Vonnisnummer / Griffienummer **2023/** 2025
Repertoriumnummer / Europees 2023/ 2512
Datum van uitspraak **27 oktober 2023**
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket **20CP3172** Rolnummer Notitienummer parket **LE66.WI.104600/2019**

Rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken

Kamer C8

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door , substituut-procureur des Konings en

EISER TOT HERSTEL:

DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaams Gewest met burelen gevestigd te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

en

BURGERLIJKE PARTIJEN:

met als bewindvoerder over de goederen **meester**
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

niet verschenen, noch vertegenwoordigd

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

bijgestaan door meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met

toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk (omschrijving misdrijf),
(art 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021")

1 te in de periode van 13 december 2019 tot en met 1 december 2020
ten nadele van
door woning 3 gelegen op de tweede verdieping die 117 strafpunten heeft, te verhuren voor 350 euro per maand
LE66.WI.104600/2019

2 te in de periode van 13 december 2019 tot en met 23 maart 2020
ten nadele vai
door woning 1 gelegen op het gelijkvloers die 83 strafpunten heeft, te verhuren
LE66.WI.104600/2019

3 te in de periode van 13 december 2019 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
door woning 1 op het gelijkvloers die 91 strafpunten heeft, te verhuren aan 700 euro per maand
LE66.WI.104700/2019

4 te in de periode van 3 juli 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele var
door woning 2 gelegen op de eerste verdieping die 79 strafpunten heeft, te verhuren voor 545 euro per maand
LE66 WI.104700/2019

5 te in de periode van 13 december 2019 tot en met 19 oktober 2020
ten nadele van
door woning 3 op de tweede verdieping die 55 strafpunten heeft, te verhuren voor 590 euro per maand
LE66.WI.104600/2019

6 te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
door woning 2 gelegen op de 1e verdieping die 56 strafpunten heeft, te te verhuren voor 425 euro per maand
LE66 WI.100500/2020

7 te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van

door woning 1 gelegen op het gelijkvloers die 83 strafpunten heeft, te verhuren aan 500 euro per maand
LE66 WI.100600/2020

8 te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
door woning 2 gelegen op de 1e verdieping die 83 strafpunten heeft, te verhuren aan 500 euro per maand
ten nadele van
LE66.WI.104600/2019

9 te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
ten nadele van
door woning 3 gelegen op de 2e verdieping die 75 strafpunten heeft, te verhuren aan 615 euro per maand
LE66 WI 100600/2020

10 te in de periode van 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
door woning 1 op de eerste verdieping die 70 strafpunten heeft, te verhuren voor 400 euro per maand
LE66.WI.102400/2020

11 te in de periode van 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
ten nadele van
door woning A gelegen op het gelijkvloers die minstens 33 strafpunten heeft, te verhuren
LE66.WI.102400/2020

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

1 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022
ten nadele van
door woning 1 gelegen op het gelijkvloers die minstens vijf gebreken van categorie II en twee van categorie III heeft, te verhuren voor 700 euro per maand
LE66.WI.104700/2019

2 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022

ten nadele van
door woning 2 op de eerste verdieping die minstens drie gebreken van categorie III heeft, te verhuren voor 545 euro per maand
LE66.WI.104700/2019

3 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 10 mei 2022
ten nadele van
door de woning 2 gelegen op de eerste verdieping die minstens vier gebreken van categorie II en twee van categorie III heeft, te verhuren aan 425 euro per maand
LE66.WI.100500/2020

4 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021
ten nadele van
door woning 1 gelegen op het gelijkvloers die minstens één gebrek van categorie III heeft, te verhuren aan 630 euro per maand
LE66.WI.100600/2020

5 te in de periode van 1 juli 2021 tot en met 12 mei 2022
ten nadele van
door woning 1 gelegen op het gelijkvloers die minstens één gebrek van categorie III heeft, te verhuren voor 630 euro per maand
LE66.WI.100600/2020

6 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 16 december 2021
ten nadele van
door woning 2 gelegen op de eerste verdieping die minstens één gebrek van categorie III heeft, te verhuren voor 615 euro per maand
LE66.WI.100600/2020

7 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021
ten nadele van
door woning 3 gelegen op de tweede verdieping die minstens twee gebreken van categorie III heeft, te verhuren voor 615 euro per maand
LE66.WI.100600/2020

8 te in de periode van 1 juli 2021 tot en met 16 december 2021
ten nadele van
door woning 3 op de tweede verdieping die twee gebreken van categorie III heeft, te verhuren
LE66.WI.100600/2020

9 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022
ten nadele van
door woning 1 gelegen op de eerste verdieping die minstens twee gebreken van categorie II heeft, te verhuren voor 400 euro per maand
LE66.WI.102400/2020

10 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 17 mei 2021
ten nadele van
door woning A gelegen op het gelijkvloers die minstens vier gebreken categorie II heeft, te verhuren
LE66.WI.102400/2020

2 PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats op de openbare terechtzitting van 2 juni 2023

De rechtspleging verliep in het Nederlands.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde op de zitting het openbaar ministerie en de aanwezige partijen.

