volle eigendom en 1/2<sup>e</sup> vruchtgebruik,  
 \_\_\_\_\_ , voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom en \_\_\_\_\_ , voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom ingevolge aankoop  
 jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap  
 bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en het overlijden var  
 op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_ , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

9. te in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_,

toebehorende aan \_\_\_\_\_, voor 1/2<sup>e</sup> volle eigendom en 1/2<sup>e</sup> vruchtgebruik,  
 voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom en \_\_\_\_\_, voor 1/4<sup>e</sup> blote eigendom ingevolge aankoop  
 jegens \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap  
 bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en het overlijden van  
 op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_,  
 geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_

10. te , in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in  
 vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor ¼ in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor ¼ in blote  
 eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap  
 bij akte verleden voor notaris op 24 december 1979 en het overlijden  
 van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_,  
 , geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

11. te , in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster  
 onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in  
 vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor ¼ in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor ¼ in blote  
 eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap  
 bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en het  
 overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

12. te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_,

toebehorend aan \_\_\_\_\_ voor de helft in volle eigendom en voor de helft in vruchtgebruik, aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom en aan \_\_\_\_\_ voor  $\frac{1}{4}$  in blote eigendom ingevolge aankoop jegens \_\_\_\_\_ door de huwgemeenschap \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ en het overlijden van \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

13 te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

namelijk een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

14. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ er  
 \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

15. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.01.2021 tot en met 24.06.2021

door de eerste, de tweede en de vierde

met name een woning gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder  
 met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aar  
 \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom ingevolge akte aankoop voor de geheelheid in volle  
 eigendom door \_\_\_\_\_ jegens \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ voor notaris \_\_\_\_\_ te  
 \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en ingevolge schenking van de blote eigendom aan \_\_\_\_\_ voor  
 notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ geboren te  
 \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Met de omstandigheid dat de eerste inverdenkinggestelde in staat van **wettelijke herhaling** verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd door het Hof van Beroep te Gent bij arrest van 24.04.2019 tot een gevangenisstraf van 1 jaar en door de correctionele rechtbank te West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, bij vonnis van 01.03.2021 tot een gevangenisstraf van 1 jaar, arrest en vonnis dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.

Aangezien de feiten lastens de eerste, de tweede, de derde en de vierde beklaagden bewezen zijn;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring zoals bedoeld in artikel 42, 1°, wordt toegepast op de schuldigen aan het misdrijf bedoeld in artikel 433decies, zelfs ingeval de zaken waarop zij betrekking heeft niet het eigendom van de veroordeelde zijn, zonder dat deze verbeurdverklaring evenwel afbreuk kan doen aan de rechten van de derden op de goederen die verbeurd zouden kunnen worden verklaard. Zij moet in dezelfde omstandigheden ook worden toegepast op het roerend goed, het deel ervan, het onroerend goed, de kamer of enige andere ruimte bedoeld in dat artikel;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring krachtens artikel 42 Sw. wordt toegepast op de zaken die het voorwerp van het misdrijf uitmaken, en op die welke gediend hebben of bestemd waren tot het plegen van het misdrijf, wanneer zij eigendom van de veroordeelde zijn;

Aangezien de bijzondere verbeurdverklaring krachtens artikel 42 Sw. eveneens wordt toegepast op de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen.

1. De **eerste beklaagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna geïdentificeerde onroerende goederen.

- een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben  
aangekocht jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer onderzoeksrechter \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ bewarend onroerend beslag werd gelegd
- een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_ met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben  
aangekocht jegens de \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 01  
juli 2009

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer onderzoeksrechter \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag werd gelegd
- een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben  
aangekocht jegens \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris  
te \_\_\_\_\_ op 16 september 2010

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer onderzoeksrechter \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag werd gelegd
- een huis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben  
aangekocht jegens \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris  
te \_\_\_\_\_ op 25 april 2006

Waarop op 11.03.2021 krachtens beschikking verleend door de heer onderzoeksrechter \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 22.02.2021 bewarend onroerend beslag werd gelegd
- een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_,

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en \_\_\_\_\_  
voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_  
en consoorten bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 16 juli  
2002



- een woning gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_,

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

2. De **tweede beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het hierna geïdentificeerde onroerende goed:

- een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik er voor de geheelheid in blote eigendom, om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ en consoorter \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 16 juli 2002

3. De **derde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de hierna geïdentificeerde onroerende goederen:

- een hoeve gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben verkregen ingevolge het overlijden van zijn vader op 11 februari 1979 en het overlijden van zijn moeder op 13 oktober 2011.

- een handelshuis gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_, om het te hebben verkregen, deels (zijnde de blote eigendom) ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ op 12 juni 1974 en deels (zijnde het vruchtgebruik) ingevolge het overlijden van \_\_\_\_\_ op 12 maart 1989

4. De **vierde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het hierna geïdentificeerde onroerende goed.

- een huis gelegen te \_\_\_\_\_, en bekend op het kadaster onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in vruchtgebruik en aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in blote eigendom om het te hebben aangekocht jegens \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ bij akte verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 6 december 2012

5. De **eerste beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A1.1; A1.2, A1.3; A1.4; A1.5; A1.6; A1.7; A1.8; A1.9; A2.1; A2.2, A2.3; A2.4; A2.5; A2.6; A2.7; A2.8; A2.9; A2.10; A2.11; A3.1; A3.2, A3.3; A3.4; A3.5; A3.6; A4.1, A4.2, A4.3, A4.4; A4.5; A4.6; A4.7; A4.8; A4.9; A4.10; A4.11, A5, A6, A7, A8, A16, B1, B2, B3, B4, B5, B7; B8; B9; B10; B11; B12; B13; B14; B15; B16, B17,C1; C2; C3; C4; C6; C7; C8; C9; C10; C11; C12; C13; C14 en C15 weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

6. De **tweede beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A1.1; A1.2, A1.3; A1.4; A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9; A2.1; A2.2, A2.3; A2.4; A2.5; A2.6; A2.7; A2.8; A2.9, A2.10; A2.11; A3.1; A3.2, A3.3; A3.4; A3.5; A3.6; A4.1; A4.2, A4.3; A4.4; A4.5; A4.6; A4.7; A4.8; A4.9, A4.10; A4.11, A5, A6, A7, A8, A16, B1, B2, B3, B4, B5, B7; B8; B9; B10; B11; B12; B13; B14; B15; B16, B17,C1; C2; C3, C4; C6; C7, C8; C9; C10; C11; C12; C13; C14 en C15 weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

7. De **derde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A6; A8; B6; B8; C5 en C7, weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

8. De **vierde beklagde** te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de op grond van de sub tenlasteleggingen A5, B5, B10; B11; B12; B13; B14, B17, C4, C8, C9, C10, C11, C12 en C15, weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij inkomsten uit belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag), conform de berekening der vermogensvoordelen in het strafdossier en rekening houdend met de ontvangen huurgelden en andere vergoedingen.

11 08.2021

Gezien de processtukken

In de zaak van.

Notitie II: dossiernr. 21K001419

**HET OPENBAAR MINISTERIE,****aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :**

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

op \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_  
 zonder gekende woon- of verblijfplaats, RRN: \_\_\_\_\_  
 van Belgische nationaliteit

Nr.

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, ingeschreven te \_\_\_\_\_  
 , RRN. \_\_\_\_\_ van Belgische nationaliteit, **aangehouden**  
**en opgesloten in de gevangenis te**

bijgestaan door meester \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

Nr.

maatschappelijke zetel gevestigd te \_\_\_\_\_, met  
 ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, ingeschreven onder het

vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

Nr.

RRN. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, ingeschreven te \_\_\_\_\_,  
 van Belgische nationaliteit

vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_ loco meester \_\_\_\_\_, advocaat te \_\_\_\_\_

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.****huisjesmelkerij - feiten vanaf 2 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden**

Bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een **gewoonte** werd gemaakt

1. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.12.2018 tot 18.01.2019

door de eerste en de tweede

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ er  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

2. te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 19.01.2019 tot 31.05.2019

door de eerste, de tweede en de derde

met name door een woning gelegen te \_\_\_\_\_ te hebben verhuurd,

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

**B.**

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

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

Vanaf 1 januari 2021 inbreuk uitmakende op artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, strafbaar gesteld door de artikelen 3.34 en 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen.

1. te \_\_\_\_\_, in de periode van 01.12.2018 tot 18.01.2019

door de eerste en de tweede

met name een woning gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster  
onder \_\_\_\_\_, met een oppervlakte  
van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens  
verleden voor notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ op 27.12.2005.

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ er  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

2. te \_\_\_\_\_, in de periode van 19.01.2019 tot 31.05.2019

door de eerste, de tweede en de derde

namelijk een hoeve gelegen te \_\_\_\_\_ en bekend op het kadaster onder  
\_\_\_\_\_, met een oppervlakte van \_\_\_\_\_

toebehorende aan \_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom om het te hebben verkregen  
ingevolge het overlijden van zijn vader op \_\_\_\_\_ en het overlijden van zijn moeder op \_\_\_\_\_

ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ er  
geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

C.

#### oplichting

bij inbreuk op artikel 496, lid 1, Sw., met het oogmerk om zich een zaak toe te eigenen die aan een ander toebehoorde, zich gelden, roerende goederen, verbintenissen, kwijtingen, schuldbevrijdingen te hebben doen afgeven of leveren, hetzij door het gebruik maken van valse namen of valse hoedanigheden, hetzij door het aanwenden van listige kunstgrepen om te doen geloven aan het bestaan van valse ondernemingen, van een denkbeeldige macht of van een denkbeeldig krediet, om een goede afloop, een ongeval of enige andere hersenschimmige gebeurtenis te doen verwachten of te doen vrezen of om op andere wijze misbruik te maken van het vertrouwen of van de lichtgelovigheid,

Te \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 01.10.2018 tot 31.05.2019

door de eerste en de tweede,

namelijk door huurgelden te hebben ontvangen door zich te hebben uitgegeven als makelaar en op grond van die hoedanigheid vertrouwen te hebben doen ontstaan in het verwerven van een correct vergund en conform pand, ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
en \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

D.

titel vastgoedmakelaar

Bij inbreuk op artikel 5 § 1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, strafbaar gesteld in artikel 22 van deze Wet, het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep te hebben uitgeoefend, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd en zich deze beroepstitel te hebben toegeëigend of gevoerd of aan de beroepstitel die hij voert een vermelding te hebben toegevoegd dewelke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar.

Te            en elders in het Rijk, in de periode van 09.06.2016 tot 24.06.2021

door de eerste en de tweede,

namelijk door de activiteiten van vastgoedmakelaar-bemiddelaar te hebben uitgeoefend en door zich voor vastgoedmakelaar te hebben uitgegeven niettegenstaande zijn schrapping als makelaar door de Uitvoerende kamer van de           , definitief geworden na uitputting van het laatste rechtsmiddel voor het Hof van Cassatie op 09.06.2016

Met de omstandigheid dat de eerste in verdenking gestelde in staat van **wettelijke herhaling** verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd door het Hof van Beroep te Gent bij arrest van 24.04.2019 tot een gevangenisstraf van 1 jaar en door de correctionele rechtbank te West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, bij vonnis van 01.03.2021 tot een gevangenisstraf van 1 jaar, arrest en vonnis dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten, voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.

-----  
Gehoord de burgerlijke partijen bij monde van hun raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door           substituut-procureur des Konings, die de zaken samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklaagden in persoon en bij monde van hun raadsman voornoemd in hun antwoorden en middelen van verdediging.

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

-----  
**1. SAMENVOEGING**

In het belang van de goede rechtsbedeling worden de dossiers met nummer 21K001083 en 21K001419 samengevoegd

## 2. AANVULLEND ONDERZOEK

heeft op de zitting gevraagd dat de rechtbank een bezoek aan zijn panden zou brengen. Hij heeft ook gevraagd dat de rechtbank het openbaar ministerie zou verzoeken om de strafklachten die hij heeft ingediend te laten onderzoeken.

Het is niet nodig om een plaatsbezoek te organiseren. De toestand van de panden is door de wooninspectie voldoende gedocumenteerd, ook aan de hand van foto's. Het is niet duidelijk wat het zou bijbrengen als de rechtbank ook nog ter plaatse zou gaan.

Het openbaar ministerie is onafhankelijk in de uitoefening van de strafvordering.<sup>1</sup> De rechtbank kan het openbaar ministerie geen bevelen geven.<sup>2</sup> Het is dus niet mogelijk dat de rechtbank het openbaar ministerie zou bevelen om de klachten die Kris Verduyn heeft ingediend te onderzoeken, of om de resultaten daarvan te voegen.<sup>3</sup>

## 3. FEITEN

### 3.1 Dossier 21K001419

Op 3 oktober 2019 legden [naam] en [naam] klacht met burgerlijkepartijstelling neer tegen [naam] omwille van onder meer huismelkerij, oplichting en inbreuken op de Vlaamse Wooncode en de reglementering inzake vastgoedmakelaars. De klacht had betrekking op een pand aan [naam] er [naam].

Op 4 februari 2020 werd [naam] verhoord (stuk 17). Hij verklaarde dat [naam] op zoek was naar een woning. Ze kwam in contact met [naam]. Die zei dat de woning niet geschikt was voor een hondenkennel. Hij stuurde foto's van een ander pand in [naam]. Ze gingen daar op plaatsbezoek, en [naam] betaalde 850 euro cash als borg. [naam] beloofde de nutsvoorzieningen in orde te brengen en op te ruimen. De benodigde vergunningen voor de hondenkennel zouden in orde komen. Uiteindelijk ruimde [naam] niet op. [naam] voerde verbouwingswerken uit. Ze gingen er wonen op 12 januari 2019. Op 17 januari 2019 kwam de politie langs en zei dat het niet mogelijk was om honden te houden. Er was daarvoor geen vergunning. [naam] nam contact op met [naam] en die verwees hen door naar een woning in [naam]. Ze verhuisden naar de woning op 19 januari 2019. Ter plaatse hebben ze opgeruimd en werkzaamheden uitgevoerd. Hijzelf vertrok er op 3 februari 2019, bleef er wonen met een vriendin. [naam] verhuisde in mei. Er werden geen plaatsbeschrijvingen gemaakt. De woonomstandigheden waren verschrikkelijk in beide woningen. [naam] had misbruik gemaakt van het feit dat ze dringend op zoek waren naar een plaats voor hun hondenkennel.

[naam] kon niet verhoord worden.

De politie onderzocht of [naam] actief was als vastgoedmakelaar (stuk 19). Op de website [naam] en op [naam] stelde de politie vast dat [naam] panden in [naam] aanbod. [naam] had een adres in [naam]. Er werden Belgische telefoonnummers vermeld.

Het [naam] deelde aan de politie mee dat [naam] op 10 juni 2016 geschrappt was als vastgoedmakelaar. Bij arrest van 26 februari 2018 stelde het hof van beroep van Gent vast dat [naam].

<sup>1</sup> Art. 151, §1 Gw.

<sup>2</sup> Vgl. Cass. 21 mei 2014, P.14.0094.F.

<sup>3</sup> Vgl. Cass. 27 april 1999, P.97.0860.N.



nog steeds als vastgoedmakelaar in België actief was. Op 28 januari 2019 stelde de beslagrechter vast dat actief gebleven was als vastgoedmakelaar, zodat er dwangsommen verschuldigd waren.

De politie en de wooninspectie voerden op 3 maart 2020 een controle uit in het pand gelegen aan de (stuk 21-22). De eigenaar van de woning was

In het pand waren en haar vijf kinderen ingeschreven. Ter plaatse waren , haar oudste zoon en haar partner aanwezig. De bewoners waren aan het verbouwen.

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 119 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit de huurovereenkomst bleek dat met de huurders een huurovereenkomst voor één jaar had afgesloten. De huurprijs bedroeg 800 euro per maand. De huurwaarborg bedroeg 1 600 euro.

verklaarde dat ze de woning huurde nadat ze haar vorige woning dringend had moeten verlaten. Ze hadden eerst een maand werken uitgevoerd. De eigenaar wilde eerst niet verhuren omwille van problemen met de vorige huurder. Het huis stonk toen ze er binnen kwam. Ze betaalden de eerste drie maanden geen huur als compensatie voor de werken. Ze hadden geen klachten over de eigenaar. Er was geen verwarming.

De politie en de wooninspectie voerden ook een controle uit in het pand gelegen aan de (stuk 21). Er was niemand ingeschreven. De woning werd gerenoveerd. Uit de vaststellingen van de wooninspectie bleek dat de borstwering en de trappen in de woning niet veilig waren. Er was valgevaar.

Dezelfde dag voerden de politie en de wooninspectie ook controles uit in woningen gelegen in de er (stuk 24). In de eerste woning woonde in de andere

Op 18 augustus 2020 voerde de politie een huiszoeking uit in de woning van (stuk 27). Er werden een computer en een externe harde schijf in beslag genomen.

werd gearresteerd. Een van de twee gsm's die hij in zijn bezit had werd uitgelezen (stuk 28-30). Uit de locatiegegevens van de gsm bleek dat de gsm in gebruikt werd, maar zich op geen enkel moment in bevond. Er werden gesprekken gevonden tussen en

Dezelfde dag werd verhoord (stuk 31). Hij verklaarde dat hij sinds tien jaar zaakvoerder van was. Sinds het overlijden van zijn vader op zette hij het kantoor zelf verder. Hij had aan gemeld dat ze een woning in kon huren. Hij deed dat in eigen naam. De woning was eigendom van zijn ouders.

moest de woning verlaten door klachten van de burens. Ze had geen vergunning. Ze vroeg of hij geen andere woning ter beschikking had. Hij had een bevriende relatie die een leegstaande hoeve had. Die was akkoord om te verhuren indien financieel borg stond. Zo was er een tijdelijke oplossing. In de woning ir had hij de nutsvoorzieningen in orde gebracht en verschillende werken uitgevoerd. Nadat de huurders vertrokken moest hij opnieuw werken laten uitvoeren, onder meer een nieuwe badkamer.



Met betrekking tot de woning in de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ verklaarde hij dat de woning eigendom was van \_\_\_\_\_. De woning werd verhuurd aan \_\_\_\_\_. De woning had tijdens een eerdere controle van Wonen Vlaanderen nul strafpunten. De schade was veroorzaakt door de huurders.

Met betrekking tot de woning in de \_\_\_\_\_ verklaarde hij dat de woning eigendom was van zijn moeder. De woning werd verhuurd aan \_\_\_\_\_. Ze verbleef er eerst op grond van een mondelinge overeenkomst, later op basis van een schriftelijke overeenkomst. De schade aan de kachel was door de huurster veroorzaakt. De andere punten zouden worden hersteld. Er waren al mensen aangesteld.

Met betrekking tot de woning in de \_\_\_\_\_ verklaarde \_\_\_\_\_ dat de woning eigendom van zijn moeder was. Hij trad op als tussenpersoon. De woning werd verhuurd aan \_\_\_\_\_. Hij twijfelde niet aan de vaststellingen van de wooninspectie, maar had nooit een antwoord gekregen over de wetmatigheid ervan. De punten werden hersteld. De woning was wettig onverdeeld.

Tot slot verklaarde hij dat hij toestemming van de minister had om occasioneel panden in België aan te bieden. Hij begreep dat het verwarrend kon zijn dat hij zijn e-mails ondertekende en verstuurde via \_\_\_\_\_. Hij zei dat hij door het \_\_\_\_\_ onwettig geschorst was.

Op 5 oktober 2020 werd \_\_\_\_\_ verhoord (stuk 33). Hij verklaarde dat hij eigenaar van de woning in de \_\_\_\_\_ was. Hij verklaarde dat \_\_\_\_\_ de voorlaatste huurder was. Ze had geen andere optie voor haar tachtig honden. Ze kwam via een makelaar bij hem. Dat was \_\_\_\_\_. Aanvankelijk wilde \_\_\_\_\_ niet verhuren, maar hij liet zich overhalen. Hij dacht dat de honden in de stallen zouden zitten, maar ze zaten in de woning. Er was een contract tussen hem en \_\_\_\_\_ en tussen \_\_\_\_\_ en de huurders. De huur bedroeg 1.250 euro, maar \_\_\_\_\_ betaalde maar drie maanden. \_\_\_\_\_ verliet de woning op 1 juni 2019. In oktober-november 2019 werd hij gecontacteerd door \_\_\_\_\_. In december 2019 liet ze hem weten dat ze geen andere optie meer hadden. Hij besliste toch aan haar te verhuren. De huur bedroeg 800 euro, maar ze moesten een aantal maanden niet betalen omdat ze werken uitvoerden. Hij betaalde hen ook nog 5000 euro voor de kosten van de werken. De huurders hadden niet geklaagd. Hij was niet van slechte wil. Hij probeerde alles in orde te zetten. De kamers boven waren afgewerkt door de huurders. Hij was niet verantwoordelijk voor de kachels en had gevraagd om rookmelders te plaatsen. De elektriciteitskast was afgeschermd.

