



Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 2016 / 2024
Repertoriumnummer/ Europees
2024 /
Datum van uitspraak
25 november 2024
Systeemnummer
21CO28567
Rolnummer
Notitienummer
KO66.WI.100400/2021

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

Vonnis

Aangeboden op

K.17

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

tegen.

op , thans zonder gekende
woon- en of verblijfplaats in België of in het buitenland, van Poolse nationaliteit, RRN: 81.08.06-679.25
verstek

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:
bijgestaan door meester , advocaat te

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:
vertegenwoordigd door meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

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

A opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

(art. 4.2.1, 7°, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1° en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 maart 2021, op een niet nader te bepalen tijdstip,

door

Met name door een ééngezinswoning, gelegen te en bekend ten
kadaster onder voorheen gekend onder perceelnummer
, thans opgesplitst en gekend onder perceelnummer toebehorend aan
oor 11/56 in volle eigendom, aan voor 15/56 in volle eigendom, aan r
voor 9/448 in volle eigendom, aan voor 81/224 in
volle eigendom, aan voor 15/112 in volle eigendom en aan voor
9/448 in volle eigendom, met een oppervlakte van 18a 41ca, en perceelnummer toebehorend
aan elk voor de helft in volle eigendom, aangekocht bij akte d.d.
22/05/2017, met een oppervlakte van 9a 54ca, te hebben omgevormd tot een kamerwoning met 6
kamers.

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

Met name diverse woonentiteiten in een pand, gelegen te _____, en bekend ten kadaster onder _____, voorheen gekend onder perceelnummer _____ thans opgesplitst en gekend onder perceelnummer _____ toebehorend aan _____ voor 11/56 in volle eigendom, aan _____ voor 15/56 in volle eigendom, aan _____ voor 9/448 in volle eigendom, aan _____ voor 81/224 in volle eigendom, aan _____ voor 15/112 in volle eigendom en aan _____ voor 9/448 in volle eigendom, met een oppervlakte van 18a 41ca, en perceelnummer _____ toebehorend aan _____ elk voor de helft in volle eigendom, aangekocht bij akte d.d. 22/05/2017, met een oppervlakte van 9a 54ca,

1 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021

door _____ ;

met name kamer _____ op gelijkvloers rechts

minstens ten nadele van _____

2 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021

door _____ ;

met name kamer _____ op de eerste verdieping links vooraan

minstens ten nadele van _____ ;

3 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021

door _____ ;

met name kamer _____ op de eerste verdieping links achteraan

minstens ten nadele van _____ ;

4 te _____ in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021

door _____

met name kamer _____ op de tweede verdieping (zolder).

minstens ten nadele van _____ ;

Vordering tot verbeurdverklaring vermogensvoordeel

Eerste, tweede en derde beklagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter,

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

Rekening houdend met de verklaringen van partijen en de stukken in het dossier, wordt het vermogensvoordeel als volgt berekend:

Lastens

3 bewoners X 160 EUR/maand X 37 maanden + 1 bewoner X 200 EUR/maand X 4 maanden – 420 EUR X 26 maanden = 7.640 EUR.

Lastens :

420 EUR/maand X 26 maanden = 10.920 EUR.

Elk voor de helft, zijnde 5.460 EUR.

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 14 oktober 2024.

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

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

Gehoord de verdediging van de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 18 februari 2021 ontving de wooninspectie een melding van de intercommunale Er was een controle gebeurd in een woning in de en er waren gebreken vastgesteld. Er zouden buitenlandse arbeiders verblijven. Op 4 maart 2021 voerde de wooninspectie een controle uit.

De woning was mede-eigendom van een aantal vennootschappen en natuurlijke personen, waaronder een vennootschap waar bij betrokken was. Ook was mede-eigenaar.

Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In het gebouw waren verschillende kamers ondergebracht:

- Kamer had 21 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 14 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man met de nationaliteit. Hij verklaarde dat hij er sinds 1 jaar woonde met een aantal collega's. Zijn werkgever, had de woning geregeld en kwam langs. Hij werkte bij . Er werd 180 euro per maand afgehouden van zijn loon voor de woning, alles inbegrepen. De eigenaars kende hij niet kwam één of twee keer per week langs.
- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man van nationaliteit. Hij verklaarde dat hij er ongeveer sinds 1 jaar woonde, samen met collega's. ' had alles geregeld. Er werd 180 euro van zijn loon afgehouden.
- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die niet kon verhoord worden.
- Kamer had 21 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. De kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 21 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 12 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. De kamer werd niet bewoond. Er zou tot december 2020 een man gewoond hebben. Die was er nog ingeschreven.
- Kamer had 20 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 13 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij sinds drie à vier maanden in de woning verbleef. Hij was er terecht gekomen via een vriend die de eigenaar kende. Hij betaalde 20 euro per maand. De andere bewoners losten de problemen meestal zelf op. Hij bevestigde dat de vriend was. De man werkte in de buurt van de woning.