De rechtbank beslist **op tegenspraak.**

De rechtstreekse dagvaarding werd overgeschreven.

De beklaagde werpt op dat de strafvordering onontvankelijk zou zijn op grond van een door hem omschreven *'niet toegelaten 'fishing expedition''*. De rechtbank volgt deze stelling van de beklaagde niet. De rechtbank leidt uit de bewoordingen van de beklaagde af dat de argumentatie die hij aanhaalt, betrekking heeft op een niet-toegelaten proactieve recherche door de verbalisanten in dit dossier, met name door de wooninspecteurs. In de voorliggende zaak werd het opsporingsonderzoek niet gevoerd aan de hand van redelijke vermoedens maar aan de hand van concrete vermoedens in hoofde van de beklaagde met betrekking tot het verhuren van niet-conforme woningen. Niet alleen waren er reeds voorafgaand aan de thans weerhouden incriminatieperiodes controles tijdens de voorgaande jaren van de panden aan ook naar brandveiligheid werden er in de betrokken panden reeds onderzoek gedaan. Meldingen werden daarenboven vanuit de dienst ruimtelijke ordening van gedaan aan de wooninspectie

De strafvordering is regelmatig ingesteld en is ontvankelijk.

3 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Grond van de zaak

3.1.1
De feiten van de tenlasteleggingen hebben betrekking op de volgende woningen, in de hierna volgende opgegeven incriminatieperiodes:

- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te in de periode van:
  - 13 december 2019 tot en met 1 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A1);**
- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van:

- 13 december 2019 tot en met 23 maart 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A2)**,

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van:
  - 13 december 2019 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A3)**,
  - 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelde **(feit B1)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van.
  - 3 juli 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A4)**,
  - 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelden **(feit B2)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te in de periode van:
  - 13 december 2019 tot en met 19 oktober 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A5)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van:
  - 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A6)**;
  - 1 januari 2021 tot en met 10 mei 2022, met als opgegeven benadeelden **(feit B3)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van.
  - 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A7)**;
  - 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021, met als opgegeven benadeelden **(feit B4)**;
  - 1 juli 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelder **(feit B5)**,

- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van:
  - 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A8)**;
  - 1 januari 2021 tot en met 16 december 2021, met als opgegeven benadeelden **feit B6)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te
  in de periode van.
  - 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A9)**,
  - 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021, met als opgegeven benadeelden **(feit B7)**;
  - 1 juli 2021 tot en met 16 december 2021, met als opgegeven benadeelde **feit B8)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te
  in de periode van:
  - 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A10)**;
  - 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelde **(feit B9)**;

- Een woning, aangeduid als **'woning A'**, gelegen te
  in de periode van:
  - 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A11)**;
  - 1 januari 2021 tot en met 17 mei 2021, met als opgegeven benadeelde **(feit B10)**.

In dit dossier hebben de feiten onder de verscheidene tenlasteleggingen betrekking op het niet voldoen aan de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, als verhuurder, van de woningen die hierboven werden omschreven.

Er werd daarbij in dit dossier de verzwarende omstandigheid opgenomen dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De vaststellingen die er gebeurden met betrekking tot feiten voorafgaand aan 1 januari 2021, werden uitgevoerd met toepassing van artikel 5 van de (vroegere) Wooncode, de vaststellingen die er gebeurden met betrekking tot de feiten vanaf 1 januari 2021, werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De feiten die 1 januari 2021 voorafgaan, zijn thans strafbaar in de artikelen 3 34, 3.35, 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.1.2
Bespreking van de ten laste gelegde feiten

3.1.2.1
Het pand, gelegen te met woningen genummerd als 'woning 3' en 'woning 1'

- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te in de periode van 13 december 2019 tot en met 1 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A1);**
- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te , in de periode van 13 december 2019 tot en met 23 maart 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A2).**

Op 13 december 2019 werd met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot de 'woning 3' 117 punten toegekend op het technisch verslag, met advies van onbewoonbaarheid

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot de 'woning 1' 83 punten toegekend op het technisch verslag met advies van ongeschiktheid

Een fotodossier en het technisch verslag werden gevoegd.

De opgegeven bewoner van 'woning 3' heeft een kopie van de huurovereenkomst overgemaakt waaruit blijkt dat een maandelijkse huurprijs van 350,00 euro werd overeengekomen. De huurovereenkomst dateerde van 20 november 2017.

De opgegeven bewoner van 'woning 1' werd verhoord Zij verklaarde dat zij ter plaatse 7 jaar woonde Zij had een huurcontract maar dit lag bij het Zij was in schuldbemiddeling en haar huur van 427,00 euro per maand werd betaald via het Zij ontving een invaliditeitsuitkering van 1.200,00 euro en had zicht op een verhuis naar een sociale woning. verklaarde dat er al vele controles waren geweest.

Bij besluit van de burgemeester van van 11 juni 2020 werd deze woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Tegen dit besluit werd geen hoger beroep aangetekend.