Hij verklaarde dat hij de eigenaar van de woning in de \_\_\_\_\_ was. Begin jaren 90 had hij werken uitgevoerd in de woning. Hij wist niet meer veel van de huurders. Uiteindelijk kwam er een lesbisch koppel wonen. Hij betaalde isolatie, maar de woning werd maar gedeeltelijk geïsoleerd. Sinds 2009-2010 werd de woning verhuurd via \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ kwam bij hem terecht via \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ kwam in die periode vaak langs \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ liet een nieuw slot plaatsen. Eerst betaalde hij 645 euro, later, toen hij er alleen woonde, nog 550 euro. Er waren behalve één vrouw nooit klachten over de woning \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ regelde de huurwaarborg. Hij ging nooit langs in de woning. Hij betwistte de vaststellingen niet en zou de woning in orde zetten.

\_\_\_\_\_ maakte aan de politie verschillende documenten over (stuk 34). Die hadden betrekking op zijn geschil met het \_\_\_\_\_ en een geschil met de Vlaamse overheid over zijn enkelband. Hij overhandigde ook de brief van de \_\_\_\_\_ waarnaar hij tijdens zijn verhoor had verwezen.

De computer van [redacted] werd uitgelezen (stuk 35 en 38). Volgens de politie waren er e-mailberichten die erop wezen dat [redacted] als makelaar optrad bij de verhuring van de woningen in de [redacted] en in [redacted]. Er werden ook e-mailberichten gevonden die volgens de politie erop wezen dat [redacted] als makelaar optrad bij de verhuur van de woning in de [redacted]. De politie identificeerde 51 panden waarbij [redacted] als makelaar zou opgetreden zijn. Er werden geen sporen van activiteiten in Nederland teruggevonden.

### 3.2 Dossier 21K001083

*Woningen gelegen te [redacted] en [redacted]*

Op 4 juli 2019 werd de politie opgeroepen omwille van beschadigingen aan de toegangsdeur van het pand aan de [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 61-63). De politie nam contact op met [redacted], de eigenaar. Hij deelde mee dat hij niet ter plaatse zou komen en dat de feiten het probleem van de politie waren.

Op 11 juli 2019 werd de politie opgeroepen omwille van een poging tot diefstal met braak in het pand aan de [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 64-66). De bewoner meldde naar aanleiding daarvan dat de eigenaar de schade niet wilde herstellen.

Op 15 juli 2020 gaf de politie bijstand bij een woonstcontrole in een aantal panden in [redacted] die eigendom van [redacted] waren (kaft 1, submap 1, stuk 1-12, 67-117 en 517-623). Het ging om de woningen aan de [redacted] en de [redacted]. Het ging om kamerwoningen.

In de [redacted] waren twee personen ingeschreven. Er werden drie personen aangetroffen:

- [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 13-14) verklaarde dat hij er sinds een jaar woonde en 430 euro per maand betaalde. De verwarming werkte niet en er waren kakkerlakken in het gebouw, omdat niemand kuiste. Hij werkte op dit ogenblik niet.
- [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 15-16) verklaarde dat ze sinds oktober 2019 in de woning verbleef. Ze betaalde 430 euro per maand. Er waren kakkerlakken in haar kamer en de muren waren vochtig. Ze was werkloos.
- [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 17-18) verklaarde dat hij sinds zeven maanden in de woning gelegen aan de [redacted] verbleef. Hij betaalde 425 euro maand. Hij verbleef één nacht in [redacted]. De kakkerlakken liepen er over de muren. Hij was invalide en zat in budgetbeheer.

De brandweer wees erop dat er CO-gevaar was door een niet-aangesloten gaskachel. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

In de [redacted] waren vijf personen ingeschreven. Er werden twee personen aangetroffen:

- [redacted] (kaft 1, submap 1, stuk 19-20) verklaarde dat hij sinds veertien dagen in de woning woonde. Daarvoor woonde hij in [redacted]. Hij betaalde toen 473 euro , en nu 520 euro. Er was geen warm water of licht meer in de gemeenschappelijke douche. Er lagen maden toen hij toekwam. In de [redacted] was er geen koud water meer. De chauffage werkte niet zoals het moest. De rookmelder had hij moeten afplakken. Hij kreeg een uitkering van 1.400 euro en zat in schuldbemiddeling.

- (kaft 1, submap 1, stuk 23-24) verklaarde dat hij sinds januari op dit adres woonde. Hij betaalde 440 euro huur. Hij werkte sinds drie weken halftijds. Hij had sinds zes maanden geen elektriciteit of warm water.

De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring. Er werd vastgesteld dat de trap naar de tweede verdieping niet veilig was. Er was ook geen elektriciteit op de tweede verdieping, hoewel daar de slaapkamers waren.

In de waren vier personen ingeschreven. Er werden drie personen aangetroffen:

- (kaft 1, submap 1, stuk 21-22) verklaarde dat hij sinds vijf jaar in de woning verbleef. Hij betaalde 420 euro huur per maand. Hij zei dat er geen tv en internet was, hoewel hij daarvoor wel betaalde, dat er ongedierte was en lekken in de waterleiding. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering van 1.334 euro.
- (kaft 1, submap 1, stuk 26) verklaarde 430 euro huur te betalen.
- verklaarde 430 euro huur te betalen (kaft 1, submap 1, stuk 9). werd niet aangetroffen. Hij had een verblijfskaart.

De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

In de waren zeven personen ingeschreven. Er werd één persoon aangetroffen, Hij had geen verblijfsrecht. Hij betaalde 350 euro huur per maand. Er leek nog een tweede persoon te wonen.

De brandweer wees erop dat de woning niet brandveilig was en dat het verwarmingstoestel niet correct was aangesloten. De woning kwam in aanmerking voor ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring.

Uit de gegevens van het registratiekantoor bleek dat er in de periode van 3 juli 2019 tot 15 juli 2020 47 geregistreerde huurcontracten waren (kaft 1, submap 1, stuk 127-516). De politie berekende het vermogensvoordeel op 119.599 euro.

Op 16 juli 2020 liet aan de brandweer weten dat er een vakman zou langskomen om de gebreken aan te pakken. (kaft 1, submap 1, stuk 118-126).

Op 12 augustus 2020 voerde de stac een tweede controle uit in de woningen aan de en de (kaft 1, submap 1, stuk 633-653). Er bleven nog gebreken over die niet hersteld waren.

Op 7 oktober 2020 voerde de Stad een derde controle uit in de woningen aan de en de (kaft 3, stuk 91-115). Er bleven nog gebreken over die niet hersteld waren.

Op 4 december 2020 vroeg de politie de rijksregister-historiek op van de woningen gelegen aan en ir (kaft 2, stuk 11-38).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de ir uit voor een verhoor:

- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 41-45).

- verklaarde op 8 januari 2021 dat hij eerst in een vluchtelingenkamp verbleef. Hij vertelde aan (die hij leerde kennen via een vriend) dat hij een adres nodig had. zei dat hij een kamer voor hem had, maar dat er werken moesten worden uitgevoerd aan de elektriciteit aan de verwarming. Tot dan moest hij niets betalen. Daarna betaalde hij 425 euro all-in. Hij betaalde dat met zijn -uitkering. Hij verklaarde dat er problemen waren met de elektriciteit en de verwarming. Er was geen internet en geen kuisploeg. werd op de hoogte gebracht maar deed niets. De gemeenschappelijke delen waren vuil. Hij had de woning verlaten maar de huurwaarborg nog niet teruggekregen (kaft 2, stuk 46-53).
- verklaarde op 7 januari 2021 dat ze vluchteling was. Ze zocht een adres in België. Via het kwam ze bij terecht, die haar voorstelde om een woning te huren aan 450 euro per maand. Ze woonde er van 6 november 2015 tot augustus 2016. Er waren te veel mensen waardoor het vuil was, en in de traphal was geen licht. Voor de rest was de woning ok (kaft 2, stuk 54-61).
- verklaarde op 6 januari 2021 dat hij vluchteling was. Via een vriend krijg hij het telefoonnummer van Hij moest weg uit zijn vorige woning. bood hem voor 425 euro all-in een kamer aan. Hij woonde er van oktober 2015 tot december 2017. Hij had moeite om zijn waarborg terug te krijgen. Er was geen internet in de woning en de verlichting was vaak kapot. De gemeenschappelijke delen waren zeer vuil. wist dat er problemen waren, maar deed niets (kaft 2, stuk 62-69)
- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 70-74).
- verklaarde op 24 december 2020 dat hij had leren kennen via een vriend Hij woonde tot dan bij zijn moeder en wilde alleen gaan wonen. Het contract werd getekend op 25 oktober 2015. Er moest 425 euro huur betaald worden. Hij woonde er tot maart 2020. Er waren in de periode maart 2017-maart 2018 verschillende problemen die niet oploste. Hij betaalde daarom een tijdlang geen huur. kwam daarop midden in de nacht lawaai maken. Hij werkte via "artikel 60". Hij viel later zonder werk. De huur werd dan betaald via het . Hij betaalde de achterstallige huur terug Er waren problemen met het warm water en de verwarming, die traag werden opgelost. In de gang was geen verlichting en in de periode 2018-2019 waren er kakkerlakken (kaft 2, stuk 75-82)
- verklaarde op 24 december 2020 dat hij vond toen hij via internet een kamer zocht. Hij moest 430 euro betalen voor de kamer. Toen hij verhuisde kreeg hij maar de helft van de waarborg terug. De verlichting in de douche was niet in orde, de verwarming werkte niet en er waren kakkerlakken. De woning was zeer vuil Daarom vertrok hij uiteindelijk. reageerde niet als je belde. deed interimjobs en kreeg een werkloosheidsuitkering. (kaft 2, stuk 83-90).
- verklaarde op 13 januari 2021 dat hij een verblijfskaart (subsidiare bescherming) kreeg en een kamer zocht. Via zijn -assistent kwam hij in contact met . De huur bedroeg 430 euro. Hij woonde er van januari 2018 tot 8 februari 2019. De verlichting was kapot en er was een tijd lang geen warm water. kwam de problemen niet of pas laat oplossen De gemeenschappelijke delen waren niet netjes en vanaf de zomer 2018 waren er kakkerlakken. Hij kreeg steun van het . Hij vertrok omdat de kamer niet ok was. (kaft 2, stuk 91-98).
- verklaarde op 8 januari 2021 dat hij een verblijfsrecht in België kreeg en op zoek moest gaan naar een kamer. Hij kwam via het terecht bij Die stelde een kamer voor aan 430 euro per maand verbleef er van januari 2018 tot eind

maart 2019. De woning was vuil en er liepen kakkerlakken. De verlichting en het warm water deden het vaak niet. Ze moesten lang wachten tot die dingen hersteld werden. (kaft 2, stuk 99-106).

- kon niet worden verhoord (stuk 107-111).
- verklaarde op 18 december 2020 dat hij moest vertrekken uit een woning van het en daarop op zoek was naar een kamer. Via een vriend werd hij gebeld door , die een kamer aanbood voor in totaal 425 euro. Hij woonde er van november 2015 tot december 2016. Er was geen verlichting op de gang en de trap was gevaarlijk. Er was geen internet, hoewel dat beloofd was. Als er iets kapot was, belde hij naar , maar die kwam niet herstellen. De douche was niet proper en het toilet was kapot. Hij kreeg tot juni 2016 een uitkering van het Hij had een verblijfsrecht in België. wilde de waarborg niet terugbetalen omdat er allerlei zaken kapot zouden zijn (kaft 2, stuk 112-119).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de in uit voor een verhoor:

- verklaarde op 2 december 2020 dat hi via een vriend kende. Hij was op zoek naar een adres, want anders dreigde hij zijn verblijfsdocumenten te verliezen. De kamer was een ramp. De deur was kapot en werd pas laat hersteld. Er was geen kraan op de lavabo. Er was geen verwarming. Hij betaalde 420 euro huur. De trap was gevaarlijk en er was lange tijd geen elektriciteit (kaft 2, stuk 124-134)
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 135-139).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 140-144).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 145-149).
- kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 150-154).
- verklaarde op 7 december 2020 dat hij via het internet gevonden had. Hij was dakloos en had een adres nodig om zijn uitkering terug te krijgen. Hij woonde er van ongeveer 23 november 2016 tot 26 maart 2020. Hij moest 420 euro huur betalen. Er waren kakkerlakken in de keuken en de wc was verstopt, maar dat werd niet opgelost. Er liep water van het verstopte toilet naar zijn kamer. Er was al snel geen verlichting in de gangen en de keuken. Er was één gemeenschappelijke brievenbus. Hij kreeg de borg niet terug (kaft 2, stuk 155-162).
- liet telefonisch weten dat hij drie maanden in de woning verbleef en daarna naar ging. Hij had geen problemen (kaft 2, stuk 163-167).
- verklaarde op 14 januari 2021 dat ze vond omdat ze een kamer zocht. Ze zocht een woonst voor zichzelf en haar jongste kind, maar de kamer was te klein. Ze dacht dat ze ongeveer 500 euro betaalde. Ze woonde er van september 2017 tot juni 2018. Ze kreeg een leefloon en zat in collectieve schuldenregeling. Ze had eigenlijk geen problemen gehad (kaft 2, stuk 168-176).
- verklaarde op 21 januari 2021 dat hij de woning vond via de website van . Hij betaalde 430 euro huur, inclusief meubels. Hij betaalde voor een plaatsbeschrijving maar ontving die niet. Hij woonde er van november 2016 tot oktober 2019. In de gang was er vaak geen verlichting en de gemeenschappelijke delen waren vuil en onveilig. Als er een probleem was belde hij naar en kwam er een klusjesman. De keuken beneden stonk, was onhygiënisch en had kakkerlakken. Het toilet was vervuild. Hij was invalide en kreeg ongeveer 1.100 euro per maand. Hij kreeg de waarborg terug. (kaft 2, stuk 177-188).



- verklaarde op 20 januari 2021 dat hij naar de woning verhuisde toen hij dringend weg moest uit zijn vorige woning, die hij ook van huurde. Hij betaalde 475 euro huur, inclusief water. Zijn kamer was ok, maar de gemeenschappelijke keuken en het toilet waren zeer vuil. De trap in de gang was vuil en gevaarlijk. Er was geen verlichting. Er waren kakkerlakken en er lagen overal vuilniszakken. Hij werkte in een restaurant (kaft 2, stuk 189-196).
- verklaarde op 18 januari 2021 dat hij een verblijfsrecht gekregen had en daarom een adres zocht. Hij moest 478 euro betalen. De keuken en het toilet waren niet goed, zijn kamer was wel ok. Hij had enkel een elektrisch vuurtje. Hij kreeg een leefloon van ongeveer 800 euro per maand. Hij vertrok omdat hij veel betaalde voor een kleine kamer. Hij kreeg maar een klein stukje van de waarborg terug (kaft 2, stuk 197-204).
- verklaarde op 19 januari 2021 dat hij in 2016 op zoek was naar een studio. Hij zat zonder werk en woonde tijdelijk bij zijn ouders. Hij ontving 1.100 euro. Hij betaalde 430 euro huur, maar dat werd een paar keer verhoogd. Er waren kakkerlakken in het gebouw en de zekeringen hadden waterschade na een gat in de boiler. Die werd pas na een jaar vervangen. De toegangsdeur beneden was kapot. Er lagen overal vuilniszakken, want er waren geen containers. Er was nooit licht op de gang. Kris Verduyn deed niets als er een probleem gemeld werd. Hij kreeg de waarborg niet terug (kaft 2, stuk 205-213)
- verklaarde dat hij één week in de woning verbleef. Hij had de eigenaar niet ontmoet. Hij betaalde 200 euro aan een vriend die er al woonde (kaft 2, stuk 214-223)

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de in uit voor een verhoor:

- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 227-231).
- verklaarde op 22 januari 2021 dat hij de kamer via internet vond. Het legde contact met . Hij moest weg bij zijn vrouw. Hij betaalde 430 euro alles inbegrepen. Er was maar één week internet. Hij woonde er van februari 2018 tot mei 2020. Hij kreeg veel stank van de keuken die onder zijn kamer lag. De schakelaar van de verlichting was soms kapot. De keuken en het toilet waren zeer vuil. De douche was verstopt. Hij had muizen gezien. Hij was vluchteling en kreeg steun van het . Hij betaalde voor een plaatsbeschrijving maar had niemand gezien en kreeg geen kopie. zei vaak dat hij mensen zou sturen, maar die kwamen dan niet. Hij ging weg omwille van de slechte toestand in de woning (kaft 2, stuk 232-239).
- verklaarde op 27 januari 2021 dat hij met via het internet in contact kwam. Hij had een adres nodig omwille van zijn verblijfskaart. Hij betaalde 430 euro huur. Er was niet altijd warm water en de douche en de lavabo waren verstopt. wist dat maar kwam niet. Er waren overal kakkerlakken, ook op zijn kamer. De deur beneden was kapot. De keuken was zeer vuil en er was geen papier in het toilet. Hij kreeg geld van het . Hij vertrok omwille van de slechte situatie. De verwarming werkte een paar maanden niet (kaft 2, stuk 240-247).
- meldde op 18 december 2021 telefonisch dat hij een drietal weken in de woning verbleef. Hij betaalde aan ' '. De douche was vuil en de afvoer werkte niet. De keuken was ook vuil. (kaft 2, stuk 248-252).
- kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 253-257)
- verklaarde dat hij in het vluchtelingenkamp vernomen had dat er in de woning een kamer vrij was. Hij moest weg uit het kamp. Hij betaalde 450 euro huur, alles

inbegrepen. Hij betaalde aan \_\_\_\_\_ aan wie hij ook de problemen meldde. Hij woonde er 4-5 maanden. De kamer en de gemeenschappelijke delen waren in orde. Hij werkte bij \_\_\_\_\_ Hij verhuisde toen zijn familie naar België kwam. Hij kreeg de helft van de waarborg terug (kaft 2, stuk 258-265).

- \_\_\_\_\_ kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 266-270).
- \_\_\_\_\_ kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 273-277).
- \_\_\_\_\_ kon niet verhoord worden (kaft 2, stuk 278-282 en 287-288).

De politie nodigde de gekende huurders van de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ uit voor een verhoor:

- \_\_\_\_\_ verklaarde op 9 december 2020 dat hij \_\_\_\_\_ al twaalf jaar kende en dat hij al eerder in de woning verbleef. Hij betaalde 400 euro huur. In 2017 zat hij diep in de financiële problemen. Hij ontving een invaliditeitsuitkering. Hij moest minder betalen omdat het apprecieerde dat hij zich inzette voor het gebouw. Zelf was moeilijk aanspreekbaar voor problemen in het gebouw. De hygiëne was het grote minpunt door de bewoners die er een boel van maakten. Hij kreeg geld voor poetsmateriaal en vuilniszakken. De situatie in de gemeenschappelijke delen was redelijk normaal. (kaft 2, stuk 292-299).
- \_\_\_\_\_ kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 302-306).
- \_\_\_\_\_ verklaarde op 11 december 2020 dat hij \_\_\_\_\_ via het internet leerde kennen. Hij had in de streek werk gevonden en zocht een huis. Hij kreeg een kamer toegewezen. Hij voerde allerlei werken uit want de toestand in de kamer was dramatisch. Alles wat kapot, het was niet proper en er was geen warm water. Hij betaalde 340 euro alles inbegrepen. Hij woonde er van 18 december 2019 tot juni 2020. De gemeenschappelijke deur was kapot. Als er een probleem was belde hij \_\_\_\_\_, maar die deed niets. Er waren muizen en kakkerlakken in de keuken en in zijn kamer. Er liep water van het plafond in de keuken \_\_\_\_\_ plaatste doosjes voor de muizen. Voor de kakkerlakken deed hij niets. Op het ogenblik dat hij huurde was hij ziek en kreeg hij een uitkering. vroeg om de kamer te repareren. Hij kreeg niet al zijn kosten terug. Hij vertrok omwille van de slechte situatie. \_\_\_\_\_ wilde zijn waarborg niet teruggeven. overhandigde filmpjes van de toestand van de woning toen hij toekwam (kaft 2, stuk 308-331).
- \_\_\_\_\_ verklaarde op 6 januari 2021 dat het in de woning niet slecht was. Alle problemen werden opgelost. Hij vond \_\_\_\_\_ via internet. Hij kreeg geen uitkering, zijn vrouw wel. Ze betaalde 250 euro alles inbegrepen. Er waren geen problemen. Hij huurde ook een chalet als weekendverblijf in \_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_ (kaft 2, stuk 332-341).
- \_\_\_\_\_ kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 342-346).
- \_\_\_\_\_ meldde op 15 december 2020 telefonisch dat hij geen problemen met zijn huisbaas had. Er waren moeilijkheden met andere bewoners, die een boel achterlieten (kaft 2, stuk 347-351).
- \_\_\_\_\_ verklaarde op 11 januari 2021 dat hij via een kennis met \_\_\_\_\_ in contact kwam. Hij moest van het \_\_\_\_\_ op zoek naar een zelfstandige woning. Hij stond niet op straat. Hij had een werkloosheidsuitkering. Hij betaalde 250 euro all-in en later tijdelijk 150 à 200 euro toen hij het financieel moeilijk had. Ondertussen was hij aan het werk. Het gebouw beneden was vuil maar \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hielden de boel netjes. bracht de problemen onmiddellijk in orde. De douche en het toilet waren proper. Hij vond een goeie huisbaas (kaft 2, stuk 352-359).