De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was voor het opsplitsen van de woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Op 17 mei 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij de zaakvoerder van was. Hij huurde de woning. Hij had een contract gesloten met . Hij kende die via een vriend, . Het contract werd eerst afgesloten op zijn vennootschap, maar hij wilde dat veranderen naar zijn Belgische vennootschap. Hij had het contract daarvoor getekend en meegegeven met ; maar hij had nog niets vernomen. Er waren meerdere eigenaars. Ze wilden het huis slopen, maar verhuurden het om geen leegstandsheffing te betalen. Sinds hij het huis huurde woonden

er gemiddeld 5 personen. Ondertussen woonden er drie werknemers. De vierde was een vriend van een vriend die hij onderdak gaf omdat hij op straat stond. In het begin van de huur had hij een aantal renovaties gedaan. Het huis was niet leefbaar. Hij betaalde 490 euro huur. Het contract werd getekend op het bureau van Piet Delodder. Zijn werknemers betaalden 160 à 170 euro per maand. De andere huurder betaalde 200 euro per maand. Hij wist niet of die huurder een contract had. Sinds juli 2020 had hij geen huur meer betaald. had daarover gecontacteerd. Bijna alle communicatie verliep via . Na de controle was er ruzie tussen en had zijn huurders uit de woning gehaald. Aan de elektriciteit waren er weinig werken gebeurd, behalve in de zolderkamer.

Op 8 juni 2021 werd verhoord. Hij maakte op voorhand een aantal documenten over, waaronder de huurovereenkomst en een verklaring van . Hij verklaarde dat hij zaakvoerder was van een vennootschap die mede-eigenaar was van de woning. De woning was het ouderlijk huis van . De woning was verouderd maar perfect in orde op dat moment. had een bedrijf in de buurt van zijn bedrijf. Hij had gebeld om te vragen of er ze geen woning hadden waar enkele van zijn werknemers in onder gebracht konden worden. Het contract ging in vanaf maart 2018. Ze verhuurden de woning om de leegstandsheffing te vermijden. Voor hen was het een afbraakpand. Ze wisten niet hoeveel mensen er zouden verblijven. De huur bedroeg 420 euro. Hij nam het voortouw. De huur werd niet stipt betaald. Ondertussen was de huur opgezegd. Er was geen bewoning meer. had hij eenmaal gezien, bij het ondertekenen van het contract op het bedrijf van . De woning zelf had hij nooit helemaal gezien. Het was die toezicht hield, want hij woonde in de buurt. Ze wisten niet wie er verbleef. In het huurcontract was voorzien dat er een aantal werken moesten uitgevoerd worden en dat ter compensatie een aantal maanden huur weg zouden vallen. Ze vroegen daar geen bewijzen van op. Dat was minder belangrijk, omdat ze toch de intentie hadden om de woning te slopen. Op een bepaald moment werd er een nieuw contract afgesloten tussen . had aangegeven dat dat beter was naar aanleiding van zijn faillissement. Hij toonde een energie-overnamedocument waarop vermeldt stond als overnemer. Ze hadden het contract met meteen verbroken na de vaststellingen. Hij wist niet dat er gebreken waren, omdat hij nooit in de woning was binnen gegaan. Hij was slachtoffer van die hier de grote schuldige was.