Een mail werd gevoegd aan het dossier, uitgaande van de beklaagde met de vraag naar informatie over verkoop van het pand als eengezinswoning. Hierop werd geantwoord, waarna de vraag gesteld werd door de beklaagde of het herstel werd uitgevoerd wanneer er een vergunning tot afbraak werd verkregen, waarop positief werd geantwoord. De wooninspecteur werd niet in kennis gesteld van de uitvoering van de herstelvordering.

Op 20 augustus 2020 werd de beklaagde verhoord. Hij gaf aan dat het pand waar deze woning deel van uitmaakt te koop werd gesteld met het naastgelegen pand. Hij deelde mee dat woning 1 niet meer bewoond was en de bewoner van woning 3 bezig was een andere woonst te zoeken.

In een navolgend proces-verbaal werd opgenomen dat de beklaagde op 13 april 2021 een mail verstuurde waaruit blijkt dat het pand waar deze woning deel van uitmaakt, werd verkocht. De wooninspecteur ontving een schrijven van de verkopende notaris dat het pand op 10 september 2021 werd verkocht

3.1.2 2
Het pand, gelegen te met woningen genummerd als 'woning 1', 'woning 2', en 'woning 3'.

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van 13 december 2019 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A3)** en van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelde **(feit B1);**
- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van 3 juli 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **(feit A4)** en van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelden **(feit B2).**
- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te in de periode van 13 december 2019 tot en met 19 oktober 2020, met als opgegeven benadeelde **feit A5).**

Op 13 december 2019 werd met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot ·

- 'woning 1' 91 punten toegekend met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 2' 34 punten toegekend met advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 3' 55 punten toegekend met advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

De opgegeven bewoner van 'woning 1', werd ook verhoord. Hij verklaarde dat hij al heel wat jaren ter plaatse woonde Hij wist niet of hij een huurovereenkomst had. Hij betaalde ongeveer 700,00 euro per maand, waarin de kosten voor nutsvoorzieningen inbegrepen waren

Woning 2 was niet toegankelijk op het ogenblik van de controle. De punten die werden toegekend hebben betrekking op het gebouw waar deze woning deel van uitmaakt

De opgegeven bewoner van 'woning 3', werd verhoord. Zij verklaarde in deze woning te wonen sedert 1 november. Maandelijkse huurprijs bedroeg 590,00 euro, waarin de kosten van nutsvoorzieningen inbegrepen waren. De huurovereenkomst werd bijgebracht door deze bewoner.

Er werd op 3 juli 2020 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd.

Woningen '1 en 3' werden niet opnieuw gecontroleerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot 'woning 2' 79 punten toegekend met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

De opgegeven bewoner van 'woning 2', werd verhoord. Hij verklaarde vanaf begin 2020 in deze woning te wonen. De huurovereenkomst zou worden overgemaakt door zijn budgetbeheerster van De maandelijkse huurprijs bedroeg 545,00 euro, nutsvoorzieningen inclusief. De huurovereenkomst werd bijgebracht, deze ving aan op 20 november 2019

Bij besluit van de burgemeester van van 3 juli 2020 werd het pand waar deze woningen deel van uitmaken, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Tegen dit besluit werd geen hoger beroep aangetekend

Op 20 augustus 2020 werd de beklaagde verhoord. Hij gaf aan dat hij herstelwerken uitvoerde aan het pand waar deze woning deel van uitmaakt, waarbij de einddatum hiervan door hem einde november 2020 werden gesitueerd.

Met betrekking tot het pand waar deze woning deel van uitmaakt, werd een mail gevoegd van de dienst Ruimtelijke Ordening waarin werd opgenomen dat de opdeling van dit pand niet vergund was. De opdeling zou dateren van 1995. Er is volgens deze mail geen sprake van een vergund geachte opdeling

Er werd geen vraag tot hercontrole gesteld, noch een melding van volledig herstel. Dit blijkt uit een proces-verbaal van 21 mei 2021.

Een opschorting van heffing op ongeschikte en onbewoonbare panden werden voor het betreffende pand verleend op 12 oktober 2021, en dit met een vervaltermijn op 30 juni 2025, en dit voor renovatiewerken.

3.1.2.3
Het pand, gelegen te met een woning aangeduid als 'woning 2'.

- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A6)** en van 1 januari 2021 tot en met 10 mei 2022, met als opgegeven benadeelden **(feit B3).**

Op 21 februari 2020 werd met betrekking tot het pand waar deze 'woning 2' deel van uitmaakt een controle uitgevoerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot deze 'woning 2' 56 punten toegekend met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

In de categorie van gebreken die werden opgenomen, werden hierbij (ook) gebreken van categorie IV opgenomen.

De opgegeven bewoner van 'woning 2', werd verhoord Zij verklaarde ter plaatse 5 jaar te wonen. De huur wordt door haar bewindvoerder betaald. Zij betaalde 450,00 euro per maand. De huurovereenkomst werd bijgebracht. Hieruit blijkt dat zij vanaf 1 juli 2015 woonachtig is in deze woning.

Er werd geen vraag tot hercontrole gesteld, noch een melding van volledig herstel.