- [ ] verklaarde op 12 februari 2021 dat hij de woning vond via het [ ]  
 Hij vond geen kamer en moest het sociaal huis in [ ] verlaten. Hij ging er wonen vanaf februari 2017. Hij betaalde 430 euro alles inbegrepen. Hij woonde er tot november 2017. Zijn kamer maakte deel uit van een andere grotere kamer die met een grote kast opgesplitst was [ ] Er was geen warm water. [ ] wist dat, maar herstelde het niet. Het raam van zijn kamer kon niet open [ ] De keuken was zeer vuil en er waren kakkerlakken in het hele gebouw [ ] De douche was bijna de hele tijd kapot. Het stonk omdat de vuilniszaken blijven staan. De gemeenschappelijke delen waren zeer vuil. Hij had een verblijfsrecht als vluchteling. [ ] wilde de huurwaarborg niet terugbetalen. Hij vertrok omwille van de slechte toestand. (kaft 2, stuk 360-368).
- [ ] verklaarde op 22 februari 2021 dat hij [ ] via internet vond. Hij betaalde 250 euro. Hij huurde voor een jaar maar was er niet altijd [ ] Er was geen warm water of verwarming. Het gebouw was vuil en er waren kakkerlakken. De keuken en de douche was vuil [ ] Het toilet werkte niet altijd. Hij had een verblijfsrecht. [ ] stelde voor hem een opzegbrief op. Hij moest nog zes maanden huur betalen (kaft 2, stuk 369-379).
- [ ] kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 380-384).
- [ ] kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 385-389).
- [ ] kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 390-394).
- [ ] verklaarde op 27 februari 2021 dat hij [ ] leerde kennen via vrienden. Hij had een kamer nodig. Hij moest 450 euro huur betalen, wat hij veel vond. Hij moest een aantal keren verhuizen. Hij kwam uiteindelijk terecht in de [ ] . Om er te wonen moest hij 450 euro betalen, om er enkel zijn adres te plaatsen 250 euro. Hij moest geen huur betalen omdat hij klusjes deed in het gebouw. Hij wilde ook niet betalen zolang er kakkerlakken waren. Hij woonde er van oktober 2016 tot mei 2017. Hij woonde in twee verschillende kamers. De tweede kamer was opgesplitst met een kast. Er was niet overal verluchting en er was daar een stort. Het stonk enorm en de vuilniszakken bleven liggen. De keuken en de douche waren vuil. Toen hij [ ] leerde kennen had hij geen geld. Hij had recht op een uitkering doordat hij een adres had (kaft 2, stuk 395-405).
- [ ] kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 406-410)
- [ ] verklaarde op 17 februari 2021 dat hi [ ] leerde kennen via iemand die hij aan de woning ontmoette. Hij sliep op dat moment in zijn auto en moest een adres vinden. [ ] vroeg 250 euro huur, alles inbegrepen. De kamer was ok maar het gebouw was vuil. Er waren kakkerlakken. Hij vertrok toen hij via het [ ] een kamer vond (kaft 2, stuk 411-418)
- [ ] kon niet worden verhoord (kaft 2, stuk 419-423).
- [ ] verklaarde op 19 februari 2021 dat hij bij het [ ] papieren had gekregen en een woning zocht [ ] Dat was niet eenvoudig omdat hij waarborg moest betalen en geen geld had. Hij kwam via een vriendin bij [ ] terecht. Hij betaalde 425 euro. Hij kreeg 825 euro leefloon. Hij woonde er anderhalf jaar. Hij werd uiteindelijk door [ ] zonder verwittiging uit de kamer gezet en kreeg daarna zijn waarborg niet terug. De kamer was ok, maar het gebouw niet [ ] Er waren kakkerlakken (kaft 2, stuk 424-434).  
 Er werd een bankonderzoek uitgevoerd naar de bankrekeningen van [ ] (kaft 2, stuk 435-512) en [ ] (kaft 2, stuk 532-640). Verschillende huurders stortten er hun huur op. Ze vermeldden ' [ ] ' of ' [ ] ' of een combinatie van de beiden.



Op 12 januari 2021 werd de politie opgeroepen naar de woning aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ .  
Er was een discussie tussen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Beiden stelden dat ze in dezelfde studio woonden. \_\_\_\_\_ had een sleutel en een document dat ondertekend was door \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ stelde dat hij tijdelijk niet in de woning verbleef door verbouwwerken (kaft 2, stuk 513-518).

#### *Woning gelegen te*

Op 4 juni 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te \_\_\_\_\_ , (kaft 1, submap 2, stuk 1-4 en 17-32). Er was door de gemeente een melding gedaan na eerdere contacten met \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ .

De woning was naakte eigendom van \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ was de vruchtgebruiker.

Het gebouw had 45 strafpunten. De woning had 89 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ samen met vier kinderen. Ze verklaarden (kaft 1, submap 2, stuk 48-51) dat ze er woonden sinds 1 april 2019. De huurovereenkomst sloten ze af met \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_. Ze betaalden 800 euro huur en hadden drie maanden waarborg betaald. Voorafgaand werd een huurbelofte opgemaakt door \_\_\_\_\_ en moest er 3.550 euro op een rekening van \_\_\_\_\_ gestort worden (een maand huur, de waarborg en 350 euro kosten). Ze hadden de woning gevonden via de website van \_\_\_\_\_ en werden door \_\_\_\_\_ rondgeleid. Na een tijdje werden verschillende problemen duidelijk. \_\_\_\_\_ zat in collectieve schuldenregeling. Het gezinsinkomen bedroeg 3.500 euro. Ze hadden op het ogenblik van de huur geen alternatief.

Uit voorgelegde stukken (kaft 1, submap 2, stuk 10-15) bleek dat \_\_\_\_\_ op 23 november 2019 op de hoogte werd gebracht door de Woondienst regio \_\_\_\_\_ van een aantal gebreken. Daarop werd de Woondienst gecontacteerd door \_\_\_\_\_ .

#### *Woning gelegen te*

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 3, stuk 1-21). Aanleiding was het gerechtelijk onderzoek in het dossier \_\_\_\_\_ .

In het pand waren \_\_\_\_\_ en haar vijf kinderen inschreven. Ter plaatse waren \_\_\_\_\_ haar oudste zoon en haar partner aanwezig. De bewoners waren aan het verbouwen \_\_\_\_\_ .

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 119 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Uit de huurovereenkomst bleek dat \_\_\_\_\_ met de huurders een huurovereenkomst voor één jaar had afgesloten. De huurprijs bedroeg 800 euro per maand. De huurwaarborg bedroeg 1.600 euro.

\_\_\_\_\_ verklaarde dat ze de woning huurde nadat ze haar vorige woning dringend had moeten verlaten. Ze hadden eerst een maand werken uitgevoerd. De eigenaar wilde eerst niet verhuren omwille van problemen met de vorige huurder. Het huis stonk toen ze er binnen kwam. Ze \_\_\_\_\_ .

betaalden de eerste drie maanden geen huur als compensatie voor de werken. Ze hadden geen klachten over de eigenaar. Er was geen verwarming. Haar maandelijks inkomen bedroeg 2 700 euro

Op de computer van \_\_\_\_\_ werden gesprekken teruggevonden over de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 3, stuk 35-46), maar niet met betrekking tot \_\_\_\_\_

Op 9 maart 2021 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit (kaft 1, submap 3, stuk 48-69). \_\_\_\_\_ en haar kinderen woonden er nog. De woning was nog niet conform gemaakt.

Tijdens een hercontrole op 20 april 2021 bleek dat de woning ondertussen wel conform was.

#### *Woning gelegen te*

Op 5 augustus 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 4, stuk 1-17). Aanleiding was de melding van de gemeente \_\_\_\_\_ .

\_\_\_\_\_ was de naakte eigenaar.

\_\_\_\_\_ was de vruchtgebruiker.

Het gebouw had 24 strafpunten. De woning had 74 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ met hun vier kinderen. Ze hadden een contract afgesloten met \_\_\_\_\_. Ze betaalden 825 euro, met een korting van 75 euro als tijdig betaald werd. Het contract ging in op 30 mei 2017. Ze verklaarden dat ze in collectieve schuldbemiddeling zaten \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ had hen het pand getoond. Hun vorige woning hadden ze gehuurd via \_\_\_\_\_. Toen ze daar moesten vertrekken kregen ze een ander pand aangeboden. De bewoners hadden zelf werken uitgevoerd, maar werden daarvoor niet vergoed. Er was geen plaatsbeschrijving. Er waren problemen met schimmel, stank, vocht en met het plafond en de betonplaten buiten. Er zou een aannemer langskomen, die nooit gekomen is. Ze werkten en hadden een goed inkomen, maar vonden het door hun situatie moeilijk om bij andere immokantoren terecht te kunnen. \_\_\_\_\_ legde berichten voor tussen haar en \_\_\_\_\_

#### *Woning gelegen te*

Op 26 augustus 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 5, stuk 1-23). Aanleiding was de verklaring van \_\_\_\_\_ dat ze via \_\_\_\_\_ eerst deze woning had bezichtigd.

Eigenaar van de woning was \_\_\_\_\_

Het gebouw had 54 strafpunten. De woning had 97 strafpunten en was dus ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ , met hun dochter. \_\_\_\_\_ verklaarde dat ze daar woonden sinds 1 mei 2019. Ze hadden de woning gevonden via \_\_\_\_\_. Ze hadden een redelijk goed contact met zowel \_\_\_\_\_ en met het immokantoor. Ze betaalden 645 euro per maand. Ze hadden niet echt klachten en de huurprijs was redelijk. Ze hadden zelf werken uitgevoerd en de eigenaar had ook werken uitgevoerd. Ze wist niet wat het gezinsinkomen was, want er waren veranderingen door een ontslag en door ziekte \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ verklaarde dat ze de huur niet konden betalen. \_\_\_\_\_ wilde dat ze de gevel en de schoorsteen zouden aanpakken.

*Woning gelegen te*

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 6, stuk 1-27). Aanleiding was de controles die dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar \_\_\_\_\_ bij betrokken was.

\_\_\_\_\_ was de naakte eigenaar van de woning. De vruchtgebruiker was \_\_\_\_\_

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 25 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Volgens de politie woonde \_\_\_\_\_ in deze woning. Dat zou ook blijken uit een e-mail.

*Woning gelegen te*

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 7, stuk 1-27). Aanleiding was de controles die dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar \_\_\_\_\_ bij betrokken was.

\_\_\_\_\_ was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 52 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonde \_\_\_\_\_. Ze woonde er sinds juli 2019. Ze betaalde 825 euro huur per maand. Ze verklaarde dat ze een goed contact met de eigenares en haar zoon had. Ze had de woning gevonden via \_\_\_\_\_. Ze was tevreden over de woning.

De wooninspectie stelde vast dat de oorspronkelijke woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgesplitst in twee woningen - \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

*Woning gelegen te*

Op 3 maart 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 8, stuk 1-22). Aanleiding was de controles die dezelfde dag plaatsvonden in andere woningen waar \_\_\_\_\_ bij betrokken was.

\_\_\_\_\_ was de eigenaar van de woning.

Het gebouw had 18 strafpunten. De woning had 57 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er waren volgens de wooninspectie duidelijke tekenen van bewoning, maar er was niemand ingeschreven en er werd niemand aangetroffen.

De wooninspectie stelde vast dat de oorspronkelijke woning zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgesplitst in twee woningen - \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Op 27 april 2020 vernam de wooninspectie dat \_\_\_\_\_ zich in de woning wilde laten inschrijven (kaft 1, submap 8, stuk 23-25). Een e-mail verstuurd vanop het adres \_\_\_\_\_ meldde dat ze er al enige tijd woonde.

Op 6 augustus 2020 stelde de wooninspectie vast dat de woning werd aangeboden op de website van \_\_\_\_\_ (kaft 1, submap 8, stuk 26 en 27). Uit informatie van de gemeente bleek dat er tussen 9 juli 2020 en 27 augustus 2020 iemand in de woning had gewoond. Op 8 september 2020

meldde zich een nieuwe bewoner, . De woning was op 8 juli 2020 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

*Woning gelegen te*

Op 12 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de in (kat 2, stuk 654). Er was besloten om het patrimonium van na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

was vruchtgebruiker voor 1/2<sup>e</sup> en volle eigenaar voor 1/2. en waren elk naakte eigenaar voor 1/4<sup>e</sup>.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 29 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

In de woning woonde een koppel. Ze woonden er vanaf 1 augustus 2020. Ze betaalden 1.000 euro er maand. Ze verklaarden dat ze woning gevonden hadden via . Ze hadden contact met . hadden ze maar tweemaal gezien. Er was nog niet veel ten gronde aangepakt, ook al waren er klusjesmannen geweest. In het begin was er geen warm water. De schakelaar van een lamp in de gang werkte niet. De elektriciteit was op een aantal plaatsen niet veilig. De badkamer was niet orde.

*Woning gelegen te*

Op 20 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de in (kaft 2, stuk 655). Er was besloten om het patrimonium van na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

was vruchtgebruiker voor 1/2<sup>e</sup> en volle eigenaar voor 1/2. en waren elk naakte eigenaar voor 1/4<sup>e</sup>.

Het gebouw had 30 strafpunten. De woning had 84 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een koppel met drie kinderen. verklaarde dat hij er sinds 2013 woonde, eerst alleen en daarna met zijn vriendin. De huur bedroeg 470 euro. Hij vond de woning via was zijn contactpersoon maar hij nam weinig contact op. Het gezinsinkomen was 2.500 euro. Er waren problemen met vocht en verluchting.

*Woning gelegen te*

Op 12 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de (kaft 2, stuk 656). Er was besloten om het patrimonium van na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

was vruchtgebruiker voor 1/2<sup>e</sup> en volle eigenaar voor 1/2. en waren elk naakte eigenaar voor 1/4<sup>e</sup>.

Het gebouw had 15 strafpunten. De woning had 64 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een moeder met vier kinderen. Ze had een contract afgesloten met . Het ging in op 1 augustus 2020. De huurprijs bedroeg 1.250 euro. De huurster verklaarde dat ze woning via gevonden hadden. De woning was niet vrij toen het

contract ingang. Ze contacteerde \_\_\_\_\_ wekelijks maar van de herstellingen kwam weinig in huis. De achterdeur was kapot, de elektriciteit was niet in orde, de trap zakt door en de kachels werden niet correct afgevoerd. De kranen lekten en er waren problemen in de keuken. Het gezin had een inkomen van 4000-4500 euro.

*Woning gelegen te \_\_\_\_\_*

Op 13 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ (kaft 2, stuk 657). Er was besloten om het patrimonium van \_\_\_\_\_ na te kijken omwille van eerdere inbreuken.

\_\_\_\_\_ was de naakte eigenaar. \_\_\_\_\_ was de vruchtgebruiker.

Het gebouw had 33 strafpunten. De woning had 55 strafpunten en was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonde een koppel. \_\_\_\_\_ verklaarde dat ze sinds tien jaar woonden. Ze vonden de woning via internet. \_\_\_\_\_ toonde de woning en maakte de papieren op. Ze betaalden 600 euro huur. Er waren problemen met de stopcontacten, met vocht in de kelder en met het feit dat ze veel moesten stoken.

*Woning gelegen te \_\_\_\_\_*

Op 27 mei 2021 voerde de politie een controle uit in de woning gelegen aan de \_\_\_\_\_ (kaft 3, stuk 487). Er was vastgesteld dat er na een eerdere controle toch bewoning was.

\_\_\_\_\_ was eigenaar van de woning.

Het gebouw had één gebrek van categorie II. De woning had vier gebreken van categorie I, vijf gebreken van categorie II en twee gebreken van categorie III

In de woning woonden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_; met nog een koppel en een kind. Ze hadden de woning gevonden nadat ze de camping die ze uitbaatten hadden moeten verlaten in mei 2020. Het was niet eenvoudig om een woning te vinden door de coronapandemie. Ze kwam terecht bij \_\_\_\_\_ via een \_\_\_\_\_. De huur bedroeg 850 euro. De huurwaarborg werd aan \_\_\_\_\_ betaald. Er waren veel problemen. De riolering werd niet aangesloten en het regende binnen in de veranda. Het water in de badkamer en de keuken liep niet weg. Bij warm weer was er veel stank. In de winter was het zeer koud. De woning verwarmen was zeer moeilijk. Beneden kon geen enkel raam open. Het inkomen van alle inwoners samen bedroeg ongeveer 3.000 euro.

*Woning gelegen te \_\_\_\_\_*

Op 27 mei 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in de woning gelegen te \_\_\_\_\_ (kaft 3, stuk 488). De controle kaderde in een opvolging van het patrimonium van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ was voor de helft volle eigenaar en voor de helft vruchtgebruiker. \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ waren elk voor 1/4<sup>e</sup> naakte eigenaar.

Het gebouw had twee gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III. De woning had vijf gebreken van categorie I, vijf gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III.

In de woning woonde een moeder met drie kinderen. Het contract ging in op 1 oktober 2020 en de huur bedroeg 705 euro. Ze hadden het pand gevonden via . Ze hadden daarvoor al contact met en zijn moeder waren beiden aanwezig bij het tekenen van het contract en de bezichtiging van de woning. Er waren problemen met de woning. Het regende binnen, er was houtrot, de ramen konden niet openen, de vloer zakte weg, de gipsplaatsen hingen door van het vocht, de dampkap was niet aangesloten en verwarming werkte soms niet. Van de vorige huurder hadden ze vernomen dat er ook toen al problemen waren. De moeder van was niet meer langsgekomen. kwam eenmaal langs maar het probleem werd niet aangepakt.

#### *Verder onderzoek*

De politie vroeg de historiek van de inschrijvingen op van de woningen waar de wooninspectie een controle had uitgevoerd (kaft 3, stuk 1-50).

Op 5 maart 2021 werd verhoord. Hij werkte bij het van Hij verklaarde dat ze weinig rechtstreeks contact met hadden. De cliënten stonden zelf in voor het afsluiten van de contracten. Het verleende geen waarborgen meer. De cliënten hadden opmerkingen over de hygiëne, de algemene toestand van het gebouw en de kamers. Verschillende cliënten meldden dat de afrekening niet vlot verliep en dat zij de waarborg niet terugkregen.

Op 11 maart 2021 deelde het van mee dat bij hen niet bekend was (kaft 3, stuk 275-276).

Op 16 maart 2021 werd verhoord. Hij werkte bij het var . Hij verklaarde dat zij geen contacten hadden met (kaft 3, stuk 60-67).

Op 17 maart 2021 werd verhoord, de verantwoordelijke van de Huurdersbond. Hij verklaarde dat gekend was omwille van 35 klachten inzake woonkwaliteit. Het was onduidelijk of de waarborgen op een geblokkeerde rekening terecht kwamen (kaft 3, stuk 77-89).

Op 17 maart 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat een goeie vriend was. Hij had geen klachten over de woning aan de . Het was goed onderhouden. Het waren vooral de mensen die er woonden die voor problemen zorgden.