Op 15 juni 2021 werd verhoord. Hij verklaarde dat de woning zijn ouderlijk huis was. Na het overlijden van zijn moeder was de woning mede-eigendom van de kinderen. Een deel werd verkocht aan verschillende vennootschappen. De woning had eerst drie jaar leeggestaan, al werd ze wel gepoetst. Op een bepaald moment zei dat de woning te goed was om te laten leegstaan. Ze dreigden ook 4.000 euro leegstand te moeten betalen. Een contact van , kwam twee keer naar de woning kijken, een tweede keer met . Hij begreep dat het de bedoeling was dat er werknemers van in de woning zouden verblijven. Het contract werd afgesloten op 1 maart 2018. Toen verbleven de huurders daar al een aantal maanden. Op 30 januari 2018 tekende hij het energieovernamedocument met . Hij gaf hem toen ook de sleutel. Er was toen al bewoning. De huur bedroeg 420 euro. De eerste maanden was er geen huur verschuldigd omdat de huurders kosten moesten maken. Het was geen krot, maar de huurders hadden er wel een krot van gemaakt. Hij had dat nu pas gemerkt. Hij was maar één keer binnengegaan in de woning, op 15 januari 2019. had gevraagd om te gaan

kijken, omdat de huur niet betaald was. Ze konden toen niet binnen. Het was toen duidelijk dat de woning in slechte staat was. De huur werd gestort naar door ; en daarna naar een beheersrekening van doorgestort. Na het faillissement van was er sprake van een nieuw contract met . Dat is er toen niet van gekomen. Dat er vier mensen in de woning verbleven wist hij niet. Op 6 april 2021 vertrokken de bewoners omdat de elektriciteitsmaatschappij brandgevaar had vastgesteld. Er was ongeveer zes maanden huurachterstand. Hij had dat gemeld aan die dan contact met opgenomen had. Er waren geen klachten van de bewoners. Het was de bedoeling om de woning te slopen. Er was geen keuringsattest aangevraagd. Dat er op zolder een kamer was bijgemaakt wist hij niet.

Op 5 mei 2022 stelde de wooninspectie vast dat de woning gesloopt was.

Op 22 mei 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat zijn betrokkenheid beperkt was tot het samenbrengen van er . De woning van stond te huur en was op zoek naar een woning. Hij kende van vroeger, maar hij had zelf nooit een beroep op hem gedaan om arbeidskrachten te vinden. Hij had de gegevens van aan doorgegeven. Omdat dat vroeg en omdat hij vertrouwde, was hij akkoord om zich borg te stellen. Hij was ook tussenpersoon toen er huurachterstand was of als er iets niet in orde was in huis. Hij was er nooit binnen geweest toen de arbeiders er woonden, maar wel één keer toen het pand te huur stond. Hij vroeg toen of ze zo zouden verhuren er zei dat er nog werken moesten uitgevoerd worden. Hij was daarna een keer, maar niet in de woning geweest. Hij betaalde zelf geen huur. Het energieovernamedocument zei hem niets. Hij had dat niet getekend.

4 SCHULD

4.1 Saisine van de rechtbank

Het openbaar ministerie dus niet enkel de feiten ten nadele van de in de dagvaarding genoemde personen aanhangig gemaakt, maar wel de feiten ten nadele van de genoemde personen en andere, niet nader geïdentificeerde personen. De beklaagden worden onder tenlasteleggingen B.1, B.2 en B.3 vervolgd voor feiten ten nadele van "minstens" de genoemde personen. De tenlasteleggingen zijn verder duidelijk in ruimte en tijd afgelijnd en uit het strafdossier blijkt dat ze betrekking hebben op de periode na het ondertekenen van het huurcontract.

De vermelding van de identiteit van de gekende benadeelde partijen beperkt de saisine van de rechtbank dus niet. Het is dus ook niet nodig om de incriminatieperiodes van de tenlasteleggingen B.1, B.2 en B.3 te heromschrijven.

4.2 Tenlastelegging A

Onder tenlastelegging A wordt vervolgd voor opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning, in in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 maart 2021, op een niet nader te bepalen tijdstip.

De feiten zijn bewezen betreft, gelet op de vaststellingen van de politie

4.3 Tenlastelegging B.1

Onder tenlastelegging B.1 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen, in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021.

De feiten zijn bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de politie.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit het dossier blijkt dat de woning van bij de aanvang van de huurovereenkomst niet aan gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Heel wat van de vastgestelde gebreken zijn immers structureel van aard (zoals de aanwezigheid van een risico op CO-vergiftiging), of het gevolg van het feit dat de woning in kamers werd onderverdeeld (zoals het ontbreken van lavabo's of de overbenutting van de sanitaire voorzieningen), en moetendus al op 1 maart 2018 aanwezig geweest zijn. Dat er problemen waren met de elektriciteit en de verwarming wordt door hoe dan ook niet betwist en wordt met zo veel woorden ook vermeld in de huurovereenkomst (stuk 117 verso strafdossier).