Een opschorting van heffing op deze 'woning 2' werd verleend op 19 december 2021. Dit blijkt uit een proces-verbaal van inlichtingen van de wooninspecteur

3.1 2 4
Het pand, gelegen te met woningen genummerd als 'woning 1', 'woning 2' en 'woning 3'

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A7)**, van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021, met als opgegeven benadeelden **(feit B4)** en van 1 juli 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelden **(feit B5);**
- Een woning, aangeduid als **'woning 2'**, gelegen te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A8)** en van 1 januari 2021 tot en met 16 december 2021, met als opgegeven benadeelden **(feit B6);**
- Een woning, aangeduid als **'woning 3'**, gelegen te in de periode van 21 februari 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelden **(feit A9)** en van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021, met als opgegeven benadeelden **(feit B7)** en van 1 juli 2021 tot en met 16 december 2021, met als opgegeven benadeelde **feit B8);**

Op 21 februari 2020 werd met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning 1' 83 punten toegekend met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 2' 83 punten toegekend met advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 3' 75 punten toegekend met advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

In de categorie van gebreken die werden opgenomen, werden hierbij (ook) gebreken van categorie IV opgenomen

Van de opgegeven bewoners van de 'woning 1' werd de genaamde verhoord De huurovereenkomst werd bijgebracht. De huurovereenkomst ving aan op 1 april 2018 waarbij de maandelijkse huurprijs 630,00 euro bedroeg. Er werd meegedeeld dat er voorheen in 'woning 3' werd gewoond.

Van de opgegeven bewoners van de 'woning 2', werd de genaamde verhoord. Hij deelde mee reeds 12 jaar in deze woning te wonen. De huurovereenkomst werd bijgebracht De huurovereenkomst ving aan op 1 november 2006 waarbij de maandelijkse huurprijs 500,00 euro bedroeg.

Van de opgegeven bewoners van de 'woning 3' werd de genaamde verhoord. Zij verklaarde vanaf 2018 in deze woning te wonen. Volgens haar opgave bedroeg de maandelijkse huurprijs 613,00 euro.

Bij besluit van de burgemeester van van 29 juli 2020 werd het pand waar deze woningen deel van uitmaken, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard Tegen dit besluit werd geen hoger beroep aangetekend.

Er werd op 22 januari 2021 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd. Dit gebeurde na een melding van herstel door de beklaagde op 7 januari 2021

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning 1' 3 gebreken van categorie I, 2 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III vastgesteld met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 2' 4 gebreken van categorie I, 2 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III vastgesteld met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 3' 2 gebreken van categorie I, 1 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III vastgesteld met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

Er werd op 16 december 2021 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd Dit gebeurde na een melding van herstel door de beklaagde op 3 december 2021.

Er werd vastgesteld dat 'woning 3' op het ogenblik van de controle niet werd bewoond.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning 1' 6 gebreken van categorie I en 1 gebrek van categorie II vastgesteld;
- 'woning 2' 5 gebreken van categorie I vastgesteld;
- 'woning 3' 2 gebreken van categorie I en 2 gebreken van categorie III vastgesteld

Er werd op 29 juli 2021 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd. Dit gebeurde na een melding van herstel door de beklaagde op 29 juni 2021.

Er werd vastgesteld dat 'woning 3' op het ogenblik van de controle niet werd bewoond. De bewoners van 'woning 1' zijn de voormalige bewoners van 'woning 3'. Er werd meegedeeld door een bewoner dat de huur nu 630,00 euro maandelijks zou bedragen vanaf 1 juli 2021. Tot en met 30 juni 2021 bedroeg de huur voor 'woning 3' maandelijks 615,00 euro.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning 1' 3 gebreken van categorie I, 3 gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III vastgesteld,
- 'woning 2' 2 gebreken van categorie I, 3 gebreken van categorie II en 1 gebreken van categorie III vastgesteld met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid;
- 'woning 3' 2 gebreken van categorie I, 4 gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III vastgesteld met een advies van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

Er werd op 17 mei 2022 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning 1' 6 gebreken van categorie I en 1 gebrek van categorie III vastgesteld,
- 'woning 2' 5 gebreken van categorie I en 1 gebrek van categorie II vastgesteld;
- 'woning 3' 4 gebreken van categorie I vastgesteld.

Na een nieuwe hercontrole op 8 juli 2022 werd op 1 augustus 2022 een proces-verbaal opgesteld door de wooninspecteur houdende de vaststelling van uitvoering van de herstelvordering.

3 1.2 5
Het pand, gelegen te met woningen genummerd als 'woning 1' en 'woning A'.

- Een woning, aangeduid als **'woning 1'**, gelegen te in de periode van 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **feit A10)** en van 1 januari 2021 tot en met 12 mei 2022, met als opgegeven benadeelde **feit B9);**
- Een woning, aangeduid als **'woning A'**, gelegen te in de periode van 8 oktober 2020 tot en met 31 december 2020, met als opgegeven benadeelde **feit A11)** en van 1 januari 2021 tot en met 17 mei 2021, met als opgegeven benadeelde **feit B10)**

Op 8 oktober 2020 werd met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot :

- 'woning A' 33 punten toegekend met een advies van ongeschiktheid;
- 'woning 1' 70 punten toegekend met advies van ongeschiktheid.