Op 30 maart 2021 werd verhoord. Zij werkte bij het var . Ze verklaarde dat twee asielzoekers onder hun begeleiding een huurcontract hadden voor de . Ze konden daar echter niet ingeschreven worden. Ze konden de eerste maand huur, brandverzekering en de kosten voor de plaatsbeschrijving echter niet recupereren. Ze hadden zelf nooit ontmoet (kaft 3, stuk 69-75).

De politie ging na of op de computer en de harde schijf van relevante documenten voor het dossier te vinden waren (kaft 3, stuk 126-195). Er werden onder andere mails gevonden waaruit volgens de politie bleek dat heel actief was met de site . Er werden e-mails teruggevonden met betrekking tot de gecontroleerde woningen Uit een e-mail van een aannemer bleek dat een vakman had geweigerd om in de werken uit te voeren omdat het gebouw onmenselijk vuil was (kaft 3, stuk 182)

Op 18 maart 2021 werd verhoord (kaft 3, stuk 198-260).



- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat \_\_\_\_\_ optrad als tussenpersoon. Ze hadden alles in orde gesteld en daarna was ze niet meer in de woning geweest. \_\_\_\_\_ schreef mails in haar naam.
- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat \_\_\_\_\_ de communicatie met de huurders deed. Ze wist dat er opstijgend vocht was. \_\_\_\_\_ ontving het geld.
- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat \_\_\_\_\_ de communicatie met de huurders deed. De woning was volgens haar niet onbewoonbaar. \_\_\_\_\_ deed de financiën.
- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat ze toen de oude man de woning verliet, ze het huis gerenoveerd hadden. \_\_\_\_\_ was de tussenpersoon. Er waren geen gebreken. De huurders klaagden niet. \_\_\_\_\_ ontving de gelden.
- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat \_\_\_\_\_ optrad als tussenpersoon. Ze hadden het pand in orde gesteld. Tot er een tweede huurder bijkwam waren er geen problemen. Ze gingen niet ter plaatse kijken. Toen de huurder erin kwam was de woning in orde. \_\_\_\_\_ ontving de gelden.
- Met betrekking tot de woning gelegen te \_\_\_\_\_ verklaarde ze dat ze gas gelegd hadden en een pelletkachel plaatsten. \_\_\_\_\_ was de tussenpersoon. Er waren geen problemen en de huurders hadden geen klachten.

Op 15 april 2021 werd \_\_\_\_\_ verhoord (kaft 3, stuk 262-273). Ze verklaarde dat ze sinds 2018 gebroken had met haar vader, moeder en broer. Ze was slechts naakte eigenaar en niet betrokken bij de verhuur. \_\_\_\_\_ verhuurde verder als makelaar, onder meer via websites als \_\_\_\_\_

De politie berekende het vermogensvoordeel voor de verschillende panden die onderzocht waren:

- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 63.860,02 euro (kaft 3, stuk 284-290).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 51.654,60 euro (kaft 3, stuk 294-298).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 46.496,21 euro (kaft 3, stuk 300-305).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 50.302,10 euro (kaft 3, stuk 307-313).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 3.550 euro (kaft 3, stuk 315-318).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 1.500 euro (kaft 3, stuk 320-323).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 7.274,11 euro (kaft 3, stuk 325-328).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 2.285 euro (kaft 3, stuk 330-333).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ ging het volgens de politie om 10.250 euro (kaft 3, stuk 335-338).
- Voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kon de politie geen vermogensvoordeel berekenen (kaft 3, stuk 340-343).

- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 3.500 euro (kaft 3, stuk 345-348).
- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 5 083,13 euro (kaft 3, stuk 350-353).
- Voor het pand gelegen te [redacted] kon de politie geen vermogensvoordeel berekenen (kaft 3, stuk 355-358).
- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 10.350 euro (kaft 3, stuk 360-363)
- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 34.200 euro (kaft 3, stuk 365-369).
- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 10.020 euro (kaft 3, stuk 371-374).
- Voor het pand gelegen te [redacted] ging het volgens de politie om 6.230 euro (kaft 3, stuk 375-378).

Op 8 juni 2021 werd [redacted] gearresteerd (kaft 3, stuk 526-529). Er werd een huiszoeking uitgevoerd in de woning van [redacted], waar [redacted] op dat moment verbleef (kaft 3, 504-525). Er werd cash geld in beslag genomen (2840 euro).

Dezelfde dag werd [redacted] verhoord (kaft 3, stuk 530-563). Hij verklaarde dat hij enkel nog panden verhuurde in het kader van familiaal beheer, ook al kenden zijn huurders hem nog als vastgoedmakelaar omwille van het verleden. Hij deed dat via een Nederlands rechtspersoon. Hij had daarvoor toelating van de minister. Hij beschikte over conformiteitsattesten voor de panden waarbij hij betrokken was. De gebreken waren te wijten aan de huurders. De woningen waren conform toen de huur aanving. De onhygiënische toestand in de woningen in Kortrijk was volgens hem te wijten aan de huurders, die niet wilden poetsen en het vuilnis niet buiten zetten. Hij had de kakkerlakken laten bestrijden.

Bij de onderzoeksrechter (kaft 3, stuk 546) bevestigde [redacted] zijn verklaring.

De gsm's van [redacted] werden uitgelezen (kaft 3, stukken na mededeling). Een aantal berichten hadden betrekking op gebreken. In andere berichten werd [redacted] gecontacteerd door kandidaat-huurders. Hij vroeg meestal of ze werkten.

#### 4. ONTVANKELIJKHEID VAN DE STRAFVORDERING

[redacted] er [redacted] werpen op dat de dagvaarding niet werd overgeschreven op het hypotheekkantoor.

Uit de vermeldingen op de dagvaardingen in beide dossiers blijkt dat de dagvaardingen ondertussen weldegelijk werden overgeschreven, zodat de strafvordering op deze grond niet onontvankelijk is.

[redacted] stelt verder nog dat hij geïnterviewd wordt door de wooninspectie.

Het onderzoek werd gevoerd onder leiding van een onafhankelijke onderzoeksrechter. Er zijn geen aanwijzingen dat het onderzoek partijdig zou gevoerd zijn. Daarnaast mag de rechtbank ook niet de opportuniteit van de strafvordering onderzoeken. Dat [redacted] vervolgd wordt terwijl anderen gelijkaardige feiten zouden gepleegd hebben, betekent nog niet dat de feiten niet strafbaar zouden zijn.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Vgl. Cass. 15 december 2020, P 20 0693 N



werpt verder op dat zijn rechten van verdediging geschonden zijn, omdat hij in de gevangenis geen internet en geen toegang tot zijn computer had. Hij kon geen kopie laten nemen van het dossier en kreeg nauwelijks de mogelijkheid om te laten inzien. Hij was niet in de mogelijkheid om de huidige staat van de panden te laten vastleggen. Hij had onvoldoende tijd om zich te verdedigen

Zoals terecht opmerkt, moet elke beklaagde beschikken over voldoende tijd en faciliteiten om zijn verdediging voor te bereiden.<sup>5</sup> Deze rechten houden in dat een beklaagde het recht heeft zijn verdediging te organiseren en voor te bereiden teneinde op nuttige wijze tegenspraak te voeren over de tegen hem aangebrachte bewijsmiddelen.<sup>6</sup>

Dat recht gaat echter niet zo ver dat de beklaagde in de gevangenis toegang tot het internet moet krijgen,<sup>7</sup> of de mogelijkheid moet krijgen om de gevangenis te verlaten om bepaalde handelingen te stellen. werd bijgestaan door een advocaat en had toegang tot het volledige strafdossier, inclusief de bestanden op zijn computer en harde schijf. Hij had de mogelijkheid om vaststellingen door een gerechtsdeurwaarder te laten verrichten. Hij had eveneens de mogelijkheid om bij de raadkamer bijkomend onderzoek te vragen, wat hij niet gedaan heeft. Tot slot werd de zaak tweemaal uitgesteld en had ruim de tijd om zijn verdediging voor te bereiden. Alles samen genomen zijn de rechten van verdediging niet geschonden.

merkt tot slot op dat de rechten van verdediging en de wapengelijkheid geschonden zijn doordat het openbaar ministerie niet geconcludeerd heeft, en hij pas op het moment van de pleitzitting te weten kwam welke straf gevorderd werd.

Het openbaar ministerie is (net zoals de beklaagden zelf) niet verplicht om te concluderen, zelfs als heeft de beklaagde wel geconcludeerd.<sup>8</sup> heeft na kennisname van de vordering van het openbaar ministerie niet gevraagd om de zaak uit te stellen. Zijn rechten van verdediging zijn niet geschonden.

De strafvordering is wel niet ontvankelijk wat betreft tenlastelegging D in het dossier tenminste wat betreft de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018. Voor deze feiten en deze periode werd immers al veroordeeld bij arrest van het hof van beroep van Gent van 26 februari 2020.

## 5. SCHULD

### 5.1 Tenlastelegging A.1 – dossier

#### 5.1.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.1 in het dossier worden en vervolgd voor het 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

<sup>5</sup> Art 6 EVRM.

<sup>6</sup> Vgl. Cass. 20 maart 2018 P 17 1185 N.

<sup>7</sup> Vgl. Cass. 24 januari 2012, P.12 0106.N

<sup>8</sup> Vgl. Cass. 22 november 2017, P 17 0630 F

verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 29 oktober 2015 tot en met 24 juni 2021.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij beschikte reeds voor de aanvang van een incriminatieperiode over een conformiteitsattest. Hij had de problemen die de huurders veroorzaakten aangepakt

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de , die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Deze tenlastelegging heeft vier constitutieve bestanddelen<sup>9</sup>:

- 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;
- de intentie om misbruik te maken van die kwetsbare toestand,
- om een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte te verkopen of ter beschikking stellen in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid;
- met als bedoeling een abnormaal profijt te realiseren .

Huisjesmelkerij is het uitbuiten van een persoon omwille van zijn (bijzondere) kwetsbare positie, waarbij de huisjesmelker er in slaagt een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan Een ongeschikte en, sterker nog, een onbewoonbare woning verhuren is verboden, zodat de ontvangst van een huurprijs voor dergelijke woning in beginsel niet kan en dit dus een abnormale huurprijs betreft. Het feit dat de beklaagden de bedoeling zouden hebben om hun huurders te helpen is daarbij niet relevant.<sup>10</sup>

Met betrekking tot de vereiste dat er is van omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid, merkt de rechtbank op dat deze tenlastelegging niet alleen betrekking heeft op de allerergste gevallen van uitbuiting. In de parlementaire voorbereiding werd immers verduidelijkt dat het kan volstaan dat er sprake is onder meer van het kennelijk ontbreken van, het kennelijk tekort aan of het kennelijk gevaar verbonden aan elektrische of sanitaire voorzieningen dan wel kennelijk te kleine ruimten in verhouding tot het aantal gehuisveste huurders.<sup>11</sup>

Dat er conformiteitsattest voorhanden was, betekent niet dat de feiten niet strafbaar zouden zijn. De toestand van de woning op het ogenblik van de verschillende tenlasteleggingen was manifest in strijd

<sup>9</sup> Vgl P HERBOTS, *Huisjesmelkerij*, in: Postal Memorialis, Mechelen, Kluwer, losbladig, 2014, 128/11-128/20.

<sup>10</sup> Vgl Gent 20 april 2020, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>11</sup> *Parl St Kamer 2004-2005, nr 1560/001, 26*

met de menselijke waardigheid, zodat het voor duidelijk moet geweest zijn dat de woning niet verhuurd mocht worden.

De rechter kan de verzwarende omstandigheid van de gewoonte als bewezen beoordelen wanneer de beklaagde zich gedurende lange tijd schuldig maakt aan het misdrijf of gedurende een korte tijd, maar met betrekking tot meerdere panden.<sup>12</sup> Die vaststelling volstaat om te besluiten dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.<sup>13</sup>

### 5.1.2 Tenlastelegging A.1.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aar , in de periode van 10 februari 2017 tot 3 september 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was, en herhaalt dat het gebouw nul strafpunten had toen de huur aanving.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen en de verwarming waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>14</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>15</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>16</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire administratieve en sociale situatie. Hij was erkend vluchteling, had een leefloon en moest dringend op zoek naar een woning. Hij had een uitkering

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van een rechtspersoon zal vaststaan indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij volgt uit een wetens en willens genomen beslissing binnen de rechtspersoon, hetzij het gevolg is van een binnen deze rechtspersoon gepleegde nalatigheid; voor het vaststellen van dit morele

<sup>12</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 206.

<sup>13</sup> Vgl. Cass. 22 september 2015, [www.iubel.be](http://www.iubel.be).

<sup>14</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>15</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>16</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd*. 2005, 341

element kan de rechter steunen op de gedragingen van de bestuursorganen van de rechtspersoon of haar gezagdragers, die onder meer een natuurlijke persoon kunnen zijn.<sup>17</sup> Bij het bepalen van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de \_\_\_\_\_ mag de rechtbank dus rekening houden met de gedragingen van \_\_\_\_\_,<sup>18</sup> die de zaakvoerder van \_\_\_\_\_ was. Uit de verschillende verklaringen in het dossier blijkt ook dat hij er ook de feitelijke leiding had.

Uit het dossier blijkt dat:

- Verschillende huurders gedwongen werden een brandverzekering af te sluiten bij \_\_\_\_\_ (zie bv. kaft 1, submap 1, stuk 243 e v. stuk 2 \_\_\_\_\_, PV. Nr. \_\_\_\_\_ van 9 juli 2021, whatsappberichten, pagina 8). \_\_\_\_\_ haalde dus een financieel voordeel uit deze tenlastelegging.
- Herstellingswerken gefactureerd werden op naam van \_\_\_\_\_ (zie bv. kaft 1, submap 1, stuk 125-126, stuk 33-35 \_\_\_\_\_). Daarnaast blijkt dat \_\_\_\_\_ zich ten aanzien van de aannemers voorstelde als \_\_\_\_\_ " (stukken na mededeling, PV. \_\_\_\_\_ van 9 juli 2021, whatsappberichten, pagina 2).
- Op de website van \_\_\_\_\_ uitdrukkelijk wordt verwezen naar \_\_\_\_\_ en de expertise van \_\_\_\_\_ inzake vastgoed (stuk 4 \_\_\_\_\_)

Het is dus voldoende bewezen dat \_\_\_\_\_ betrokken was bij de verhuur van de panden gelegen aan de \_\_\_\_\_ en de \_\_\_\_\_ had als zaakvoerder van \_\_\_\_\_ kennis van de gepleegde feiten en heeft er uitdrukkelijk mee ingestemd.<sup>19</sup>

### 5.1.3 Tenlastelegging A.1.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ - aan \_\_\_\_\_, in de periode van 29 oktober 2015 tot 25 augustus 2017.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was, en herhaalt dat het gebouw nul strafpunten had toen de huur aanving.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>20</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>21</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>22</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

<sup>17</sup> Vgl. Cass 23 september 2008, [www.iubel.be](http://www.iubel.be)

<sup>18</sup> Vgl. Cass 20 oktober 2011, [www.iubel.be](http://www.iubel.be).

<sup>19</sup> Vgl. Cass 20 april 2011, P. 10.2026.F

<sup>20</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>21</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>22</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd.* 2005, 341

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale situatie. Zij was erkend vluchteling, had een leefloon en moest dringend op zoek naar een woning.

Een huurprijs van 450 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.1.4 Tenlastelegging A.1.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen - aan , in de periode van 20 november 2015 tot 10 januari 2018.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig en de gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Die toestand is weldegelijk aar te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>23</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>24</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>25</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in precare en administratieve sociale toestand, omdat hij zijn vorige woning moest verlaten.<sup>26</sup>

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Achteraf had moeite om zijn waarborg terug te krijgen.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A 1.1.

<sup>23</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>24</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>25</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341

<sup>26</sup> Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, *RW* 2020-21, afl. 38, 1505



### 5.1.5 Tenlastelegging A.1.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan \_\_\_\_\_, in de periode van 7 november 2015 tot 5 augustus 2020.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en verwarming en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>27</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>28</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>29</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij ontving een leefloon, werkte een tijd via het \_\_\_\_\_ en was daarna weer werkloos.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1

### 5.1.6 Tenlastelegging A.1.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan \_\_\_\_\_, in de periode van 15 mei 2019 tot 2 december 2019.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>30</sup> Bovendien moet de

<sup>27</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>28</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>29</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341

<sup>30</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet<sup>31</sup>. Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>32</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij had geen vaste tewerkstelling en ontving een werkloosheidsuitkering.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg uiteindelijk een deel van de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.1.7 Tenlastelegging A.1.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan , in de periode van 8 januari 2018 tot 18 maart 2019 merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>33</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>34</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>35</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed. Tot slot is het niet relevant dat de woning bij aanvang van de huur nul strafpunten zou gehad hebben.<sup>36</sup>

bevond zich in een precare administratieve en sociale toestand. Hij had een verblijfskaart, ontving een leefloon en moest op zoek naar een kamer.

<sup>31</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>32</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341.

<sup>33</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>34</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>35</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd*. 2005, 341.

<sup>36</sup>

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.1.8 Tenlastelegging A.1.7

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan , in de periode van 9 januari 2018 tot 27 maart 2019

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met warm water en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aar te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>37</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>38</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>39</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed

bevond duidelijk zich in een precaire administratieve en sociale toestand. Hij had een verblijfskaart, ontving een leefloon en moest op zoek naar een kamer.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1

<sup>37</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>38</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>39</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341



### 5.1.9 Tenlastelegging A.1.8

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan \_\_\_\_\_, in de periode van 3 november 2015 tot 17 januari 2017.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteitsvoorzieningen waren gebrekkig, er waren problemen met de douche en het toilet en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>40</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>41</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>42</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij moest vertrekken uit een woning van het \_\_\_\_\_. Hij was een vluchteling en kreeg een leefloon

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.1.10 Tenlastelegging A.1.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_, in de periode van 15 augustus 2019 tot 24 juni 2021.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat \_\_\_\_\_ verklaarde dat de kakkerlakken te wijten waren aan het feit dat niemand poetst.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals ook blijkt uit de vaststellingen van de brandweer, de politie en de stad \_\_\_\_\_. De verwarming werkte niet en gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien

<sup>40</sup> Vgl. *Corr. Gent* 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>41</sup> Vgl. *Corr. Gent* 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>42</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341.

dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren<sup>43</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet<sup>44</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>45</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij verklaarde dat hij geen werk had

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.1.11 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

### 5.2 Tenlastelegging A.2 -

#### 5.2.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.2 in het dossier worden en vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in Kortrijk en elders in het Rijk, in de periode van 21 november 2016 tot en met 24 juni 2021.

<sup>43</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>44</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>45</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder beschikte hij over een conformiteitsattest. Hij was constant bezig om de huurschade weg te werken.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

### 5.2.2 Tenlastelegging A.2.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan , in de periode van 8 oktober 2019 tot 24 juni 2021

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte slecht en de trap was gevaarlijk. De gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygiënisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aar te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>46</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>47</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>48</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een kamer om zijn verblijfsdocumenten niet te verliezen.

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

<sup>46</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>47</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>48</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.2.3 Tenlastelegging A.2.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ aan \_\_\_\_\_ in de periode van 23 november 2016 tot 29 april 2019.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte slecht. Het toilet was verstopt en er liep water naar zijn kamer. De gemeenschappelijke delen van de woning waren onhygienisch. Er was sprake van ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>49</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>50</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>51</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een kamer om zijn uitkering niet te verliezen

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.2.4 Tenlastelegging A.2.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ aar \_\_\_\_\_ in de periode van 15 september 2017 tot 7 juni 2018.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de verklaringen van de andere huurders en uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en de stad \_\_\_\_\_. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht

<sup>49</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>50</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>51</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341.

om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>52</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>53</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>54</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Ze ontving een leefloon en zat in collectieve schuldenregeling. Ze had een dochter voor wie ze onderdak moest vinden.

Een huurprijs van ongeveer 500 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1 1

#### 5.2.5 Tenlastelegging A.2.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 23 november 2016 tot 29 september 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn duidelijk bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed en de gemeenschappelijke delen en het toilet waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aar te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>55</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>56</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>57</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij was invalide en kreeg een uitkering.

<sup>52</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>53</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>54</sup> Vgl. I AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd.* 2005, 341.

<sup>55</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>56</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>57</sup> Vgl. I AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd.* 2005, 341.