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.¹ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.² Dat is hier duidelijk het geval. Van in het begin wist dat er buitenlandse arbeiders in de woning zouden ondergebracht worden, zodat de woning niet als een gezinswoning zou worden verhuurd (zie de schriftelijke verklaring van stuk 158 recto strafdossier, en de verklaring van zelf, stuk 162 verso strafdossier en de verklaring van stuk 175 verso strafdossier). Uit de verklaring van blijkt bovendien dat de ondertekening van het huurcontract niet afgewacht werd en dat er al voordien buitenlandse arbeidskrachten in de woning verbleven (stuk 176 verso strafdossier).

Dat er een renovatieovereenkomst (stuk 116 verso e.v. strafdossier) werd afgesloten leidt niet tot een andere conclusie, ook niet op grond van artikel 70 van het Strafwetboek. Daarvoor is immers vereist dat er sprake is van een strikte toepassing van de voorwaarden van het toenmalige artikel 8 van de Woninghuurwet.³ In dit geval werden de uit te voeren werken niet precies omschreven (de overeenkomst vermeldt slechts "*het terug bewoonbaar maken van het gehuurde goed op het vlak van verwarming en elektriciteit door de huurder*") en werd er evenmin een duidelijke termijn vooropgesteld.⁴ Bovendien omvatten de werken die zouden moeten worden uitgevoerd niet alle werken die noodzakelijk waren om het pand aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen te laten voldoen, in het bijzonder omdat de woning in de praktijk niet als een gezinswoning werd verhuurd. Tot

¹ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Cori. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl 13, 503.

³ Vgl. Antwerpen 10 oktober 2018, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Antwerpen 22 februari 2023, www.arrestendatabank.be

slot werd de uitvoering van de werken nooit opgevolgd, hoewel er in principe op verzoek van de meest gereede partij moet worden overgegaan.⁵ Het bestaan van een renovatieovereenkomst is dan ook geen wettelijke uitsluitingsgrond voor de hele incriminatieperiode.⁶

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn bovendien inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁷ Dat is hier niet gebeurd: uit het dossier blijkt dat _____ de woning niet heeft opgevolgd en slechts eenmaal aan _____ vroeg om ter plaatse te gaan toen er huurachterstand was (stuk 176 verso strafdossier).

Uit het dossier blijkt integendeel dat er bij de verhuurders weinig bekommernis over de staat van de woning was: het ging om een 'afbraakpand' en de bedoeling was vooral om leegstandsheffingen te vermijden (zie verklaring van Ignace Degezelle, stuk 162 verso strafdossier en de verklaring van _____, stuk 176 verso strafdossier). Bovendien werd na de afloop van de initiële huurovereenkomst verder gedoogd dat er buitenlandse arbeidskrachten in de woning verbleven, hoewel op dat moment de staat van de woning duidelijk was.

Ook het feit dat de huurders zelf geen (ernstige) klachten zou hebben geformuleerd over de kwaliteit van de woning is niet relevant. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder⁸ en ongeacht of de schade en de gebreken al dan niet veroorzaakt zijn door de huurders.⁹

Het is voor deze tenlastelegging ook niet relevant of er al dan niet winstbejag was.¹⁰ Het is ook niet relevant of het initiatief om de woning te verhuren van _____ zou gekomen zijn. Als eigenaar had _____ zelf de verplichting om toe te zien op de naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen.

Er blijkt tot slot niet dat er sprake is van een schulduitsluitings- of rechtvaardigingsgrond.¹¹ _____ voert specifiek aan dat er sprake zou zijn van dwaling, maar dwaling kan maar schulduitsluitend zijn als ze onoverkomelijk is, wat betekent dat uit de omstandigheden kan worden afgeleid dat de persoon die zich op de dwaling beroept, heeft gehandeld zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde situatie zou hebben gehandeld.¹² Een normaal en redelijk voorzichtig persoon zou in dit geval niet zonder meer buitenlandse werkkrachten in een verouderde woning

⁵ Art. 8, laatste lid Woninghuurwet.

⁶ Vgl. Antwerpen 10 oktober 2018, www.arrestendatabank.be.

⁷ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur 2020*, afl. 3, 171.