De opgegeven bewoner van 'woning 1', werd ook verhoord. Zij verklaarde dat zij al vanaf 2005 ter plaatse woonde. Zij deelde mee dat zij een maandelijkse huurprijs betaalde van 400,00 euro.

Er werd op 18 mei 2021 opnieuw met betrekking tot het pand waar deze woningen deel van uitmaken een controle uitgevoerd, en dit op vraag van de beklaagde op 27 april 2021.

In het proces-verbaal van vaststelling werden met betrekking tot:

- 'woning A' 7 gebreken van categorie I en 4 gebreken van categorie II vastgesteld;
- 'woning 1' 6 gebreken van categorie I en 2 gebreken van categorie II vastgesteld.

Bij besluit van de burgemeester van van 21 december 2020 werd het pand waar deze woningen deel van uitmaken, ongeschikt verklaard. Tegen dit besluit werd geen hoger beroep aangetekend

Een opschorting van heffing op ongeschikte en onbewoonbare panden werden voor het betreffende pand verleend op 19 december 2021, en dit met een vervaltermijn op 18 december 2023, en dit voor renovatiewerken

Een proces-verbaal van 29 september 2022 werd gevoegd met betrekking tot een hercontrole die buiten de thans voorliggende incriminatieperiode valt. Er werd geen proces-verbaal waarin de uitvoering van de herstelherstelvordering werd bepaald.

3.1.3
Geformuleerde herstelvorderingen

Met betrekking tot het pand, gelegen aan waar de woningen 1 en 3 deel van uitmaken, werd een herstelvordering geformuleerd op 3 februari 2020, waarbij werd gevorderd ofwel het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden was, een hersteltermijn van 10 maanden en een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging werd gevorderd. Een vordering tot machtiging tot ambtshalve uitvoering met terugvordering tot huisvestingskosten werd gesteld. Er werd tot slot gevraagd de veroordeling uitvoerbaar te verklaren. Deze herstelvordering werd op 12 mei 2022 geactualiseerd

Met betrekking tot het pand, gelegen aan waar de woningen 1, 2 en 3 deel van uitmaken, werd een herstelvordering geformuleerd op 3 februari 2020, waarbij werd gevorderd ofwel het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden was, een hersteltermijn van 10 maanden en een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging werd gevorderd Een vordering tot machtiging tot ambtshalve uitvoering met terugvordering tot huisvestingskosten werd gesteld. Er werd tot slot gevraagd de veroordeling uitvoerbaar te verklaren. Deze herstelvordering werd op 12 mei 2022 geactualiseerd voor de 'woningen 1 en 3' en nieuw geformuleerd voor 'woning 2'

Met betrekking tot het pand, gelegen aan waarin de 'woning 2' zich bevindt, werd een herstelvordering geformuleerd op 8 mei 2020, welke werd geactualiseerd op 12 mei 2022. Hierin werd gevorderd renovatie- verbeterings-of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Een hersteltermijn van 10 maanden en een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging werd gevorderd. Een vordering tot machtiging tot ambtshalve uitvoering met terugvordering tot huisvestingskosten werd gesteld. Er werd tot slot gevraagd de veroordeling uitvoerbaar te verklaren.

Met betrekking tot het pand, gelegen aan waar de woningen 1, 2 en 3 werden gesitueerd, werd een herstelvordering geformuleerd op 12 november 2020, welke werd geactualiseerd op 12 mei 2022. Hierin werd gevorderd renovatie- verbeterings -of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Een hersteltermijn van 10 maanden en een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging werd gevorderd. Een vordering tot machtiging tot ambtshalve uitvoering met terugvordering tot huisvestingskosten werd gesteld. Er werd tot slot gevraagd de veroordeling uitvoerbaar te verklaren. Op 1 augustus 2022 werd een proces-verbaal opgesteld door de wooninspecteur houdende de vaststelling van uitvoering van de herstelvordering.

Met betrekking tot het pand, gelegen aan waar de woningen 1 en 2 deel van uitmaken, werd een herstelvordering geformuleerd, waarbij werd gevorderd ofwel het pand een andere bestemming te geven ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden was, een hersteltermijn van 10 maanden en een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging werd gevorderd. Een vordering tot machtiging tot ambtshalve uitvoering met terugvordering tot huisvestingskosten werd gesteld Er werd tot slot gevraagd de veroordeling uitvoerbaar te verklaren. Deze herstelvordering werd op 12 mei 2022 geactualiseerd.

3.1.4
Beoordeling feiten van de verscheidene tenlasteleggingen

De rechtbank oordeelt dat vaststellingen van de wooninspecteur die werden verricht in de proces-verbalen gelden tot het bewijs van het tegendeel

De wooninspecteurs moeten immers worden beschouwd als politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen.

Het bewijs van het tegendeel van de gedane vaststellingen wordt niet geleverd.