Een huurprijs van ongeveer 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1

### 5.2.6 Tenlastelegging A.2.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 6 juli 2018 tot 31 oktober 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed, de trap was gevaarlijk en de gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren<sup>58</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>59</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>60</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij moest dringend op zoek naar een andere woning nadat hij zijn vorige woning (die hij ook var huurde) moest verlaten<sup>61</sup>

Een huurprijs van ongeveer 475 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

<sup>58</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>59</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>60</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd.* 2005, 341.

<sup>61</sup> Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, *RW* 2020-21, afl. 38, 1505

### 5.2.7 Tenlastelegging A.2.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan \_\_\_\_\_ in de periode van 7 april 2017 tot 2 juni 2018.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed, de trap was gevaarlijk en de gemeenschappelijke delen waren onhygienisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>62</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>63</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>64</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij moest dringend op zoek naar een andere woning nadat hij zijn vorige woning (die hij ook van \_\_\_\_\_ huurde) moest verlaten.<sup>65</sup>

Een huurprijs van ongeveer 475 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.2.8 Tenlastelegging A.2.7

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ -  
aan \_\_\_\_\_ in de periode van 21 november 2016 tot 22 november 2019.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit werkte niet goed, de boiler was stuk en de gemeenschappelijke delen waren onhygienisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook

<sup>62</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>63</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>64</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341

<sup>65</sup> Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, *RW* 2020-21, afl. 38, 1505.

effectief uitvoeren.<sup>66</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>67</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>68</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij was alleenstaande en ontving een uitkering.

Een huurprijs van ongeveer 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1 1.

#### 5.2.9 Tenlastelegging A.2.8

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 1 oktober 2019 tot 15 juli 2020.

merkt specifiek op dat verklaarde dat de woning vuil was tot gevraagd had om alles op te ruimen. Ze zou verder verklaard hebben dat ze geen werk zocht omdat ze op vakantie ging.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren vochtproblemen en de gemeenschappelijke delen waren onhygienisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>69</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>70</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>71</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Ze was werkloos en ontving een uitkering. Dat ze tijdelijk naar het buitenland zou verhuizen doet daar geen afbreuk aan

<sup>66</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>67</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>68</sup> Vgl. I AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd* 2005, 341

<sup>69</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>70</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>71</sup> Vgl. I AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd* 2005, 341.



Een huurprijs van ongeveer 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1 1

#### 5.2.10 Tenlastelegging A.2.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 1 december 2019 tot 30 juni 2020

merkt specifiek op dat maar 425 euro all-in betaalde.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>72</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>73</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>74</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij was invalide en zat in budgetbeheer.

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A 1.1.

<sup>72</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>73</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>74</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341.

### 5.2.11 Tenlastelegging A.2.10

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan \_\_\_\_\_ in de periode van 24 november 2020 tot 24 juni 2021.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat hij een correcte ingesteldheid had en de huurder korting gaf als die tijdig betaalde.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen warm water en de elektriciteit en de verwarming werkte niet goed. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>75</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>76</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>77</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een uitkering en zat in collectieve schuldenregeling.

Een huurprijs van 520 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.2.12 Tenlastelegging A.2.11

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_  
aan \_\_\_\_\_ in de periode van 1 januari 2020 tot 16 juni 2021.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich duidelijk in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen water of elektriciteit. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>78</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten

<sup>75</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>76</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>77</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd.* 2005, 341.

<sup>78</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

voldoet.<sup>79</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>80</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich in een precare sociale toestand. Hij was pas recent aan het werk gegaan.

Een huurprijs van 440 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.2.13 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

## 5.3 Tenlastelegging A.3 - dossier 21K001083

### 5.3.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.3 in het dossier worden en vervolgd voor het rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand, zijn precare 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 1 januari 2016 tot en met 23 november 2020.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet

<sup>79</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>80</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd*. 2005, 341.

abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij merkt op dat naar aanleiding van de herstelcontroles al bleek dat er herstellingen waren gebeurd.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het  
De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de  
die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

### 5.3.2 Tenlastelegging A.3.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning geleverd  
aan in de periode van 27 april 2020 tot 23 november 2020

verwijst in het bijzonder naar de verklaring van

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was ongedierte. Er was geen warm water en de elektriciteit en de verwarming werkte niet goed. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>81</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>82</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>83</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een uitkering en zat in collectieve schuldenregeling

Een huurprijs van 473 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

<sup>81</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>82</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>83</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd* 2005, 341.

### 5.3.3 Tenlastelegging A.3.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan in de periode van 1 januari 2016 tot 4 juni 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was. was conciërge  
en klusjesman en kreeg een kosteloze lening van i.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en stac . De waterleiding lekte en er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>84</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>85</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>86</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering.

Een huurprijs van 420 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.3.4 Tenlastelegging A.3.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan in de periode van 24 oktober 2017 tot 14 oktober 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn niet bewezen. Uit het dossier blijkt niet dat zich in een kwetsbare toestand bevond. Er zijn geen elementen over zijn persoonlijke situatie bekend.

### 5.3.5 Tenlastelegging A.3.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan in de periode van 8 februari 2018 tot 1 mei 2020.

<sup>84</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>85</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>86</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd*. 2005, 341

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De elektriciteit was niet in orde en de gemeenschappelijke delen waren onhygienisch. Er was ongedierte. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>87</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>88</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>89</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij was vluchteling, moest zijn eerdere woning verlaten en ontving een leefloon.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A 1.1.

### 5.3.6 Tenlastelegging A.3.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen \_\_\_\_\_ aar \_\_\_\_\_ in de periode van 30 november 2018 tot 9 december 2019.

\_\_\_\_\_ merkt op dat uit een brief van de stad \_\_\_\_\_ bleek dat de woning een echte vuilnisbelt was en dat er kakkerlakken rondliepen.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was vaak geen warm water en de douche en de lavabo waren vaak verstopt. De gemeenschappelijke delen waren onhygiënisch. Er was ongedierte. Er was een tijd geen verwarming. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>90</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>91</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is

<sup>87</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>88</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>89</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd*, 2005, 341.

<sup>90</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>91</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.



irrelevant,<sup>92</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij was op zoek naar een woning omwille van zijn verblijfskaart

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

### 5.3.7 Tenlastelegging A.3.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 8 september 2016 tot 19 april 2017.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en stad en uit de verklaringen van de andere huurders. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>93</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>94</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>95</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve toestand. Hij was op zoek naar een woning omwille van zijn verblijfskaart. Hij moest weg uit het vluchtelingenkamp.

Een huurprijs van 450 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de

<sup>92</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd*. 2005, 341

<sup>93</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>94</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>95</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341.

woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien maar de helft van de waarborg terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A 1.1.

### 5.3.8 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

De rechtbank verwijst (wat betreft) naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

## 5.4 Tenlastelegging A.4

### 5.4.1 Algemeen

Onder tenlastelegging A.4 in het dossier worden en vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 14 november 2014 tot en met 24 juni 2021.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder bleek naar aanleiding van de herstelcontroles dat er heel wat inspanningen gedaan werden om de toestand te verbeteren. Hij beschikte over een conformiteitsattest.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.



#### 5.4.2 Tenlastelegging A.4.1

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan \_\_\_\_\_ in de periode van 28 augustus 2019 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en stad \_\_\_\_\_ en uit de verklaringen van de andere huurders. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>96</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>97</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>98</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Hij had geen verblijfsrecht in ons land, en dus ook geen regulier inkomen.

Een huurprijs van 350 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.3 Tenlastelegging A.4.2

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan \_\_\_\_\_ in de periode van 24 juni 2017 tot 24 juni 2021.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat hij een goed contact met de huurder had. De huurder verklaarde bovendien dat hij betaald werd om verbeteringen in het gebouw te kunnen uitvoeren.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en stad \_\_\_\_\_ en uit de verklaringen van de andere huurders. \_\_\_\_\_ verklaarde dat de hygiëne in de woning slecht was. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>99</sup> Bovendien moet de verhuurder

<sup>96</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>97</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>98</sup> Vgl. I AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd*. 2005, 341.

<sup>99</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>100</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>101</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering

Een huurprijs van 400 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. verklaarde in dat verband dat (moeilijk aanspreekbaar was). moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.4 Tenlastelegging A.4.3

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 18 februari 2019 tot 31 juli 2020.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de foto's die voorlegde. Er was geen warm water. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>102</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>103</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>104</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare sociale toestand. Hij kreeg een invaliditeitsuitkering.

Een huurprijs van 340 euro per maand (met de verplichting om werken uit te voeren) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur

<sup>100</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>101</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvucht', *T. Vreemd*. 2005, 341.

<sup>102</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>103</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>104</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvucht', *T. Vreemd* 2005, 341

aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien een deel van de kosten en de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.5.5 Tenlastelegging A.4.4

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 9 augustus 2018 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat hij een goed contact met de huurder heeft.

De feiten zijn niet bewezen. Op basis van het dossier is er twijfel of wel effectief in de woning gewoond heeft. er worden niet vervolgd als mededaders aan domiciliefraude.

#### 5.4.6 Tenlastelegging A.4.5

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 9 augustus 2018 tot 24 juni 2021.

De feiten zijn niet bewezen. Op basis van het dossier is er twijfel of wel effectief in de woning gewoond heeft. er worden niet vervolgd als mededaders aan domiciliefraude

#### 5.4.7 Tenlastelegging A.4.6

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 12 april 2016 tot 24 juni 2021.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De gemeenschappelijke delen waren onhygienisch. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>105</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>106</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>107</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een preciaire sociale toestand. Hij kreeg een werkloosheidsuitkering en moest de woning die hij via het huurde verlaten.

<sup>105</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>106</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>107</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd.* 2005, 341.

Een huurprijs van 350 euro per maand (met de verplichting om werken uit te voeren) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanvang. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.8 Tenlastelegging A.4.7

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning geleverd aan in de periode van 14 februari 2017 tot 29 november 2017.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren problemen met de verluchting, de gemeenschappelijke delen waren vuil en stonken. De douche werkte bijna de hele tijd niet. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>108</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>109</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>110</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precare administratieve en sociale toestand. Hij kreeg een leefloon en moest zijn sociale woning verlaten. Hij was vluchteling.

Een huurprijs van 430 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanvang. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. kreeg bovendien de waarborg niet terug.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

<sup>108</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>109</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>110</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341.

#### 5.4.9 Tenlastelegging A.4.8

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan \_\_\_\_\_, in de periode van 11 december 2017 tot 21 december 2018.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er was geen warm water of verwarming. De gemeenschappelijke delen waren vuil en er waren kakkerlakken. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>111</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>112</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>113</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij \_\_\_\_\_ op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

\_\_\_\_\_ bevond zich duidelijk in een precare administratieve toestand. Hij had een verblijfsrecht als vluchteling \_\_\_\_\_.

Een huurprijs van 250 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat \_\_\_\_\_ de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van \_\_\_\_\_. De toestand van de woning was \_\_\_\_\_ bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. \_\_\_\_\_ moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Bij het verlaten van de woning moest \_\_\_\_\_ nog zes maanden huur betalen.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.10 Tenlastelegging A.4.9

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan \_\_\_\_\_, in de periode van 1 oktober 2016 tot 1 mei 2017.

\_\_\_\_\_ merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren kakkerlakken, niet overal verluchting en de gemeenschappelijke delen waren erg vuil. Die toestand is weldegelijk aan \_\_\_\_\_ te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>114</sup> Bovendien moet de verhuurder

<sup>111</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>112</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>113</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd.* 2005, 341.

<sup>114</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.



de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>115</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>116</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich in een precaire sociale toestand. Hij kreeg een werkloosheidsuitkering. Toen hij leerde kennen had hij geen financiële middelen. Hij had een adres nodig voor zijn werkloosheidsuitkering.

Een huurprijs van 450 euro per maand (of klusjes uitvoeren in ruil) voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.11 Tenlastelegging A.4.10

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan in de periode van 16 juli 2018 tot 17 augustus 2018.

merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De gemeenschappelijke delen waren vuil en er waren kakkerlakken. Die toestand is weldegelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>117</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>118</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>119</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

bevond zich duidelijk in een precaire sociale toestand Hij had geen vast adres en sliep in zijn wagen.

Een huurprijs van 250 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

<sup>115</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>116</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd* 2005, 341.

<sup>117</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>118</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>119</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T. Vreemd* 2005, 341.

Het is tot slot bewezen dat [redacted] de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van [redacted]. De toestand van de woning was [redacted] bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. [redacted] moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.12 Tenlastelegging A.4.11

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen [redacted] aan [redacted] in de periode van 14 november 2014 tot 3 juli 2016.

[redacted] merkt specifiek op dat er nooit enige klacht was.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De gemeenschappelijke delen waren vuil en er waren kakkerlakken. Die toestand is weldegelijk aan [redacted] te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>120</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>121</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>122</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij [redacted] op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed

[redacted] bevond zich duidelijk in een precaire administratieve en sociale toestand. Hij moest op zoek naar een woning nadat hij verblijfspapieren gekregen had. Hij ontving een leefloon

Een huurprijs van 425 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare kamer maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat [redacted] de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van [redacted]. De toestand van de woning was [redacted] bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. [redacted] moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. [redacted] werd zonder verwittiging uit zijn kamer gezet en kreeg de waarborg niet terug

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

#### 5.4.13 Verzwarende omstandigheid

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen.

<sup>120</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>121</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>122</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341



De rechtbank verwijst (wat    betreft) naar de eerdere veroordelingen van    , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

Wat    betreft verwijst de rechtbank naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor    veroordeeld wordt, en naar de duur van de incriminatieperiodes

### 5.5 Tenlastelegging A.5 - dossier

Onder tenlastelegging A.5 in het dossier    worden    , en    vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in    en elders in het Rijk, in de periode van 1 april 2019 tot en met 24 juni 2021

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen    - aan    en    .

                                        merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het    . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder merkte hij op dat pand volledig conform was. De huurder plaatste een niet-conforme houtkachel en liet de aannemer die het vochtprobleem zou aanpakken niet toe.

                                        merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het    . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de    , die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

                                        merkt op dat zij het beheer van de woning overliet aan    . Zij was niet op de hoogte dat de huurders zich mogelijks in een kwetsbare positie bevonden. Er was volgens haar ook geen abnormaal profijt, en de woning was niet in een toestand die in strijd zou met de menselijke waardigheid. Verder is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat    betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid, zoals blijkt uit de vaststellingen van de wooninspectie. Er waren ernstige problemen met vocht, verluchting en

risico's inzake elektriciteit, gas en CO-vergiftiging. Die toestand is weldegeelijk aan te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>123</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>124</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>125</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig. Verschillende huurders verklaren dat zij op de hoogte brachten van problemen, maar dat die weinig deed.

en bevonden zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Ze hadden een beperkt inkomen en zaten in collectieve schuldenregeling.

Een huurprijs van 800 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van er . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Verder blijkt dat met de huurders en wooninspectie contact had als zaakvoerder van . Uit de huurovereenkomst blijkt dat en zich moesten laten verzekeren. De feiten werden dus voor rekening van gepleegd.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Het is niet aangetoond dat zij op de hoogte was van de kwetsbare toestand waarin en zich bevonden.

## 5.6 Tenlastelegging A.6 – dossier

Onder tenlastelegging A.6 in het dossier worden en vervolgd voor het 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

<sup>123</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>124</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>125</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd.* 2005, 341

waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 1 januari 2020 tot 20 april 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan en

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij merkt op dat er geen proces-verbaal van de wooninspectie aan het dossier werd gevoegd. Hij kwam niet tussen in deze huur.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

stelt dat en zich niet in een kwetsbare toestand bevonden, laat staan dat hij daar misbruik van zou gemaakt hebben. De huur was met 800 euro niet hoog. Ondergeschikt is de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt volgens hem niet bewezen.

De feiten zijn niet bewezen. Het is niet aangetoond dat en zich in een kwetsbare toestand bevonden. verklaarde dat haar inkomen 2.700 euro bedroeg. Er blijkt niet dat er om een andere reden sprake was van een kwetsbare toestand.

#### 5.7 Tenlastelegging A.7 - dossier

Onder tenlastelegging A.7 in het dossier worden en vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2020 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen ,  
aan er

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij heeft steeds het nodige gedaan om het pand in goede staat te behouden. Het pand had nul strafpunten bij aanvang van de huur.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. Er waren ernstige problemen met stank, schimmel en vocht. Die toestand is weldegelijk aar te wijten. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>126</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>127</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>128</sup> maar bovendien ook ongelooftwaardig.

en bevonden zich duidelijk in een precare sociale toestand. Ze zaten in collectieve schuldenregeling en hadden vier kinderen. Die situatie maakte het voor hen moeilijk om op de reguliere huurmarkt terecht te kunnen.

Een huurprijs van 825 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit.

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van en . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte. Er was geen plaatsbeschrijving en de bewoners werden niet vergoed voor de werken die ze hadden uitgevoerd.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt A 1.1. Daarnaast blijkt dat zich ten aanzien van de aannemers voorstelde als ' ' (stukken na mededeling, PV. Nr. van 9 juli 2021, berichten, pagina 2).

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

<sup>126</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>127</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>128</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T Vreemd* 2005, 341.

### 5.8 Tenlastelegging A.8 - dossier

Onder tenlastelegging A.8 in het dossier worden en vervolgd voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in Moorslede in de periode van 1 mei 2019 tot 27 april 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen aan en

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Hij had met deze huur niets te maken.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de , die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

stelt dat en zich niet in een kwetsbare toestand bevonden, laat staan dat hij daar misbruik van zou gemaakt hebben. De huurprijs was met 645 euro niet hoog. Ondergeschikt is de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt volgens hem niet bewezen.

De feiten zijn niet bewezen. Het is op grond van het dossier onvoldoende aangetoond dat er zich in een kwetsbare toestand bevonden. Het is niet duidelijk wat hun gezinskomen was. Zelf verklaarden ze dat ze huur redelijk vonden.

### 5.9 Tenlastelegging A.16 - dossier

Onder tenlastelegging A.16 in het dossier worden en vervolgde voor het 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in de periode van 1 juni 2020 tot en met 24 juni 2021.



Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan en

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Het pand was op 3 maart 2020 in perfecte staat. Hij heeft geen kennis van latere vaststellingen. Hij zal het verslag desgevallend protesteren. Hij merkt verder op dat de wooninspecteur op 3 maart 2020 was langs geweest zonder visitatiebevel.

merkt op de huurders zelf instaan voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de , die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Algemeen verwijst de rechtbank naar de motivering onder titel A.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De woning bevond zich in een toestand die in strijd was met de menselijke waardigheid. De riolering werd niet aangesloten en het regende binnen in de veranda. Het water in de badkamer en de keuken liep niet weg. Bij warm weer was er veel stank. In de winter was het zeer koud. De woning verwarmen was zeer moeilijk. Beneden kon geen enkel raam open. Die toestand is weldegelijk aan te wijten Het gaat duidelijk om structurele gebreken, zodat het niet geloofwaardig is dat de woning op 3 maart 2020 in perfecte staat was. De verhuurder dient de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>129</sup> Dat er geen klachten van de huurders zouden geweest zijn, is irrelevant,<sup>130</sup> maar bovendien ook ongeloofwaardig.

en bevonden zich duidelijk in een precaire sociale toestand. Ze moesten in volle coronapandemie op zoek naar een nieuwe woning.<sup>131</sup> Het gezinsinkomen was beperkt voor vijf personen

Een huurprijs van 850 euro per maand voor een ongeschikte en onbewoonbare woning maakt een abnormaal profijt uit

Het is tot slot bewezen dat de bedoeling had om misbruik te maken van de kwetsbare toestand van en . De toestand van de woning was bekend toen de huur aanving. Hij liet na om de problemen op te lossen. moet geweten hebben dat de woning niet verhuurd mocht worden, zodat hij ook moet geweten hebben dat de voorgestelde huurprijs een abnormaal profijt uitmaakte.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten

<sup>129</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42

<sup>130</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd* 2005, 341.

<sup>131</sup> Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, *RW* 2020-21, afl. 38, 1505.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1. Uit het dossier blijkt verder dat huurders een verzekering bij \_\_\_\_\_ moesten afsluiten (kaft 3, stuk 487, p. 19).