⁸ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁹ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

¹⁰ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

¹¹ Vgl. Luik 8 maart 2012, *Dr.pén.ent.* 2013, afl. 2-3, 119; P. HOËT, "Algemeen opzet: nood aan differentiatie?", *T. Straf.* 2023, 82-83

¹² Vgl. Cass. 15 september 2020, _____ N.

onderbrengen zonder een conformiteitsattest aan te vragen of zonder de uitvoering van de werken en de renovaties op te volgen.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering hierboven. Specifiek wat _____ betreft, wijst de rechtbank er nog op dat hij erkende dat hij maar één keer aan de woning geweest was en er nooit binnen ging (stuk 176 verso strafdossier). Ook hij schoot dus tekort aan zijn plicht om als verhuurder na te gaan of de gewestelijke kwaliteitsnormen nageleefd werden.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft.

De Vlaamse Codex Wonen stelt in de eerste plaats de verhuurder, de onderverhuurder of de persoon die een woning ter beschikking stelt strafbaar.¹³ Dat _____ zich borg stelde voor _____, volstaat op zich niet om hem die hoedanigheid te geven, zelfs al zouden de bewoners zijn werknemers geweest zijn.¹⁴

De hoedanigheid van borgsteller bracht voor _____ ook niet de verplichting mee om ervoor te zorgen dat de woning aan alle woningkwaliteitsvereisten voldeed of om de staat van de woning na te gaan.¹⁵

Dat _____ op een andere manier bij de verhuring betrokken zou zijn blijkt niet. Geen van de bewoners verwijst naar hem als hun werkgever, als de verhuurder of zelfs als aanspreekpunt voor klachten. Dat hij de huur en de elektriciteitskosten betaalde is niet uitgesloten, maar wordt niet aangetoond met concrete rekeninguittreksels en betekent hoe dan ook niet dat hij daardoor de woning zou onderverhuren of de woning ter beschikking stellen. Hetzelfde geldt voor het feit dat hij door Ignace Degezelle werd aangesproken voor de achterstallige huur, wat gezien zijn hoedanigheid als borgsteller hoe dan ook niet vreemd is.

_____ kan ook niet als mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek gezien worden. Het feit dat hij zich borg stelde volstaat daarvoor niet.¹⁶ Het aanbrengen van kandidaat-huurders kan wel een vorm van strafbare deelneming zijn, maar het blijft vereist dat de verstrekte hulp wetens en willens werd verleend.¹⁷ Onachtzaamheid volstaat niet, zelfs al gaat het om grove nalatigheid.¹⁸

In dit geval is er twijfel mogelijk of _____ wetens en willens gehandeld heeft. Uit zijn verklaring blijkt dat de slechte staat van de woning door _____ opgemerkt werd, maar er zou hem door _____ gezegd zijn dat er werken zouden worden uitgevoerd (stuk 240, verso strafdossier). Er werd vervolgens ook effectief een renovatieovereenkomst ondertekend, wat die verklaring

¹³ Art. 3,34 Vlaamse Codex Wonen; oud art. 20 Wooncode.

¹⁴ Vgl. Gent 28 juni 2024, www.arrestendatabank.be.

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Vgl. Cass. 14 november 2024.

¹⁸ Vgl. Cass. 23 november 1999, *Arr. Cass.* _____, Antwerpen 15 september 2010, *RABG* 2011, afl. 14, 983.

geloofwaardig maakt. Dat de renovatieovereenkomst niet aan alle wettelijke vereisten voldeed, (cf. *infra*) toont nog niet aan dat er wetens en willens gehandeld werd had als borgsteller tot slot ook niet de plicht om de uitvoering van de renovatieovereenkomst op te volgen of na te gaan.

4.4 Tenlastelegging B.2

Onder tenlastelegging B.2 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen, in in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021.

De feiten zijn bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de politie.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

4.5 Tenlastelegging B.3

Onder tenlastelegging B.3 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen, in in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021.

De feiten zijn bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de politie.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

4.6 Tenlastelegging B.4

Onder tenlastelegging B.4 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen, in in de periode van 1 maart 2018 tot en met 4 april 2021.

De feiten zijn bewezen wat betreft, gelet op de vaststellingen van de politie.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. Op basis van het dossier is er twijfel mogelijk of op de hoogte waren dat onder de zolder een bijkomende kamer gecreeerd werd.

De feiten zijn om dezelfde redenen niet bewezen wat betreft.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst mutatis mutandis naar de motivering bij tenlastelegging B.1.

5 STRAFTOEMETING

5.1

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.

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 een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. De feiten werden uit winstbejag gepleegd. _____ ging duidelijk op zoek naar een goedkoop onderkomen voor zijn werknemers, zonder bekommerd te zijn om de omstandigheden waarin ze verbleven.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden driemaal politieel veroordeeld

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5.2

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 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 een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. De feiten werden gepleegd uit winstbejag: het was duidelijk de bedoeling om in afwachting van de sloop van de woning leegstandsheffingen te vermijden. Dat de herstellordering zonder voorwerp is, is in dit geval geen verzachtende omstandigheid. Het was immers van meet af aan de bedoeling dat de woning zou gesloopt worden.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politieel en tweemaal correctioneel veroordeeld voor stedenbouwkundige inbreuken.

De hierna bepaald geldboete is een gepaste straf.

5.3

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 een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. De feiten werden gepleegd uit winstbejag; het was duidelijk de bedoeling om in afwachting van de sloop van de woning leegstandsheffingen te vermijden. Dat de herstellvordering zonder voorwerp is, is in dit geval geen verzachtende omstandigheid. Het was immers van meet af aan de bedoeling dat de woning zou gesloopt worden.

_____ is _____ jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

De hierna bepaald geldboete is een gepaste straf.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van:

- 7.640 euro in hoofde van _____
- 5.460 euro in hoofde van _____
- 5.460 euro in hoofde van _____

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagden uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden hebben verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in bezit zouden worden gelaten van de winsten die zij uit hun misdrijf haalden. Een misdrijf mag niet lonen.

Wat _____ betreft, vindt de berekening van het openbaar ministerie steun in het strafdossier.

Ook wat _____ betreft vindt de berekening van het openbaar ministerie op zich steun in het strafdossier. De incriminatieperiode werd niet heromschreven.

De verbeurdverklaring kan worden toegepast op alle goederen en waarden die de dader van het misdrijf door het plegen ervan heeft verkregen, ongeacht het voordeel dat hij eruit heeft gehaald of de bestemming die hij later aan die zaken heeft gegeven.¹⁹ Het is dus niet relevant of de huurgelden al dan niet opnieuw voor de kosten van de woning werden aangewend.

¹⁹ Vgl. Cass. 9 mei 2007,

_____ maken wel aannemelijk dat er een aantal maanden huurachterstal was. _____ verklaarde in dat verband dat er sinds juli 2020 niet meer betaald zou zijn (stuk 94 verso strafdossier), maar uit de verklaring van _____ blijkt dat de huurachterstal uiteindelijk zes maanden bedroeg (stuk 177 recto strafdossier). Een concrete afrekening die het tegendeel aantoonst ligt niet voor. De rechtbank brengt daarom een bedrag van 1.260 euro per beklaagde in mindering (420 euro x 6 maanden = 2.520 euro, verdeeld over beide beklaagden).

Alles samen genomen spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor:

- 7.640 euro in hoofde van _____
- 4.200 euro in hoofde van _____
- 4.200 euro in hoofde van _____

7 WOONHERSTEL

Uit het dossier blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan ten aanzien van _____.

De rechtbank heeft uitspraak op verstek gedaan ten aanzien van _____.

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A, B.1, B.2, B.3 en B.4 bewezen wat betreft _____.

De rechtbank veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 7.640 euro.

De rechtbank veroordeelt _____ tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdaden en aan de occasionele redders

- een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

8.2.2

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2 en B.3 bewezen wat betreft.

De rechtbank spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging B.4.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 10.000,00 euro (=1.250,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 4.200 euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

8.2.3

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2 en B.3 bewezen wat betreft.

De rechtbank spreekt vrij voor de feiten van tenlastelegging B.4

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 10.000,00 euro (=1.250,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 4.200 euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

8.2.4

De rechtbank spreekt vrij voor de feiten van tenlasteleggingen B.1, B.2, B 3 en B.4.

De rechtbank laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

8.2.5 *Gerechtskosten*

De rechtbank veroordeelt elk tot 1/3^e van de gerechtskosten, begroot in totaal op 417,15 euro.

8.3 Beslissingen over de herstelvordering

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.).

9 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

De rechtbank heeft rekening gehouden met de artikelen van de hierboven vermelde tenlasteleggingen. Daarnaast houdt de rechtbank onder meer ook met de volgende wetsartikelen rekening:

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 186, 189, 190, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld

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