Met toepassing van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 worden gebreken aan de woonkwaliteit vanaf 1 januari 2021 onderverdeeld in 3 categorieen en niet langer met punten

Gebreken van categorie II leiden tot de ongeschiktheid van een woning, waarbij méér dan 6 gebreken in categorie I de woning automatisch onder categorie II laat vallen. Een gebrek in categorie III staat gelijk met onbewoonbaarheid.

Een woning is slechts conform wanneer er geen gebreken van categorie II of III werden vastgesteld

De rechtbank stelt vast dat de nieuwe strafwet met toepassing van artikel 3.1 Vlaamse Codex Woning 2021 milder is dan de oude Vlaamse Wooncode, zodat de nieuwe omschrijving van een niet-conforme woning moet worden toegepast op de beoordeling van de feiten voorafgaand aan 1 januari 2021.

De materialiteit van de feiten van de verscheidene tenlasteleggingen staat vast, weliswaar binnen de termijn van de vaststellingen die werden verricht

Daarbij zijn er voor elk van de tenlasteleggingen onder A1 tot en met A11 gebreken vastgesteld die thans onder categorie II of III vallen. Het argument van de beklaagde dat er geen sanctie mogelijk zou zijn op grond van de weerhouden strafpunten voor deze tenlasteleggingen A1 tot en met A11 wordt dan ook niet gevolgd.

De beklaagde heeft als verhuurder de respectievelijke woningen ter beschikking (met het oog op bewoning) gesteld en heeft een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd. Hij wist dat de woningen niet conform waren en werd daartoe minstens voldoende in kennis gesteld door de daartoe bevoegde diensten. De staat van de woningen diende daarenboven regelmatig gecontroleerd te worden. Het argument van de beklaagde dat de woningen bij aanvang van de huur in goede staat zouden zijn, doet geen afbreuk aan het feit dat hij als verhuurder deze controle regelmatig diende uit te voeren.

Geen overmacht of onoverkomelijke dwaling wordt in hoofde van de beklaagde aannemelijk gemaakt. Ook in afwachting van de uitkomst van eventuele renovatiewerken diende de beklaagde woningen ter beschikking stellen die voldeden aan de elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Er is daarbij geen enkele reden om de periode van incriminatie te beperken tot het moment van kennisgeving door de wooninspecteur die werden verricht.

Op grond van de bovenstaande elementen, zijn de feiten van de diverse tenlasteleggingen dan ook voldoende bewezen lastens de beklaagde.

In dit dossier werd de verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, aan de beklaagde ten laste gelegd

Uit het strafdossier blijkt dat de huurders van de beklaagde zich bijna allemaal in een kwetsbare, precaire financiele toestand bevonden. In hoofde van vele huurders was er sprake van budgetbeheer, schuldbemiddeling, begeleiding door het of een bewindvoering. Of de beklaagde misbruik heeft gemaakt van deze kwetsbare toestand met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, is

evenwel niet aangetoond. De huur werd vaak ook vanuit de hierboven beschreven begeleidende en ondersteunende diensten betaald voor de betrokken huurders Ad hoc herstellingen en provisoire herstellingen werden door de beklaagde uitgevoerd Dit blijkt uit de verklaringen van de huurders die werden afgelegd in het strafdossier. De rechtbank verklaart de verzwarende omstandigheid in hoofde van de beklaagde dan ook niet bewezen en spreekt de beklaagde hiervoor vrij

3.2 Straftoemeting

De rechtbank houdt rekening met de aard van de gepleegde feiten en het strafrechtelijk verleden van de beklaagde.

De beklaagde werd op 1 december 2021 door kamer 19 van deze rechtbank veroordeeld voor het verhuren van een niet-conforme woning, waarbij de incriminatieperiode liep van 7 januari 2016 tot en met 2 juni 2020. Dit vonnis is definitief en werd bijgebracht met een attest dat het kracht van gewijsde heeft bekomen.

De thans weerhouden feiten lastens de beklaagde werden gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet zodat hiervoor één straf wordt opgelegd met toepassing van artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek.

De rechtbank aanvaardt evenwel deze eenheid van opzet niet met de feiten waarvoor de beklaagde op 1 december 2021 werd veroordeeld. Niet alleen strekt de incriminatieperiodes voor de weerhouden tenlasteleggingen B1, B2, B3, B5, B6, B8 en B9 zich uit nà de datum van dit vonnis van 1 december 2021, ook heeft deze veroordeling betrekking op slechts 1 pand, waarbij de aanvang van de incriminatieperiode in dit dossier zich minstens 3 jaar voorafgaand aan de huidige weerhouden incriminatieperiodes situeert.

De Vlaamse Codex Wonen 2021 beoogt de uitvoering van een fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De overheid doet inspanningen om dit recht te waarborgen.

Als woningen worden verhuurd en ter beschikking worden gesteld, mag verwacht worden dat deze minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoen Wanneer dit niet het geval is, wordt het recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van de bewoners mogelijks schade toegebracht

De rechtbank gaat niet in op de vraag van de beklaagde hem de gunst van de opschorting te verlenen. Een straf is nodig om de beklaagde te doen inzien dat het zijn plicht is om toe te zien dat de woonkwaliteitsvereisten en hij zich niet kan verschuilen achter de verantwoordelijkheid van de huurders van de woningen die hij in eigendom heeft. De beklaagde dient het signaal te krijgen dat de maatschappij zwaar tilt aan dergelijke misdrijven.