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor \_\_\_\_\_ veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

#### 5.10 Tenlastelegging B.1

Onder tenlastelegging B 1 worden \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in \_\_\_\_\_ in de periode van 29 oktober 2015 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>132</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>133</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>134</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>135</sup>

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en de stad \_\_\_\_\_ blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat \_\_\_\_\_ daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

<sup>132</sup> Vgl. Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>133</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>134</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34

<sup>135</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42



Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>136</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A 1.1.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

### 5.11 Tenlastelegging B.2

Onder tenlastelegging B.2 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, 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 vornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 21 november 2016 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>137</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>138</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de

<sup>136</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199

<sup>137</sup> Vgl. Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>138</sup> Vgl. Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>139</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>140</sup>

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en de stac blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>141</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

### 5.12 Tenlastelegging B.3 – dossier

Onder tenlastelegging B 3 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2016 tot en met 23 november 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

<sup>139</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>140</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

<sup>141</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.



Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat                                  betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>147</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>148</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>149</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>150</sup>

Uit de vaststellingen van de politie, de brandweer en de stad                                  blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat                                  daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>151</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat                                  al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van                                  , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat                                  betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1.

Dat van de betrokken een activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor                                  veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

<sup>147</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

<sup>148</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T VANDROMME.

<sup>149</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>150</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

<sup>151</sup> Vgl. T VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

#### 5.14 Tenlastelegging B.5 - dossier

Onder tenlastelegging B.5 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 april 2019 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>152</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>153</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>154</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>155</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>156</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien

<sup>152</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>153</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>154</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34

<sup>155</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

<sup>156</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.



werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder titel A.1.1. Uit het dossier blijkt dat in naam van n contact opnam met de wooninspectie (kaft 1, submap 2, stuk 1-2 dossier ). De huurders verklaarden dat zij bij een brandverzekering moesten afsluiten.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

#### 5.15 Tenlastelegging B.6

Onder tenlastelegging B.6 wordt vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een hoeve gelegen

In zijn conclusie betwist de feiten niet.

wordt niet vervolgd voor deze tenlastelegging.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de verschillende tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar zijn verklaring. Daaruit blijkt dat de woning al langer verhuurd werd

#### 5.16 Tenlastelegging B.7 - dossier

Onder tenlastelegging B.7 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter

beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel, zoals onder meer blijkt uit de berichten die de huurders voorlegden. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Zij was vruchtgebruiker van de woning. De feiten werden dus voor haar rekening gepleegd. Bovendien blijkt dat de herstellingen aan de woning op naam van gefactureerd werden (stuk 7 ).

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

#### 5.17 Tenlastelegging B.8 – dossier

Onder tenlastelegging B.8 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 mei 2019 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen

stelt dat eigenaar van de woning was.



stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

In zijn conclusie betwist de feiten niet.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Uit de verklaring van de huurders blijkt dat hij voor deze woning als makelaar is opgetreden. Een immobiëlmakelaar kan als mededader strafbaar zijn, als blijkt dat het misdrijf zonder zijn hulp niet had kunnen gepleegd worden.<sup>157</sup> Dat is hier weldegelijk het geval, aangezien de huurovereenkomst zonder de tussenkomst van niet gesloten had kunnen worden. Immobiëlmakelaars hebben de plicht om na te gaan of de woning waarvoor zij als tussenpersoon optreden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.<sup>158</sup> Het is bewezen dat dat onvoldoende gedaan heeft.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij deze verhuur is tussengekomen.

De feiten zijn bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

#### 5.18 Tenlastelegging B.9 - dossier

Onder tenlastelegging B.9 worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 15 juni 2019 tot en met 15 juni 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een hoeve gelegen

stelt dat hij sinds de aankoop van de woning het nodige gedaan heeft om de woning in orde te brengen. De buitenberging mag niet meegerekend worden.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Uit de vaststellingen van wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Het is voldoende aangetoond dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

<sup>157</sup> Art 67 Sw.; Vgl. Corr. Hasselt 29 april 2014, nr. 1154, onuitg

<sup>158</sup> Vgl J Vlieghe, "Het te huur stellen van een onroerend goed en de verhuuropdracht van de makelaar", *Huur* 2001, 90; R Timmermans, "De precontractuele onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar naar de woningkwaliteit bij het te huur stellen van een huurwoning", *Huur* 2010, 154. Vgl. overigens artikel 10 Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging A.1.1. Bovendien was vruchtgebruiker van deze woning. De huur werd gestort op haar rekening (kaft 2, stuk 505-506). In e-mails die dateren van voor de incriminatieperiode bevestigde dat hij optrad voor bij de verhuur van de woning (stuk 12, 13 Kris Verduyn). In het huuraanbod werd ook verwezen naar het feit dat optrad voor (bijlage 1 aan stuk 23, dossier ).

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

### 5.19 Tenlastelegging B.10 - dossier

Onder tenlastelegging B.10 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat de woning na aankoop volledig gerenoveerd werd.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>159</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>160</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de

<sup>159</sup> Vgl Rb Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>160</sup> Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>161</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>162</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij deze verhuur is tussengekomen.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

#### 5.20 Tenlastelegging B.11 - dossier

Onder tenlastelegging B.11 in het dossier worden er vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 3 maart 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat het pand conform bevonden was tot 2025. De woningen waren in orde bij aanvang van de huur en hij deed het nodige om verbeteringen aan te brengen. Het gedrag van de huurders liet ook te wensen over. De woningen waren onverzorgd en er werd schade aangebracht. Hij stelt dat uit de stukken blijkt dat hij nauw begaan was met de kwaliteit van de woning.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

<sup>161</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

<sup>162</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>163</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>164</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>165</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>166</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>167</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat al op de hoogte was van de situatie. Zelfs nadat de woning onbewoonbaar verklaard werd, werd er nog een nieuwe huurder ingeschreven

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij deze verhuur is tussengekomen

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

### 5.21 Tenlastelegging B.12 - dossier

Onder tenlastelegging B.12 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele

<sup>163</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>164</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>165</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>166</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

<sup>167</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199.

onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in \_\_\_\_\_ in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 december 2020

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ stelt dat hij de elektriciteit, de badkamer, de centrale verwarming en de pelletkachel liet vernieuwen.

\_\_\_\_\_ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

\_\_\_\_\_ merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van \_\_\_\_\_. Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van \_\_\_\_\_ geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>168</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>169</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>170</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>171</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat \_\_\_\_\_ daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Het bestaan van een conformiteitsattest ontslaat de verhuurder verder niet van zijn verplichting om onderhoudswerken uit te voeren.<sup>172</sup> Bovendien waren de vastgestelde gebreken dermate ernstig dat elke redelijke verhuurder moest weten dat de woning niet meer verhuurd mocht worden. Bovendien werden verschillende nieuwe huurcontracten afgesloten op een moment dat \_\_\_\_\_ al op de hoogte was van de situatie

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van \_\_\_\_\_, de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

<sup>168</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>169</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME

<sup>170</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>171</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

<sup>172</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 199



De feiten zijn ook bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering over punt A.1.1. Uit het dossier blijkt dat de huurders een brandverzekering bij \_\_\_\_\_ moesten afsluiten. De feiten werden dus voor rekening van \_\_\_\_\_ gepleegd.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor \_\_\_\_\_ veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

## 5.22 Tenlastelegging B.13 – dossier

Onder tenlastelegging B.13 in het dossier \_\_\_\_\_ worder \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in \_\_\_\_\_ in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ stelt dat de elektriciteit, de keuken, de vloeren en de badkamer vernieuwd werden. Er werden schilderwerken uitgevoerd en het schrijnwerk werd vernieuwd.

\_\_\_\_\_ stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

\_\_\_\_\_ merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van \_\_\_\_\_. Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van \_\_\_\_\_ geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>173</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke

<sup>173</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)



woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>174</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>175</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>176</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat                      daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van                      , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat                      betreft. Uit het dossier blijkt niet dat                      bij de verhuring van deze woning betrokken was.

De feiten zijn bewezen wat                      betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat                      niet de mogelijkheid om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor                      veroordeeld wordt.

### 5.23 Tenlastelegging B.14 – dossier

Onder tenlastelegging B.14 in het dossier                      worden                      en                      vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in                      in de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

                    merkt op dat het schrijnwerk, de elektriciteit, de keuken, de vloeren en de badkamer vernieuwd werden. Er werd een parket gelegd en dakisolatie geplaatst. Er werden schilderwerken uitgevoerd en kachels geplaatst.

<sup>174</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>175</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34

<sup>176</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>177</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>178</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>179</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>180</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt A.1.1. Verder blijkt uit het dossier dat de huurders een brandverzekering via moesten afsluiten. De feiten werden dus voor rekening van gepleegd.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat niet de mogelijkheid had om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

#### 5.24 Tenlastelegging B.15 – dossier :

<sup>177</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>178</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>179</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>180</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

Onder tenlastelegging B.15 in het dossier worden en  
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat de elektriciteit, de vloeren, het schrijnwerk, de badkamer en de keuken vernieuwd werden. Er werd dakisolatie geïnstalleerd.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>181</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>182</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>183</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>184</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt A.1.1 Verder blijkt dat de huur voor deze woning op de bankrekening van gestort werd (kaft 2, stuk 487 e.v.). De feiten werden dus voor rekening van gepleegd Verder blijkt dat huurders via een brandverzekering moesten afsluiten.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

<sup>181</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>182</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME

<sup>183</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>184</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

### 5.25 Tenlastelegging B.16 – dossier

Onder tenlastelegging B.16 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 juni 2020 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

stelt dat hij geen kennis heeft van een proces-verbaal van de wooninspectie. De huurders wonen er nog steeds

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschied is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was.<sup>185</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>186</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>187</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>188</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat daarvan op de hoogte was lijkt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering van tenlastelegging A.1.1. Uit het dossier blijkt verder dat huurders een verzekering bij moesten afsluiten (kaft 3, stuk 487, p. 19).

<sup>185</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>186</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>187</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>188</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld werd, en naar de duur van de incriminatieperiodes.

### 5.26 Tenlastelegging B.17 – dossier

Onder tenlastelegging B.17 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2020.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

merkt op dat hij werken uitvoerde in de woning, dat er een plaatsbeschrijving gebeurde en dat de huurders er pas in 2020 woonden

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

Uit het dossier blijkt dat de huurovereenkomst inging op 1 oktober 2020. Of de woning daarvoor verhuurd werd blijkt niet uit het dossier.

De feiten moeten dus heromschreven worden als volgt:

*“In in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020.”*

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklaagde onachtzaam was.<sup>189</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklaagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>190</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>191</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>192</sup>

<sup>189</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>190</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME.

<sup>191</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>192</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.



Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen. Dat [redacted] daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van [redacted] de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat [redacted] betreft. Uit het dossier blijkt niet dat [redacted] bij de verhuring van deze woning betrokken was.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] betreft. Zij ondertekende het huurcontract, maar stelde vervolgens geen enkele daad van beheer meer. Het staat dus vast dat zij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Uit het dossier blijkt niet dat [redacted] niet de mogelijkheid had om werken in de woning te laten uitvoeren.

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de duur van de incriminatieperiode en het aantal tenlasteleggingen waarvoor veroordeeld wordt.

#### 5.27 Tenlastelegging C.1 - dossier

Onder tenlastelegging C.1 in het dossier [redacted] worden [redacted] er [redacted] vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in [redacted] in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te [redacted]

[redacted] stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat [redacted] en [redacted] betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.1.

#### 5.28 Tenlastelegging C.2 - dossier

Onder tenlastelegging C.2 in het dossier [redacted] worden [redacted] en [redacted] vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in [redacted] in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.



Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.2.

### 5.29 Tenlastelegging C.3 – dossier

Onder tenlastelegging C.3 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3 34. en 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op woningen of specifieke woonvormen gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.4.

### 5.30 Tenlastelegging C.4 - dossier

Onder tenlastelegging C 4 in het dossier worder en vervolgde voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.5

**5.31 Tenlastelegging C.5 - dossier**

Onder tenlastelegging C.5 in het dossier wordt vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot 20 april 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een hoeve gelegen te

In zijn conclusie betwist de feiten niet.

wordt niet vervolgd voor deze feiten.

De feiten zijn bewezen. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.6.

**5.32 Tenlastelegging C.6 - dossier**

Onder tenlastelegging C.6 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen te

merkt op dat het pand nul strafpunten had bij aanvang van de huur. Dat de woning uitgeleefd was, was aan de huurders te wijten.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat er betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.7.

**5.33 Tenlastelegging C.7 - dossier**

Onder tenlastelegging C.7 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot 27 april 2021

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een handelshuis gelegen te

merkt op dat eigenaar van deze woning was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

In zijn conclusie betwist de feiten niet.

De feiten zijn bewezen wat en betreft, maar niet wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.8.

### 5.34 Tenlastelegging C.8 - dossier

Onder tenlastelegging C.8 in het dossier worden , en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te . merkt op dat het pand onbewoond was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis var geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft, maar niet wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.10. Dat de woning bewoond werd blijkt uit het rijksregister (kaft 3, stuk 7 dossier )

### 5.35 Tenlastelegging C.9 - dossier

Onder tenlastelegging C.9 in het dossier worden worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

stelt dat de vaststellingen onwettig gebeurd zijn. Er werd ingebroken in een onbewoond pand.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft, maar niet wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.11.

### 5.36 Tenlastelegging C.10 - dossier

Onder tenlastelegging C.10 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.12.

### 5.37 Tenlastelegging C.11 - dossier

Onder tenlastelegging C.11 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B 13.

### 5.38 Tenlastelegging C.12 - dossier

Onder tenlastelegging C 12 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.14.

### 5.39 Tenlastelegging C.13 - dossier

Onder tenlastelegging C.13 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een huis gelegen te

merkt op dat er nooit een klacht van de huurders was.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.15.

#### 5.40 Tenlastelegging C.14 - dossier

Onder tenlastelegging C.14 in het dossier worden en  
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

merkt op dat de wooninspectie op 3 maart 2020 vaststelde dat het pand nul strafpunten had. Het navolgend verslag is nog niet bij hem toegekomen. Hij zal het protesteren.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat en betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.16

#### 5.41 Tenlastelegging C.15 – dossier

Onder tenlastelegging C.15 in het dossier worden  
en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 3.34. en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 24 juni 2021.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

stelt dat hij het verslag nog niet ontvangen heeft en dat hij het zal protesteren.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

merkt op dat zij nooit een daad van beheer heeft gesteld. Zij sluit zich aan bij de opmerkingen van . Zij kon geen werken laten uitvoeren omdat de erfenis van geblokkeerd was.

De feiten zijn bewezen wat en betreft, maar niet wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering onder tenlastelegging B.17.

#### 5.42 Tenlastelegging A.1 – dossier 2

Onder tenlastelegging A.1 in het dossier worden er  
vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, 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, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 1 december 2018 tot 18 januari 2019.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen  
aan er .

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog Het vereiste opzet ontbreekt. Verder merkt hij op dat en een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn niet bewezen. Het is niet aangetoond dat en zich in een kwetsbare toestand bevonden. Dat zij ten gevolge van de uitbating van hun hondenkennel dringend op zoek waren naar een vergunde hondenkennel maakt niet dat zij zich in een precaire administratieve toestand bevonden. Die notie heeft immers betrekking op vreemdelingen.<sup>193</sup> Er blijkt ook niet dat zij zich in een precaire sociale toestand bevonden, of dat er sprake is van een kwetsbare toestand omwille van leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid.

#### 5.43 Tenlastelegging A.2– dossier

Onder tenlastelegging A.2 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 433 decies, 433 undecies lid 1 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw, 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

<sup>193</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Huisjesmelkerij X*, *Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbladig, OSS - Afl. 73 (9 september 2013), 35

waardigheid, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in en elders in het Rijk, in de periode van 19 januari 2019 tot 31 mei 2019.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op de verhuur van een woning gelegen

aan

en

In zijn conclusie betwist de feiten.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het . De kwetsbare toestand van verschillende huurders is niet aangetoond. Hij merkt verder op dat er geen sprake is van een abnormaal profijt. De huurprijzen die hij aanrekende waren niet abnormaal hoog. Het vereiste opzet ontbreekt. Verder merkt hij op dat en een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven. Hij merkt op dat hij hen nochtans had proberen helpen met een andere woning.

merkt op dat de woningen verhuurd werden via en op aanraden van het . De woningen waren in het begin conform en er werden aanpassingen gedaan. De huurders staan zelf in voor de gevolgen van het slecht of niet-onderhouden. De huurprijzen waren marktconform en het is niet bewezen dat er opzet was misbruik te maken van een kwetsbare toestand. Er werden tot slot geen contracten opgesteld namens of voor de die ook geen huurgelden ontving. Ondergeschikt is niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn niet bewezen. Het is niet aangetoond dat en zich in een kwetsbare toestand bevonden. Dat zij ten gevolge van de uitbating van hun hondenkennel dringend op zoek waren naar een vergunde hondenkennel maakt niet dat zij zich in een precaire administratieve toestand bevonden. Die notie heeft immers betrekking op vreemdelingen.<sup>194</sup> Er blijkt ook niet dat zij zich in een precaire sociale toestand bevonden, of dat er sprake is van een kwetsbare toestand omwille van leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid.

#### 5.44 Tenlastelegging B.1– dossier

Onder tenlastelegging B.1 in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in in de periode van 1 december 2018 tot 18 januari 2019

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

<sup>194</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Huisjesmelkerij X, Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbladig, OSS - Afl. 73 (9 september 2013), 35.

merkt op dat hij voor een groot deel van de huurders enkel contact hield via het  
Verder merkt hij op dat en een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven. Hij merkt op dat hij hen nochtans had proberen helpen met een andere woning. Hij voert tot slot aan dat hij niet kan veroordeeld worden omdat de woning via een renovatiecontract ter beschikking werd gesteld.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Voor strafrechtelijke inbreuken op de wooncode volstaat dat bewezen is dat de beklagde onachtzaam was<sup>195</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, bijvoorbeeld dat de beklagde onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>196</sup> Dat bepaalde gebreken door de huurders zouden zijn veroorzaakt, doet niet ter zake. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.<sup>197</sup> Bovendien moet de verhuurder de nodige maatregelen nemen zodra hij kennis neemt van het feit dat de woning niet meer aan de woningkwaliteitsvereisten voldoet.<sup>198</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet voldeed aan de gewestelijke kwaliteitsnormen Dat daarvan op de hoogte was lijdt geen twijfel. Uit de verklaringen van de huurders blijkt dat hij onvoldoende stappen nam om daaraan te verhelpen

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij de verhuring van deze woning betrokken was

#### 5.45 Tenlastelegging B.2 – dossier

Onder tenlastelegging B.2 in het dossier worder en vervolgd voor het bij inbreuk op de artikelen 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 van het Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, in , in de periode van 19 januari 2019 tot 31 mei 2019.

Deze tenlastelegging heeft betrekking op een woning gelegen te

<sup>195</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>196</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T VANDROMME.

<sup>197</sup> Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, TBO 2011, 34.

<sup>198</sup> Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, TBO 2011, 42.

merkt op dat er een tachtigtal honden hielden en daardoor uitgezet werden. De klacht die ze neerlegden had dilatoire motieven. Hij merkt op dat hij hen nochtans had proberen helpen met een andere woning. Hij voert tot slot aan dat hij niet kan veroordeeld worden omdat de woning via een renovatiecontract ter beschikking werd gesteld.

stelt in haar conclusie dat niet concreet wordt aangetoond dat zij verhuurder, onderverhuurder is, of een woning ter beschikking zou gesteld hebben. Ondergeschikt is het volgens haar niet aangetoond dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

In zijn conclusie betwist de feiten niet.

De feiten zijn bewezen wat betreft. Uit de verklaring van de huurders blijkt dat hij voor deze woning als makelaar is opgetreden. Een immobiliënmakelaar kan als mededader strafbaar zijn, als blijkt dat het misdrijf zonder zijn hulp niet had kunnen gepleegd worden.<sup>199</sup> Dat is hier weldegelijk het geval, aangezien de huurovereenkomst zonder de tussenkomst van niet gesloten had kunnen worden. Immobiliënmakelaars hebben de plicht om na te gaan of de woning waarvoor zij als tussenpersoon optreden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.<sup>200</sup> Het is bewezen dat dat onvoldoende gedaan heeft.

Het klopt niet dat het om een renovatiehuurovereenkomst zou gaan. Dat moet vooreerst schriftelijk worden vastgelegd.<sup>201</sup> Ook in dat geval mogen de huurders het gehuurde goed niet bewonen zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden.<sup>202</sup>

Dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen. De rechtbank verwijst naar de eerdere veroordelingen van , de duur van de incriminatieperiode en het aantal afgesloten huurovereenkomsten.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Uit het dossier blijkt niet dat bij de verhuring van deze woning betrokken was.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

#### 5.46 Tenlastelegging C – dossier

Onder tenlastelegging C in het dossier worden en vervolgd voor het bij inbreuk op artikel 496, lid 1, Sw., met het oogmerk om zich een zaak toe te eigenen die aan een ander toebehoorde, zich gelden, roerende goederen, verbintenissen, kwijtingen, schuldbevrijdingen te hebben doen afgeven of leveren, hetzij door het gebruik maken van valse namen of valse hoedanigheden, hetzij door het aanwenden van listige kunstgrepen om te doen geloven aan het bestaan van valse ondernemingen, van een denkbeeldige macht of van een denkbeeldig krediet, om een goede afloop, een ongeval of enige andere hersenschimmige gebeurtenis te doen verwachten of te doen vrezen of om op andere wijze misbruik te maken van het

<sup>199</sup> Art. 67 Sw, Vgl. Corr. Hasselt 29 april 2014, nr. 1154, onuitg.

<sup>200</sup> Vgl. J. Vlieghe, "Het te huur stellen van een onroerend goed en de verhuuropdracht van de makelaar", *Huur*, 2001, 90, R. Timmermans, "De precontractuele onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar naar de woningkwaliteit bij het te huur stellen van een huurwoning", *Huur* 2010, 154. Vgl. overigens artikel 10 Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

<sup>201</sup> Art. 13, lid 1 Woninghuurdecreet

<sup>202</sup> Art. 13, lid 3 Woninghuurdecreet

vertrouwen of van de lichtgelovigheid, in \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk in de periode van 1 oktober 2018 tot 31 mei 2019.

\_\_\_\_\_ merkt op dat hij zich niet kon uitgeven als makelaar, omdat de woning nooit op enige website te huur heeft gestaan. Hij had verder de toelating van de bevoegde minister om daden als vastgoedmakelaar te stellen voor het pand. Tot slot is hij niet opgetreden als makelaar. Hij ontving geen commissie en moest integendeel zelf betalen.

\_\_\_\_\_ stelt dat er geen bewijs is dat zij bij deze tenlastelegging betrokken was. Als er al dergelijke feiten gepleegd zouden zijn, werd zij louter als dekmantel gebruikt.

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. De verklaring van \_\_\_\_\_ er dat \_\_\_\_\_ zich als makelaar voorstelde is geloofwaardig. Uit de stukken blijkt immers dat \_\_\_\_\_ communiceerde als “\_\_\_\_\_”. Ook \_\_\_\_\_ verwees in zijn verhoor naar \_\_\_\_\_ als “makelaar”. \_\_\_\_\_ heeft zich dus een valse hoedanigheid aangemeten met het doel zich gelden te doen afgeven.

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Uit het dossier blijkt niet dat \_\_\_\_\_ bij de verhuring van deze woning betrokken was.

#### 5.47 Tenlastelegging D – dossier

Onder tenlastelegging D in het dossier \_\_\_\_\_ worden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ vervolgd voor het bij inbreuk op artikel 5 § 1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, strafbaar gesteld in artikel 22 van deze Wet, het beroep van vastgoedmakelaar-bemiddelaar of vastgoedmakelaar-syndicus in de hoedanigheid van zelfstandige in hoofd- of bijberoep te hebben uitgeoefend, zonder op het tableau van de beoefenaars of op de lijst van de stagiairs te zijn ingeschreven of zonder daartoe te zijn gemachtigd en zich deze beroepstitel te hebben toegeëigend of gevoerd of aan de beroepstitel die hij voert een vermelding te hebben toegevoegd dewelke tot verwarring kan leiden met die van vastgoedmakelaar, in \_\_\_\_\_ en elders in het Rijk, in de periode van 9 juni 2016 tot 24 juni 2021

\_\_\_\_\_ merkt op dat hij over een toelating van de bevoegde minister beschikte om op te treden als vastgoedmakelaar.

\_\_\_\_\_ stelt dat er geen bewijs is dat zij bij deze tenlastelegging betrokken was. Als er al dergelijke feiten gepleegd zouden zijn, werd zij louter als dekmantel gebruikt. Zij verwijst naar de toelating die \_\_\_\_\_ van de minister verkregen had.

Zoals de rechtbank hierboven al heeft uiteengezet, is de strafvordering niet ontvankelijk voor wat de \_\_\_\_\_ betreft de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018. Uit het arrest van 26 februari 2020 blijkt verder dat \_\_\_\_\_ pas op 28 juni 2016 bij gerechtsbrief in kennis werd gesteld dat zijn cassatieberoep tegen de schrapping als makelaar verworpen was, zodat de feiten in de periode van 9 juni 2016 tot 27 juni 2016 niet strafbaar waren.

De feiten moeten dus heromschreven worden als volgt:

*“(…) in de periode van 27 februari 2018 tot 8 juni 2021 (..)”*

De feiten zijn voor het overige bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft. Uit het dossier blijkt dat hij na zijn schrapping als vastgoedmakelaar zijn activiteiten verder zette via \_\_\_\_\_. Dat blijkt uit de verklaring van verschillende huurders, uit de verschillende e-mails en huurovereenkomsten waarop



vermeld staat, uit het bankonderzoek en uit het feit dat op de website van panden voornamelijk panden uit werden aangeboden. Toen de politie de gsm van op 18 augustus 2020 liet uitlezen bleek dat de gsm niet buiten gegaan was.

Zoals het hof van beroep in zijn arrest van 26 februari 2020 ook al uiteenzette, kan de brief van minister bezwaarlijk als een toelating worden gezien. In deze brief wordt enkel op algemene wijze het wettelijk kader uiteengezet. Het onderzoek heeft uitgewezen dat de activiteit van in België niet "tijdelijk en occasioneel" was.

De feiten zijn ook bewezen wat betreft. was niet ingeschreven op het tableau van vastgoedmakelaars, en bovendien was haar zaakvoerder dat evenmin<sup>203</sup> Zoals hierboven al werd uiteengezet, was betrokken bij de vastgoedactiviteiten van .

## 6. STRAFTOEMETING

### 6.1

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd. De zwaarste straf is die gesteld op de feiten van tenlastelegging A.1 en volgende in dossier

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

voert aan dat er sprake is van opsorping met de eerdere veroordelingen door het hof van beroep en door deze rechtbank. Hij vraagt om geen bijkomende straf op te leggen, minstens om de bijkomende straf maximaal te beperken. Hij stelt dat hij de panden wenst te verkopen en in een andere provincie een hondenkennel wil opstarten.

De feiten zijn ernstig maakte misbruik van de precaire situatie van zijn huurders om woningen die in erg slechte staat waren te verhuren. Hij kon op die manier winsten realiseren die hij anders niet had kunnen maken. Hij verhuurde verschillende woningen die een gevaar waren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Hij maakte zich bovendien schuldig aan oplichting en voerde een activiteit als vastgoedmakelaar uit, hoewel hij al eerder tuchtrechtelijk geschapt werd.

is 40 jaar. Hij werd in het verleden tweemaal door de politierechtbank en viermaal door de correctionele rechtbank veroordeeld. Hij komt niet in aanmerking voor een gewoon uitstel. Hij bevindt zich in staat van wettelijke herhaling.

Bij arrest van het hof van beroep van Gent van 20 februari 2015 werd omwille van huisjesmelkerij en inbreuken op de Vlaamse Wooncode veroordeeld tot een gevangenisstraf van twaalf maanden met uitstel en een geldboete van 6.000 euro, waarvan een vierde met uitstel.

<sup>203</sup> Art. 10 wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar

<sup>204</sup> Vgl. Cass. 8 november 2011, AR P.10.0399.N.



Bij vonnis van de correctionele rechtbank van Brugge van 18 januari 2017 werd \_\_\_\_\_ omwille van inbreuken op de reglementering inzake afvalfen veroordeeld tot een geldboete van 3.000 euro.

Bij arrest van het hof van beroep van Gent van 24 april 2019 werd \_\_\_\_\_ omwille van mensenhandel en DIMONA-inbreuken veroordeeld tot een gevangenisstraf van één jaar met uitstel en een geldboete van 6.000 euro, waarvan de helft met uitstel.

Bij arrest van het hof van beroep van Gent van 26 februari 2020 werd \_\_\_\_\_ omwille van inbreuken op de reglementering inzake vastgoedmakelaars veroordeeld tot een gevangenisstraf van twee maanden met uitstel en een tot een geldboete van 12.000 euro.

Bij vonnis van deze rechtbank van 1 maart 2021 werd \_\_\_\_\_ wegens inbreuken op de Vlaamse Wooncode veroordeeld tot een gevangenisstraf van één jaar en een geldboete van 12.000 euro.

\_\_\_\_\_ heeft uit die veroordelingen blijkbaar geen enkele les getrokken.

De feiten waarvoor \_\_\_\_\_ bij arrest van het hof van beroep van Gent van 20 februari 2015, bij arrest van het hof van beroep van Gent van 26 februari 2020 en bij vonnis van deze rechtbank van 1 maart 2021 werd veroordeeld, en de feiten waarvoor hij in dit vonnis veroordeeld wordt, zijn (gedeeltelijk) de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.<sup>205</sup> De rechtbank houdt bij de straftoemeting rekening met de straffen die daar zijn uitgesproken. Omwille van de hierboven reeds aangehaalde redenen is een strenge bijkomende bestraffing echter noodzakelijk.

De hierna bepaalde geldboete en gevangenisstraf zijn een gepaste straf. De geldboete moet zo veel keer worden opgelegd als er slachtoffers zijn.<sup>206</sup> De rechtbank identificeert 40 slachtoffers

De rechtbank spreekt ook de ontzetting uit de rechten bedoeld in artikel 31, lid 1 van het Strafwetboek voor een periode van tien jaar.<sup>207</sup>

## 6.2

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van \_\_\_\_\_ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vraagt in haar conclusie om haar de gunst van de opschorting toe te kennen. Zij merkt verder op dat er voor de feiten van voor 30 juli 2018 niet wordt aangetoond dat zij de zwaarste fout gegaan heeft, terwijl de decumulregel nog moet worden toegepast.<sup>208</sup>

In de mate dat de feiten zich afspeelden vóór 30 juli 2018 merkt de rechtbank op dat \_\_\_\_\_ de feiten wetens en willens gepleegd heeft, zodat hij en \_\_\_\_\_ samen kunnen veroordeeld worden.<sup>209</sup>

<sup>205</sup> Art 65, lid 1 Sw.

<sup>206</sup> Art 433decies, laatste zin Sw.

<sup>207</sup> Art 433terdecies, lid 1 Sw.

<sup>208</sup> Oud art 5 Sw

De feiten zijn ernstig. maakte misbruik van de precare situatie van haar huurders om woningen die in erg slechte staat waren te verhuren. Zij kon op die manier winsten realiseren die zij anders niet had kunnen maken. Zij verhuurde verschillende woningen die een gevaar waren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. De geldboete mag niet lager zijn dan minimumgeldboete die voor natuurlijke personen toepasselijk is.<sup>210</sup> Die geldboete moet zo veel keer worden opgelegd als er slachtoffers zijn.<sup>211</sup> De rechtbank identificeert 40 slachtoffers.

### 6.3

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig verhuurde verschillende woningen die een gevaar waren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

In zijn conclusie verzoekt om hem de gunst van de opschorting te verlenen.

is 70 jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Niet alle gebreken werden trouwens al hersteld. De hierna bepaalde geldboete kan wel gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd.

### 6.4

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van Nicole , zoals die onder meer blijkt uit haar strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde verschillende woningen die een gevaar waren voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

In haar conclusie verzoekt om haar de gunst van de opschorting toe te kennen.

is 69 jaar. Ze heeft een blanco strafregister.

<sup>209</sup> Art. 5 Sw

<sup>210</sup> Art. 41bis, §1, tweede streepje Sw.

<sup>211</sup> Art. 433decies, laatste zin Sw.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De gebreken werden trouwens nog niet hersteld. De hierna bepaalde geldboete kan wel gedeeltelijk met uitstel worden opgelegd.

## 7. VERBEURDVERKLARING

### 7.1 Bijzondere verbeurdverklaring van onroerende goederen

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van

- De woning gelegen te
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te lastens en
  
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te
- De woning gelegen te lastens en

In zijn conclusie merkt op dat de bijzondere verbeurdverklaring niet kan worden uitgesproken voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen. Ook merkt dat op.

vraagt om de woning gelegen te af te wijzen als ongegrond. sluit zich daarbij aan.

vraagt om de panden niet verbeurd te verklaren. Hij wijst erop dat de panden te koop staan en dat de verbeurdverklaring een onnoemelijk zware dobber zou zijn.

werd vrijgesproken voor de feiten van tenlastelegging A.5 in het dossier . De woning gelegen te kan dus niet verbeurd verklaard worden. De bijzondere verbeurdverklaring is niet voorzien voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen.<sup>212</sup> Omdat er wel veroordeeld werden, zou de rechtbank de verbeurdverklaring kunnen uitspreken, ook al zijn zij niet de eigenaars.<sup>213</sup> Maar in dit concrete geval zou die verbeurdverklaring afbreuk doen aan de rechten van , van wie het openbaar ministerie niet aantoont dat zij niet als derde te goeder trouw kan gezien worden <sup>214</sup>

en werden vrijgesproken voor de feiten van tenlastelegging A.8 in het dossier en tenlastelegging A.2 in het dossier . De woningen gelegen te en kunnen dus niet verbeurd verklaard worden. De bijzondere verbeurdverklaring is niet voorzien voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen <sup>215</sup>

<sup>212</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 210-211; Cass. 27 mei 2009, P.09.0240.F.

<sup>213</sup> Art. 433terdecies, lid 2 Sw.

<sup>214</sup> Vgl. Cass. 23 januari 2013.

<sup>215</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 210-211, Cass. 27 mei 2009, P.09.0240.F.

en werden vrijgesproken voor de feiten van tenlastelegging A.1 in het dossier . De woning gelegen te kan dus niet verbeurd verklaard worden. De bijzondere verbeurdverklaring is niet voorzien voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen.<sup>216</sup>

De overige woningen moeten verplicht verbeurd verklaard worden.<sup>217</sup> Er blijkt niet dat daarmee aan en een dermate onredelijke straf zou worden opgelegd dat afbreuk zou gedaan worden aan hun eigendomsrecht. De rechtbank verwijst naar de ernst van de feiten en naar het feit dat al eerder veroordeeld werd voor het verhuren van verschillende van deze panden

## 7.2 Bijzondere verbeurdverklaring van opbrengsten

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van.

- 63.860,02 euro voor het pand gelegen te
- 51.654,60 euro voor het pand gelegen te
- 46.496,21 euro voor het pand gelegen te
- 50.302,10 euro voor het pand gelegen te
- 3.550 euro voor het pand gelegen te
- 1.500 euro voor het pand gelegen te
- 7.274,11 euro voor het pand gelegen te
- 2.285 euro voor het pand gelegen te
- 10 250 euro voor het pand gelegen te
- 0 euro voor het pand gelegen te
- 3.500 euro voor het pand gelegen te
- 5.083,13 euro voor het pand gelegen te
- 0 euro voor het pand gelegen te
- 10.350 euro voor het pand gelegen te
- 34.200 euro voor het pand gelegen te
- 6.230 euro voor het pand gelegen te
- 10.020 euro voor het pand gelegen te

vordert de mildering van de gevorderde bedragen. Zij stelt dat zij slechts vruchtgebruiker was. Ondergeschikt moeten de verbeurdverklarde gelden toegewezen worden aan de burgerlijke partijen, zodat er geen "dubbele aanslag" wordt gedaan.

<sup>216</sup> Vgl T VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 210-211, Cass. 27 mei 2009, P 09.0240 F

<sup>217</sup> Art 433terdecies, lid 2 Sw

Op zitting verwees naar de opmerkingen in zijn verhoor. Daar werd gesteld dat de waarborg voor de woning in de in naar gegaan is stelt verder dat de berekende bedragen niet waren wat er exact ontvangen werd, omdat er kosten werden gemaakt.

De rechtbank is niet verplicht om de verbeurdverklearde gelden aan de burgerlijke partijen toe te wijzen.<sup>218</sup> Omdat ze elk een andere finaliteit hebben, lijdt het opleggen van zowel een bijzondere verbeurdverklaring als een burgerrechtelijke schadevergoeding niet tot een onredelijk zware straf.<sup>219</sup>

De rechtbank is ook niet verplicht om aftrek te doen van de gemaakte kosten.<sup>220</sup> Er blijkt niet dat een bruto-verbeurdverklaring een onredelijke zware straf zou zijn, rekening houdend met de ernst van de feiten, de rol van daarin en zijn vermogenstoestand.<sup>221</sup>

Dat de waarborg voor de woning ir uiteindelijk naar gegaan is, betekent niet dat het niet zou gaan om een illegaal vermogensvoordeel.<sup>222</sup>

Het openbaar ministerie en de politie hebben zich voor de berekening van het vermogensvoordeel gebaseerd op de resultaten van het bankonderzoek. De rechtbank sluit zich bij die berekening aan.

Een hoofdelijke bijzondere verbeurdverklaring is niet mogelijk. Op zitting verduidelijkte het openbaar ministerie terecht dat de bedragen in gelijke delen moeten verdeeld worden. Dat lijdt tot het volgende resultaat:

PAND				
	31.930,01 €	31.930,01 €		
	25.827,30 €	25.827,30 €		
	23.248,11 €	23.248,11 €		
	25.151,05 €	25.151,05 €		
	1.183,33 €	1.183,33 €		1.183,33 €
	750 €		750 €	
	3.637,06 €	3.637,06 €		
	1.142,50 €		1.142,50 €	
	5.125 €	5.125 €		
	0			0

<sup>218</sup> Art. 43bis, lid 3 Sw; Vgl. Cass 15 september 2021, P.20.1045 F; Cass. 10 juni 2014, P.14 0280.N.

<sup>219</sup> Vgl Cass 10 juni 2014, P.14 0280.N.

<sup>220</sup> Vgl Cass 14 oktober 2014, P.13.1970.N

<sup>221</sup> Vgl Cass 26 januari 2021, P.20.1283 N

<sup>222</sup> Art 42, 3° Sw





o Het pand gelegen te  
In zijn conclusie merkt op dat hij de woning gelegen te  
binnenkort zal slopen, zodat de vordering wat hem betreft ongegrond zou zijn. Een dwangsom  
opleggen is niet noodzakelijk. De overige herstellvorderingen heeft hij vlot en correct uitgevoerd.

stelt dat niet alle schade aan hem kan toegerekend worden. Bovendien heeft hij  
verschillende werken uitgevoerd, maar werd er geweigerd om een herstelcontrole uit te voeren. Hij  
vraagt om de dwangsom te beperken tot 25 euro per dag en tot een maximum van 1.000 euro per  
onroerend goed. Hij stelt dat de hersteltermijn pas aanvang kan nemen na een termijn van één  
maand na betekening van het vonnis of arrest.

en vragen om de termijn van herstel op 18 maanden te bepalen,  
gelet op de hoeveelheden aan panden en de wachttijden in de bouwsector.

Omdat vrijgesproken werd voor een aantal tenlasteleggingen, kan zij voor  
die panden niet tot het herstel veroordeeld worden.

Voor de panden waarvoor geen herstellvordering werd ingediend, beveelt de rechtbank ambtshalve  
het herstel<sup>223</sup>. Het gaat om de volgende panden:

- Het pand gelegen te
- Het pand gelegen te
- Het pand gelegen te
- Het pand gelegen te

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering  
werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

## 8.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als  
hersteltermijn.

Het aantal panden dat hersteld moet worden is op zichzelf genomen geen reden om een langere  
termijn toe te kennen.

## 8.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is  
eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een  
specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom  
gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag en per pand moet worden opgelegd gelet op het talmen om  
over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de  
veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure  
van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de

<sup>223</sup> Art 3:43 Vlaamse Codex Wonen

gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

De dwangsom kan niet worden opgelegd voor de panden waarvoor de rechter ambtshalve het herstel beveelt.<sup>224</sup>

#### 8.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de stad worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van de veroordeelden. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen worden gemachtigd om die op de veroordeelden te verhalen.

#### 8.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het herstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

### 9. BURGERLIJKE VORDERINGEN

#### 9.1 De vordering van [naam] en [naam]

[naam] en [naam] vragen de rechtbank om [naam] en [naam] te veroordelen tot een voorlopige schadevergoeding van één euro, met interest.

[naam] merkt op dat de vordering ongegrond zou zijn omdat er geen overzicht wordt gegeven van de beweerdelijk te veel betaalde huur. [naam] treedt hem daarin bij.

Dat sluit echter niet uit dat het bewezen is dat [naam] en [naam] minstens één euro schade geleden hebben. De vordering is gegrond.

[naam] merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht.

De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat [naam] effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij

<sup>224</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2016, 235.

daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>225</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

en vorderen interesten vanaf de datum van de feiten. De rechtbank neemt aan dat het gaat om interesten vanaf de gemiddelde datum.

Een vordering tot betaling van een provisionele schadevergoeding is in geld waardeerbaar.<sup>226</sup> De rechtsplegingsvergoeding moet dus begroot worden op 195 euro.

### 9.2 De vordering van

vraagt de rechtbank om te veroordelen tot een schadevergoeding van 3.925 euro, met intrest.

merkt op dat de schade veroorzaakt werd door zelf. Er was bovendien glasbraak, waardoor de waarborg niet kan worden teruggestort. Tot slot zou het pand onderverhuurd zijn. treedt hem daarin bij.

Dat de schade louter contractueel is, belet niet dat een buitencontractuele vordering wordt ingesteld.<sup>227</sup> De vordering is redelijk begroot en kan worden toegekend. Dat schade veroorzaakt zou hebben of de woning zou hebben onderverhuurd blijkt nergens uit. Voor het overige wordt de vordering niet betwist

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht.

De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>228</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

### 9.3 De vordering van Mr. in zijn hoedanigheid als bewindvoerder van

Mr. in zijn hoedanigheid als bewindvoerder van vordert een voorlopige schadevergoeding van één euro van en

werd vrijgesproken voor deze tenlastelegging. De vordering is ongegrond wat haar betreft.

Die vordering wordt voor het overige niet betwist en kan worden toegekend

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht.

<sup>225</sup> Art. 1022, lid 4 Ger W ; Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen ?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130

<sup>226</sup> Vgl. Gent 25 november 2009, NJW 2010, 704

<sup>227</sup> Vgl. Cass. 1 juni 1984, Arr.Cass. 1983-84, 1291; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 491.

<sup>228</sup> Art. 1022, lid 4 Ger W ; Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen . ?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130.

De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>229</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag

#### 9.4 De vordering van

vraagt de rechtbank om er te veroordelen tot een schadevergoeding van 2.750 euro, met intrest.

betwist dat schade geleden heeft. Er waren nooit klachten. treedt hem daarin bij

Er liggen geen stukken voor. Op grond van de vaststellingen in het dossier meent de rechtbank dat een vermindering van huurgenoet heeft gehad. Naar redelijkheid en billijkheid, en ermee rekening houdend dat de waarborg niet volledig werd terugbetaald, kent de rechtbank 1.900 euro toe. Voor het overige wordt de vordering niet betwist.

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht.

De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen<sup>230</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

#### 9.5 De vordering van

vraagt om en te veroordelen tot een voorlopige schadevergoeding van één euro. Zij merkt op dat de waarde van haar naakte eigendom gedaald is.

stelt dat de vordering van “nogal opportunistisch lijkt” en dat zij “alleen maar uit is op geld”.

stelt dat sinds het overleden van haar vader op de hoogte was van de toestand van de onroerende goederen en zelf ook geen enkel initiatief genomen heeft om herstelwerken uit te voeren.

Daarmee wordt echter niet weerlegd dat minstens één euro schade geleden heeft door de bewezen verklaarde misdrijven. De vordering is dan ook gegrond.

Een vordering tot betaling van een provisionele schadevergoeding is in geld waardeerbaar.<sup>231</sup> De rechtsplegingsvergoeding moet dus begroot worden op 195 euro.

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als

<sup>229</sup> Art. 1022, lid 4 Ger. W.; Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen ...?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130

<sup>230</sup> Art. 1022, lid 4 Ger. W., Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen ...?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130.

<sup>231</sup> Vgl. Gent 25 november 2009, *NJW* 2010, 704

blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>232</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

#### 9.6 De vordering van

vordert van een schadevergoeding van 15.450 euro, met interest. Zij vraagt ook een voorbehoud voor de schade die door de brand geleden is.

stelt dat het pand onderverhuurde. Er zouden ook maar 11 maanden huur gevorderd kunnen worden.

Dat de schade louter contractueel is, belet niet dat een buitencontractuele vordering wordt ingesteld.<sup>233</sup> De vordering is redelijk begroot en kan worden toegekend, met dien verstande dat maar 11 maanden huur gevorderd kunnen worden. Dat het pand onderverhuurd zou worden blijkt nergens uit, en doet overigens afbreuk aan de geleden schade. Voor het overige wordt de vordering niet betwist.

Het gevorderde voorbehoud wordt niet betwist.

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht. De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>234</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

#### 9.7 De vordering van

heeft op de inleidende zitting een blanco formulier "nota burgerlijke partijstelling" ingevuld, maar heeft uiteindelijk geen vordering gesteld.

#### 9.8 De vordering van

heeft op de inleidende zitting een blanco formulier "nota burgerlijke partijstelling" ingevuld, maar heeft uiteindelijk geen vordering gesteld.

#### 9.10 De vordering van

heeft op de inleidende zitting een blanco formulier "nota burgerlijke partijstelling" ingevuld, maar heeft uiteindelijk geen vordering gesteld.<sup>235</sup>

#### 9.11 De vordering van

en vorderen van en een schadevergoeding van 17.650 euro, met interest.

<sup>232</sup> Art 1022, lid 4 Ger. W.; Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen ...?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130

<sup>233</sup> Vgl. Cass. 1 juni 1984, *Arr. Cass.* 1983-84, 1291; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 491

<sup>234</sup> Art 1022, lid 4 Ger. W.; Vgl. B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, "Wie zal dat betalen ...?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130

<sup>235</sup> Enkel voor de volledig merkt de rechtbank op dat "39 spikes" wellicht verwijst naar de straat in

stelt dat het pand in mei 2017 geen strafpunten had. De schade zou aan de huurders te wijten zijn. Er kan verder maar schade gevorderd worden voor de maanden januari, februari, maart, april en mei 2020. Daarna zou niet meer betaald zijn. De niet-betaalde huur (7.000 euro) moet afgetrokken worden. treedt hem daarin bij

De incriminatieperiode loopt slechts van 1 januari 2020 tot en met 8 juni 2021. Bovendien is er geen betwisting dat een aantal maanden huur niet betaald worden. De rechtbank kent alles samen genomen 10.250 euro voor het verminderde huurgenoet toe. Voor het overige wordt de vordering niet betwist.

merkt op dat hij in voorlopige hechtenis zit, zodat de rechtsplegingsvergoeding op het minimumbedrag moet worden begroot. Bovendien betalen zijn huurders geen huur meer door alle media-aandacht.

De rechtsplegingsvergoeding kan maar op het minimumbedrag begroot worden als blijkt dat effectief een beroep doet op juridische tweedelijnsbijstand. Het volstaat niet dat hij daarvoor in aanmerking zou komen.<sup>236</sup> Voor het overige blijkt niet dat er sprake is van een kennelijk onredelijke situatie. De rechtsplegingsvergoeding bedraagt dus het basisbedrag.

## 9.12 De vordering van I en

### 9.12.1 Algemeen

er vorderen een schadevergoeding van 9.290 euro, met en .  
stelt dat en uit huis werden gezet doordat ze geen vergunning hadden voor hun honden. Hun klacht had dilatoire motieven. sluit zich daarbij aan.

vraagt om de vordering integraal af te wijzen.

werd vrijgesproken voor deze tenlastelegging, zodat de vordering wat haar betreft ongegrond is.

### 9.12.2 Vordering van ten aanzien van

kan wat betreft het pand in geen schadevergoeding vorderen van , die voor dat pand immers niet vervolgd wordt.

Er liggen nauwelijks stukken voor. De rechtbank begroot de door geleden morele schade in redelijkheid en billijkheid op 250 euro. De kosten van herhuisvesting worden naar redelijkheid en billijkheid begroot op 250 euro, bij gebrek aan stukken. De vordering voor wat betreft de gedane werken is redelijk begroot op 1.000 euro.

Dat ten gevolge van de feiten imagoschade geleden heeft, wordt niet aangetoond.

Ten aanzien van heeft recht op 1.500 euro.

<sup>236</sup> Art 1022, lid 4 Ger W , Vgl B VAN DEN BERGH en S SOBRIE, "Wie zal dat betalen ...?" De rechtsplegingsvergoeding ont(k)leed, Mechelen, Kluwer, 2021, 130



**9.12.3 Vordering van****ten aanzien van****en**

Wat betreft het pand gelegen te  
schadevergoeding van er

in kan

wel een

De rechtbank neemt aan dat door de feiten een verminderd bezettingsgenot geleden heeft. Dat kan naar redelijkheid en billijkheid op 2.000 euro begroot worden.

De rechtbank begroot de door haar geleden morele schade in redelijkheid en billijkheid op 250 euro. De kosten van herhuisvesting (waarvan geen stukken voorliggen) worden naar redelijkheid en billijkheid begroot op 250 euro, bij gebrek aan stukken. De vordering voor wat betreft de gedane werken kan op 500 euro begroot worden.

Dat ten gevolge van de feiten imagoschade geleden heeft, wordt niet aangetoond.

Ten aanzien van en heeft recht op 3.000 euro.

**9.12.4 Vordering van****ten aanzien van****en**

De rechtbank begroot de door geleden morele schade in redelijkheid en billijkheid op 250 euro. De kosten van herhuisvesting (waarvan geen stukken voorliggen) worden naar redelijkheid en billijkheid begroot op 250 euro, bij gebrek aan stukken. De vordering voor wat betreft de gedane werken kan op 1.000 euro begroot worden. Dat minstens 184 uur in de woning gewerkt heeft wordt niet aangetoond aan de hand van de eenzijdig opgestelde documenten die worden voorgelegd.

Ten aanzien van er heeft recht op 1.500 euro.

**9.12.5 Vordering van****ten aanzien van**

in vordert de waarborg (850 euro) van de woning gelegen te terug. Die vordering kan worden toegekend.

**9.12.5 Kosten**

De vorderingen van en zijn zo nauw verbonden dat ze in het geheel beschouwd eenzelfde geschil uitmaken<sup>237</sup>. Zij hebben dus samen recht op één rechtsplegingsvergoeding.

De rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op het toegekende bedrag, gelet op de kennelijke overwaardering van de schade.<sup>238</sup>

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15 06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering

<sup>237</sup> Vgl. Cass. 8 december 2014, *RABG* 2015, 421

<sup>238</sup> Vgl. Cass. 17 november 2010, P 10 0863.F

- 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 56, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Op tegenspraak ten aanzien van \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

### Op strafgebied

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging B.17 in het dossier \_\_\_\_\_ als volgt:

*"in \_\_\_\_\_ in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020."*

Heromschrijft, enkel wat \_\_\_\_\_ betreft, de feiten van tenlastelegging D in het dossier \_\_\_\_\_ als volgt:

*"(...) in de periode van 27 februari 2018 tot 8 juni 2021 (...)"*

Verklaart wat \_\_\_\_\_ betreft de strafvordering niet ontvankelijk voor wat betreft tenlastelegging D (dossier \_\_\_\_\_), maar enkel voor de periode van 28 juni 2016 tot 26 februari 2018.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9; A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12, C.13, C.14, C.15 (dossier \_\_\_\_\_ B.1, B.2, C en D (dossier \_\_\_\_\_) bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_).

Spreekt \_\_\_\_\_ vrij voor de feiten van tenlasteleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8 (dossier \_\_\_\_\_), A.1 en A.2 (dossier \_\_\_\_\_).

Stelt wat \_\_\_\_\_ betreft vast dat de feiten van de voormelde tenlasteleggingen (gedeeltelijk) onder eenzelfde eenheid van opzet werden gepleegd als de feiten waarvoor de beklaagde veroordeeld werd bij een arrest van het hof van beroep van Gent van 20 februari 2015, bij een arrest van het hof van beroep van Gent van 26 februari 2020 en bij vonnis van deze rechtbank van 1 maart 2021, maar dat een bijkomende bestraffing noodzakelijk is.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een hoofdgevangenisstraf van **VIERENDERTIG MAANDEN**

- een geldboete van 480.000 EURO (=60.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Spreekt in hoofde van \_\_\_\_\_ de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 150.113,74 euro, waarvan 2840 euro al in beslag genomen bij het \_\_\_\_\_.

Beveelt lastens \_\_\_\_\_ de bijzondere verbeurdverklaring van de volgende onroerende goederen (art. 43bis jo. art. 433terdecies Sw.).

- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ , kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ , kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;

Ontzet \_\_\_\_\_ van de rechten bepaald in art. 31, lid 1 van het strafwetboek, om gedurende een termijn van **10 jaar**:

- 1° openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- 2° verkozen te worden;
- 3° enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- 4° gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- 5° geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk raadsman, gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder uit te oefenen;
- 6° een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1.1, A.1.2, A.1.3, A.1.4, A.1.5, A.1.6, A.1.7, A.1.8, A.1.9, A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6, A.2.7, A.2.8, A.2.9, A.2.10, A.2.11, A.3.1, A.3.2, A.3.4, A.3.5, A.3.6, A.4.1, A.4.2, A.4.3, A.4.6, A.4.7, A.4.8, A.4.9, A.4.10, A.4.11, A.5, A.7, A.16, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.12, B.14, B.15, B.16, C.1, C.2, C.3, C.4, C.6, C.10, C.12, C.13, C.14 (dossier \_\_\_\_\_) bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_.

Spreekt \_\_\_\_\_ vrij voor de feiten van tenlasteleggingen A.3.3, A.4.4, A.4.5, A.6, A.8, B.8, B.10, B.11, B.13, B.17, C.7, C.8, C.9, C.11, C.15 (dossier \_\_\_\_\_), A.1, A.2, B.1 B.2 en C (dossier \_\_\_\_\_).

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot.

- een geldboete van **320.000 EURO (=40.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)**

Spreekt in hoofde van \_\_\_\_\_ de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 141 461,24 euro.

Beveelt lastens \_\_\_\_\_ de **bijzondere verbeurdverklaring** van de volgende onroerende goederen (art. 43bis jo. art. 433terdecies Sw.):

- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.6, B.8, C.5, C.7 (dossier \_\_\_\_\_ ) en B.2 (dossier \_\_\_\_\_ ) bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_ .

Spreekt \_\_\_\_\_ vrij voor de feiten van tenlastelegging A.6, A.8 (dossier \_\_\_\_\_ ) en A.2 (dossier \_\_\_\_\_ ) .

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een geldboete van **32.000 EURO (=4.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)** of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van \_\_\_\_\_ de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 1.892,50 euro.

---

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.5, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.17, C.4, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 en C.15 (dossier \_\_\_\_\_ ) bewezen in hoofde van \_\_\_\_\_ .

Spreekt \_\_\_\_\_ vrij voor de feiten van tenlastelegging A.5 (dossier \_\_\_\_\_ ) .

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot:

- een geldboete van **48.000 EURO (=6.000 EURO, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)** of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

Spreekt in hoofde van \_\_\_\_\_ de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 13.087,71 euro.

---

Verplicht \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een éénmalige bijdrage van 25 euro, te verhogen met 70 opdecimes, hetzij 200,00 euro, tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een geïndexeerde bijdrage van 20,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ elk tot betaling van een vaste vergoeding in strafzaken van 50,45 euro.

---

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **632,50 euro**

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **293,60 euro**

tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **295,28 euro**

tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **293,6 euro**

---

Met betrekking tot de overtuigingsstukken,

Stelt de volgende overtuigingsstukken ter beschikking van het Openbaar Ministerie:

Beveelt de doorhaling van het bewarend beslag op de volgende onroerende goederen:

- De woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- De woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;

Op burgerlijk gebied

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan \_\_\_\_\_ en hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te

- \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ of \_\_\_\_\_ (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ of \_\_\_\_\_ (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele kosten van herhuisvesting op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk het herstel op de woning gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ de eventuele kosten van herhuisvesting hoofdelijk op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te:

- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_



- , kadastraal gekend  
perceelnummer

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente of (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente of (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op en kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan en hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te:

- , kadastraal gekend
- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3 1 van de Vlaamse Codex Wonen.

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente of (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ of \_\_\_\_\_ (naar gelang de plaats waar de woning gelegen is) de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te:

- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_, kadastraal gekend \_\_\_\_\_

Door, voor zover de stedenbouwkundige inbreuken geregulariseerd worden, het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, in het geval de stedenbouwkundige inbreuken niet geregulariseerd worden, het pand te herbestemmen dan wel te slopen (tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen) overeenkomstig de bepalingen van de \_\_\_\_\_

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Beveelt ambtshalve aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk het herstel op de woningen gelegen te.

- \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_ ;
- \_\_\_\_\_ kadastraal gekend \_\_\_\_\_

- kadastraal gekend

- kadastraal gekend

door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kan voorzien op kosten van de veroordeelden.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente de eventuele kosten van herhuisvesting op hoofdelijk op en kunnen verhalen.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is wat betreft het pand gelegen te in

Verklaart de vordering van en ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt er hoofdelijk om aan en één euro provisioneel te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 27 september 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van en , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt om aar 3.925 euro te betalen, meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt tot de kosten van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Verklaart de vordering van Mr. \_\_\_\_\_ in zijn hoedanigheid als bewindvoerder van \_\_\_\_\_  
ontvankelijk en in de volgende mate gegrond

Veroordeelt \_\_\_\_\_ om aan Mr \_\_\_\_\_ in zijn hoedanigheid als bewindvoerder van \_\_\_\_\_  
één euro provisioneel te betalen.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot de kosten van Mr \_\_\_\_\_ in zijn hoedanigheid als  
bewindvoerder van \_\_\_\_\_, begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering ongegrond wat \_\_\_\_\_ betreft

Verklaart de vordering van \_\_\_\_\_ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk om aan \_\_\_\_\_ 1.900  
euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 januari 2017 tot en met de dag  
voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de  
dag van de volledige betaling.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot de kosten van \_\_\_\_\_  
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 845 euro.

Verklaart de vordering van \_\_\_\_\_ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk om aan \_\_\_\_\_ één euro  
provisioneel te betalen.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot de kosten van \_\_\_\_\_,  
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 195 euro.

Verklaart de vordering van \_\_\_\_\_ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ om aan \_\_\_\_\_ 14 600 euro te betalen, meer de gerechtelijke  
moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige  
betaling.

Verleent \_\_\_\_\_ voorbehoud voor wat betreft de schade die ten gevolge de brand geleden  
werd.

Veroordeelt \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ hoofdelijk tot de kosten van \_\_\_\_\_  
begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro.

Verklaart de vordering van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ontvankelijk en in de volgende mate  
gegrond.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan en  
10.350 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 januari 2020 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten van aan  
en , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.430 euro.

Verklaart de vordering van en ontvankelijk en in de  
volgende mate gegrond.

Veroordeelt om aan 1.500 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan 3.000 euro te  
betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling

Veroordeelt om aan 850 euro te betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk om aan 1 500 euro te  
betalen,

-meer de vergoedende rente aan de wettelijke rentevoet vanaf 1 december 2018 tot en met de dag voorafgaand aan dit vonnis,

-meer de gerechtelijke moratoire rente aan de wettelijke rentevoet op dit alles vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de kosten var  
en , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1 170 euro

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V.T.Sv.

Wijst, in toepassing van artikel 195 SV., ter inlichting van de partijen die in deze zaak betrokken waren (ongeacht of deze partijen al dan niet aanwezig zijn tijdens de uitspraak van dit vonnis in de openbare terechtzitting) op de wet van 17 mei 2006 houdende de oprichting van de strafuitvoeringsrechtbanken en de aldaar opgenomen bepalingen inzake de uitvoering van de vrijheidsstraffen en over de mogelijke strafuitvoeringsmodaliteiten.

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Aldus uitgesproken te Kortrijk, in het gerechtsgebouw, in de openbare zitting van de ZEVENTIENDE KAMER, op heden **tweeëntwintig november tweeduizend en eenentwintig**.

Aanwezig :                                 , substituuat-Procureur des Konings,  
  , griffier

*, alleenzetelend rechter, verkeert op heden in de onmogelijkheid om dit vonnis te ondertekenen, hetgeen overeenkomstig art. 786. Ger. W. wordt bevestigd door de afdelingsvoorzitter van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk.*