Op grond van het bovenstaande, de ernst én het aantal weerhouden feiten, wordt aan de beklaagde een geldboete opgelegd van 2.000,00 euro, meer opdeciemen.

3.3 Kosten, bijdragen en vergoeding

De beklaagde wordt veroordeeld tot de kosten.

De beklaagde is ook een bijdrage verschuldigd aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden. De rechtbank is verplicht om bij iedere veroordeling tot een criminele of correctionele hoofdstraf deze solidariteitsbijdrage op te leggen

De beklaagde is bovendien een bijdrage verschuldigd van 24,00 euro aan het Fonds voor juridische bijstand.

Daarnaast wordt aan de beklaagde een verplichte vaste vergoeding opgelegd voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure. Het bedrag hiervan wordt bij Koninklijk Besluit bepaald in het tarief in strafzaken. Momenteel bedraagt deze vergoeding 58,24 euro

4 BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Mr. bewindvoerder over de goederen van vordert een schadevergoeding van 8.925,00 euro. Haar vordering is gesteund op de bewezen verklaarde feiten A6 en B3.

De som van 8 925,00 euro werd samengesteld op grond van 21 maanden huur à rato van 425,00 euro per maand, en dit van februari 2021 tot en met oktober 2022

De rechtbank is slechts bevoegd te oordelen over de feiten die aan ter beoordeling worden voorgelegd De weerhouden feiten eindigen in mei 2022 zodat de rechtbank niet bevoegd is te oordelen over de vorderingen die werden gesteld voor een periode van juni 2022 tot en met oktober 2022

De burgerlijke partij verwijst naar het nalaten door de beklaagde van het uitvoeren van herstelwerken vanaf februari 2021, waar de beklaagde tot deze datum de tijd hiervoor had gekregen volgens opgave van de burgerlijke partij door de wooninspecteur.

Een huurovereenkomst is een wederzijdse overeenkomst, waarbij de terugbetaling van de huurgelden het verkregen huurgenot van de huurder niet ontneemt. De rechtbank aanvaardt dat de prijs die moest worden betaald als huurgeld, het huurgenot dat zij kreeg, overstijgt Deze genotsderving wordt door de rechtbank in billijkheid begroot op de helft van de betaalde huur, met name 212,50 euro, en dit gedurende 16 maanden, zijnde 3.400,00 euro. Vergoedende interest kan worden toegekend vanaf de gemiddelde datum, zijnde 1 oktober 2021.

Tot slot wordt er ook een basisrechtsplegingsvergoeding toegekend, en dit op grond van het werkelijk toegekend bedrag, zijnde 975,00 euro.

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 V.T. Sv.

5 DE VORDERING TOT HERSTEL VAN DE WOONINSPECTEUR, HANDELEND IN NAAM VAN HET VLAAMS GEWEST

5.1

De wooninspecteur heeft in de loop van de strafprocedure een geactualiseerde herstelvordering ingediend voor elke woning waar thans nog een herstelvordering wordt gevorderd. In deze actualisaties werden de respectievelijke vorderingen behouden, waarbij enkel een aanpassing aan de nieuwe indeling van de gebreken vanaf 1 januari 2021 werd uitgevoerd.

De beklaagde werd in kennis gesteld van de oorspronkelijke herstelvorderingen die qua inhoud de gestelde vorderingen identiek zijn aan deze die nadien werden geactualiseerd. In de loop van de procedure voor deze rechtbank heeft de beklaagde ook de mogelijkheid gehad zich hieromtrent te verdedigen. Zijn rechten van verdediging werden dan ook geenszins geschonden.

5.2

Thans worden er met betrekking tot 4 panden nog herstelvorderingen gesteld

De herstelvordering met betrekking tot het pand, gelegen te
is zonder voorwerp geworden.

De herstelvorderingen met betrekking tot de 3 panden, gelegen te

-
-
-

Het pand aan werd verkocht. Een eventuele veroordeling tot herstel kan nog steeds worden opgelegd. Een vordering in herstel is een vordering in rem

De wooninspecteur vordert in hoofdorde voor deze panden te bevelen deze panden een andere bestemming te geven ofwel de respectievelijke panden te slopen, en argumenteert dat deze panden niet in aanmerking komen voor werkzaamheden vermits er geen omgevingsvergunning werd afgeleverd voor de uitgevoerde opdeling van deze woningen.

Ondergeschikt wordt voor deze panden het herstel van de conformiteit gevorderd zoals beschreven in artikel 1.3 §1 8° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De beklaagde werpt terecht op dat de vergunningsplicht voor de opdeling in verschillende woonentiteiten slechts sedert 1 mei 2000 van toepassing is De panden waarvan sprake waren reeds voorafgaand aan deze datum verhuurd als verschillende woonentiteiten. Dit blijkt uit de stukken van het strafdossier waar er minstens vanaf de jaren 90 inschrijvingen in het Rijksregister waren in verschillende woonentiteiten in de respectievelijke panden

In het jaar 2014 werd bovendien door zelf voor de panden aan en
destijds) een conformiteitsattest voor deze panden afgeleverd.

Er werd naar oordeel van de rechtbank dan ook niet aangetoond dat deze 3 panden onvergund waren, noch dat de opdeling ervan onvergund was.

De herstelvordering die in ondergeschikte orde werd gesteld tot het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §8 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 wordt dan ook bevolen.

Ditzelfde geldt voor het pand, gelegen te
conform de daartoe gestelde vordering van de wooninspecteur.

5.3
De herstelvordering die met betrekking tot de 3 bovenvermelde panden in ondergeschikte orde werd gesteld én deze die werd gesteld met betrekking tot het pand in zijn zowel intern als extern wettig en beogen op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagde geleegde feiten. Deze herstelvorderingen zijn afdoende gemotiveerd en zijn niet onevenredig in verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen.

5.4
Ook de vordering tot het opleggen van een dwangsom per pand is gegrond, waarbij de gevorderde dwangsom per betrokken pand wordt toegekend.

Wel wordt bepaald dat deze dwangsom verbeurd is per dag vertraging indien niet vrijwillig door de beklaagde wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, en dit per betrokken pand, binnen een hersteltermijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis,

met dien verstande dat die dwangsom per betrokken pand zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend. De rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 30.000,00 euro per betrokken pand.

De beklaagde heeft reeds ruim de mogelijkheid gehad om over te gaan tot dit herstel De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het herstel van elk betrokken pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen van elke betrokken woning door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 10 maanden worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagde met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021

5.5
De rechtbank stelt tot slot vast dat de uitvoerbaarheid bij voorraad niet meer wordt gevorderd

6 TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de toepassing van de taalwet:

- artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken,
- artikelen zoals opgenomen onder punt 1 Tenlasteleggingen;
- artikelen 3.1, 3.34, 3.35, 3.36, 3.47, 3.49, 3.50 van de Vlaams Codex Wonen 2021;
- artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek;
- artikelen 42 3° -43 bis- 65 lid 1 van het Strafwetboek;
- artikel 84 van de Hypotheekwet.

7 UITSPRAAK

De rechtbank beslist **op tegenspraak** van de beklaagde

OP STRAFGEBIED

De rechtbank verklaart de strafvordering ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de verzwarende omstandigheid 'dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt' niet bewezen en spreekt de beklaagde hiervoor vrij.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 tot en met A11 en B1 tot en met B10 (met uitzondering van de hierboven vermelde verzwarende omstandigheid) bewezen lastens de beklaagde

De rechtbank veroordeelt de beklaagde voor de lastens hem bewezen verklaarde feiten samen tot een geldboete van 2.000,00 euro met 70 opdeciemen (X8) gebracht op 16.000,00 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde bovendien tot.

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 25,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds ter hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- de verplichte vaste vergoeding van 58,24 euro;
- de kosten, thans begroot op 385,56 euro

DE VORDERING TOT HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering met betrekking tot het pand, gelegen te zonder voorwerp is geworden.

De rechtbank beveelt dat de beklaagde dient over te gaan tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden conform artikel 1.3§8 8° van de Vlaamse Codex Wonen waardoor de panden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III vertonen en er geen sprake is van overbewoning, en dit met betrekking tot de panden, gelegen te

-
-
-
-

De rechtbank beveelt dat het geformuleerde herstel voor elke hierboven vermelde panden binnen de 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis dient te gebeuren, waarbij de beklaagde per betrokken pand een dwangsom van dagelijks 150,00 euro zal verbeuren per dag vertraging bij niet-vrijwillige uitvoering van de respectievelijk bevolen herstelmaatregelen, en dit vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidig vonnis vooraf werd betekend.

De rechtbank zegt voor recht dat er geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 30.000,00 euro per hierboven vermelde betrokken pand

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om het herstel van elke hierboven vermelde betrokken panden ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen van elk betrokken pand door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagde met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank verklaart zich niet bevoegd te oordelen over de vordering tot schadevergoeding van Mr. als bewindvoerder over de goederen van voor zover deze betrekking heeft op grond van de bewezen feiten A6 en B3 voor de periode van juni 2022 tot en met oktober 2022.

De rechtbank verklaart de vordering tot schadevergoeding van Mr als bewindvoerder over de goederen van op grond van de bewezen verklaarde feiten A6 en B3 voor het overige ontvankelijk en gegrond in de volgende mate.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot betaling aan Mr. als bewindvoerder van de goederen van van:

- een schadevergoeding van 3.400,00 euro, meer vergoedende interest aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 oktober 2021 tot heden, waarna de gerechtelijke intrest tot de dag van gehele betaling;
- een basisrechtsplegingsvergoeding van 975,00 euro.

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen aan met toepassing van artikel 4 V.T. Sv.

PUBLICATIE

De rechtbank beveelt de publicatie van dit arrest op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagde

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 27 oktober 2023 door de Rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken, kamer C8:
rechter
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier