



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 29 juni 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO28715 Rolnummer Notitienummer parket KO66.WI.101400/2023

rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk
Kamer K.17

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

Wooninspecteur, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

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

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door meester advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer , Actief
Normale toestand

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer , BTW-nummer:

vertegenwoordigd door meester advocaat te

Inhoud

1	TENLASTELEGGINGEN	5
2	PROCEDURE.....	8

3	FEITEN	8
4	SCHULD.....	13
4.1	Tenlastelegging A.1.....	13
4.2	Tenlastelegging A.2.....	18
4.3	Tenlastelegging B.1.....	18
4.4	Tenlastelegging B.2.....	23
4.5	Tenlastelegging C.1.....	23
4.6	Tenlastelegging C.2.....	28
4.7	Tenlastelegging C.3.....	28
4.8	Tenlastelegging C.4.....	29
4.9	Tenlastelegging C.5.....	29
4.10	Tenlastelegging D.1.....	30
4.11	Tenlastelegging D.2.....	34
4.12	Tenlastelegging E.1	34
4.13	Tenlastelegging E.2	39
5	STRAFTOEMETING.....	39
5.1	Redelijke termijn.....	39
5.2	.....	40
5.3	.....	40
5.4	.....	41
6	VERBEURDVERKLARING	41
7	WOONHERSTEL	42
7.1	.....	42
7.2	.....	42
7.2.1	Algemeen.....	42
7.2.2	Termijn voor herstel	44
7.2.3	Dwangsom	44
7.2.4	Ambtshalve herstel - kosten.....	44
7.2.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	44
7.3	.....	44
7.3.1	Algemeen.....	44
7.3.2	Termijn voor herstel	45
7.3.3	Dwangsom	45

7.3.4	Ambtshalve herstel - kosten.....	46
7.3.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	46
7.4	.....	49
7.4.1	Algemeen.....	49
7.4.2	Termijn voor herstel	51
7.4.3	Dwangsom	51
7.4.4	Ambtshalve herstel - kosten.....	52
7.4.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	52
7.5	.....	46
7.5.1	Algemeen.....	46
7.5.2	Termijn voor herstel	48
7.5.3	Dwangsom	48
7.5.4	Ambtshalve herstel - kosten.....	49
7.5.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	49
8	BESLISSINGEN.....	52
8.1	Algemeen.....	52
8.2	Beslissingen op strafgebied	52
8.2.1	.....	52
8.2.2	.....	52
8.2.3	.....	53
8.2.4	.....	53
8.2.5	Gerechtskosten.....	54
8.3	Beslissingen over de herstellvordering.....	54
8.3.1	.....	54
8.3.2	.....	54
8.3.3	.....	55
8.3.4	.....	55
8.3.5	.....	56
8.4	Beslissingen op burgerlijk gebied	57
9	TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN.....	57

1 TENLASTELEGGINGEN

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

A 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te _____,
bekend ten kadaster onder _____ met een oppervlakte
van 1a 68ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge
akte aankoop jegens _____ verleden voor notaris _____ te _____ op 23 september
2024

1 te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 januari 2024
namelijk kamer
door _____

ten nadele van _____

2 te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met 6 maart 2024

namelijk kamer
door _____

ten nadele van _____)

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)

namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te _____,
bekend ten kadaster onder _____ met een oppervlakte
van 3a 36ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge
akte aankoop jegens _____ verleden voor notaris _____ te _____ op 23 september
2024

1 te _____ in de periode van 8 januari 2023 tot en met 2 februari 2024
namelijk kamer

door

ten nadele van)

2 te in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer

door

ten nadele van)

C verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te ,
bekend ten kadaster onder met een oppervlakte
van 6a 47ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge
akte aankoop jegens verleden voor notaris op 23 september
2024

1 te in de periode van 20 januari 2023 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer) en kamer

door

ten nadele van)

ten nadele van)

2 te in de periode van 20 november 2022 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer

door

ten nadele van

3 te in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer

door

ten nadele van

4 te in de periode van 1 september 2022 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer

door

ten nadele van

5 te in de periode van 1 november 2022 tot en met 2 februari 2024

namelijk kamer
door

ten nadele van

D 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te _____,
bekend ten kadaster onder _____ met een oppervlakte
van 3a 16ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge
akte aankoop jegens _____ verleden voor notaris _____ op 23 september
2024

1 te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met 2 februari 2024
namelijk kamer _____) en kamer _____)
door _____

ten nadele van _____)
ten nadele van _____)

2 te _____ in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024
namelijk kamer _____
door _____

ten nadele van

E 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)

namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster onder
_____ met een oppervlakte van 4a 14ca, toebehorende
aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens
verleden voor notaris _____ op 23 september 2024

1 te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met 26 januari 2024
door _____

ten nadele van
ten nadele van

)

2 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 2 februari 2024
door

ten nadele van
ten nadele van

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 juni 2026.

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

Gehoord de eisers in herstel bij monde van haar raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door substituu^t-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 16 februari 2023 stelde de politie vast dat de woningen aan de ,
(eigendom van) in slechte staat en overbewoond waren. Er gebeurde een melding aan de Vlaamse Wooninspectie.

Op 20 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . Er was een melding van de lokale politie

Het pand was eigendom van was bestuurder van de vennootschap die bestuurder was van Het pand zou ter beschikking gesteld worden door (waarvan bestuurder was).

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of men^sonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw waren drie kamers aanwezig:

- Kamer had 12 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of men^sonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij via de andere bewoner huurde van (die niet zijn werkgever was). kreeg van de andere bewoner 650 euro huur en de bewoner betaalde 325 euro. Er waren problemen met de woning.

- Kamer had 12 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 5 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. Hij verklaarde dat hij al 17 jaar voor werkte. Hij betaalde 650 euro, die werd afgetrokken van de facturen die de bewoner opstelde. Een medewerkster van regelde de herstellingen. Er waren problemen met de woning. In de derde kamer woonde vroeger nog iemand, maar die was vertrokken.
- Kamer had 11 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. De kamer werd niet bewoond.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Op 20 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . Er was een melding van de lokale politie .

Het pand was eigendom van (was bestuurder van de vennootschap die bestuurder was van). Het pand zou ter beschikking gesteld worden door (waarvan bestuurder was).

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw waren vier kamers aanwezig:

- Kamer had 7 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 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 5 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. De kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er eerst woonde met iemand anders. Dan woonde hij er alleen tot de andere bewoner toekwam. Hij werkte voor , maar een van de bewoners van het pand met huisnummer was hun chef en betaalde hen. Ze betaalden 425 euro inclusief kosten. Er waren geen problemen met de woning.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 5 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. Hij verklaarde dat hij er sinds een week woonde. Hij werkte voor

, maar een van de bewoners van het pand met huisnummer was hun chef en betaalde hen. Ze betaalden 425 euro inclusief kosten. Er waren geen problemen met de woning.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Op 20 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . Er was een melding van de lokale politie).

Het pand was eigendom van (was bestuurder van de vennootschap die bestuurder was van). Het pand zou ter beschikking gesteld worden door (waarvan bestuurder was).

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw waren vier kamers aanwezig:

- Kamer had 9 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 8 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. Hij verklaarde dat hij voor werkte. Ze verbleven sinds twee maanden in de woning.
- Kamer had 7 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 8 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. Hij verklaarde dat hij voor werkte. Ze verbleven sinds twee maanden in de woning.
- Kamer had 8 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 8 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 woonden twee personen. Hij verklaarde dat hij als zelfstandige werkte voor . Zijn Poolse chef betaalde hen en had hen in de woning ondergebracht. De firma was wel op de hoogte. Hij verbleef er sinds vier maanden.
- Kamer had 7 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 8 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 woonden twee personen. Ze verklaarden dat ze voor werkten via een chef, die gezegd had dat ze in dit pand konden wonen.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Op 20 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . Er was een melding van de lokale politie).

Het pand was eigendom van (was bestuurder van de vennootschap die

bestuurder was van (). Het pand zou ter beschikking gesteld worden door (waarvan bestuurder was).

Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstige gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw waren vier kamers aanwezig:

- Kamer had 10 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij werkte voor een bedrijf in België. Hij betaalde huur aan een andere bewoner. Hij had geen klachten. Als er een probleem was, contacteerde hij een van de andere bewoners.
- Kamer had 8 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij als zelfstandige voor werkte. De woning werd ter beschikking gesteld door ' . Hij betaalde geen huur. Hij had geen problemen met de woning.
- Kamer had 11 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Deze kamer werd niet bewoond.
- Kamer had 9 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij als zelfstandige werkte voor . Er werd iets ingehouden van zijn facturen, maar hij wist niet hoeveel.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Op 20 maart 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . Er was een melding van de lokale politie .

Het pand was eigendom van was bestuurder van de vennootschap die bestuurder was van (). Het pand zou ter beschikking gesteld worden door (waarvan bestuurder was).

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. In het gebouw was een eengezinswoning ondergebracht.

De woning had 9 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 3 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 met twee zonen en zijn stiefbroer. De man verklaarde dat hij sinds 14 jaar voor werkte. Er werd maandelijks 500 euro van zijn facturen ingehouden. Hij verklaarde dat hij geen tussenpersoon was. Als er problemen waren, werden die door hersteld. De andere bewoners verklaarden dat ze voor hun vader of stiefbroer werkten. Een van de bewoners verklaarde dat hij soms rechtstreeks voor werkte.

Verhoren

Op 20 maart 2023 werd een vertegenwoordiger van verhoord. Hij verklaarde dat het pand met huisnummer onbewoond was. Het pand dat onderzocht was had huisnummer Hij verklaarde dat woningen zocht om hun buitenlandse onderaannemers in onder te brengen. Ze huurden die woningen en verhuurden door. Ze sloten sinds 2009-2010 stelselmatig meer woningen in . De huur bedroeg 750-800 euro. Aan de bewoners vroegen ze om zich in te schrijven. Ze gingen met de onderaannemer naar de woning, maar hadden er verder geen zicht op met wie ze daar verbleven. Hij en een vertegenwoordiger volgden de verhuring op. was een zakenkennis van wie ze wisten dat hij vastgoed in portefeuille had. Hij bezocht de panden bij intrede en uittrede en kwam er voor de rest eigenlijk nooit, tenzij er grote problemen zouden zijn. Het was niet zo dat er regelmatig problemen gemeld werden. In de contracten werd bepaald hoeveel mensen er mochten verblijven. De huur werd betaald via tegenboeking met de facturen van de ondernemers. Sinds ze het pand huurden, werden er geen structurele werken meer uitgevoerd. Het was niet zo dat de eigenaar regelmatig contact opnam. Zijn dochter die naast de woningen woonde, hield wel een oogje in het zeil. Ze had hem eens gecontacteerd voor een probleem. Ze gingen een dading afsluiten met de eigenaar om de panden te verlaten. Ze waren op zoek naar panden. Hij was verrast door een aantal gebreken. Een aantal gebreken was het gevolg van het feit dat er sprake was van kamerwoningen of waren veroorzaakt door de huurders zelf.

Op 29 juni 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat de panden eigendom waren van De bestuurder van was een rechtspersoon waarvan hij de bestuurder was. Hij verklaarde dat hij de panden van de overheid gekocht had, ongeveer 15 jaar geleden. De woningen waren in orde. Enkel de keuken werd gerenoveerd. Vanaf de periode 2009-2011 werden de woningen verhuurd aan de firma . Die zeiden dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Sinds de woningen verhuurd werden, was hij er niet meer langs geweest. Hij zag daar geen reden toe: de huur werd correct betaald en hij had vertrouwen dat de firma als bouwfirmas problemen wel zou oplossen. De huur bedroeg gemiddeld 750 euro per maand. Eenmaal was hij gecontacteerd voor problemen in de woningen. Er werden toen drie nieuwe chauffageketels geplaatst. Hij wist niet dat er zo veel mensen in de woningen verbleven. Ook zijn dochter, die enkele huizen verder woonde, had hem niet op de hoogte gebracht. Er was afgesproken dat er enkel gezinnen mochten verbleven en dat stond ook zo in de contracten. Hij had gevraagd het pand vrij te maken. Hij was zijn opties met de panden aan het overwegen.

Verder verloop van het onderzoek

Op 12 juli 2023 werden de kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 26 oktober 2023 liet een medewerker van weten dat alle huurovereenkomsten waren opgezegd.

Op 9 november 2023 maakte enkele bijkomende documenten over, waaronder een overzicht van de ontvangen betalingen. Hij liet weten dat hij had aangedrongen bij om de woningen vrij te geven.

De wooninspectie stelde op 20 december 2023 vast dat er nog steeds personen gedomicilieerd waren in een aantal woningen.

Op 2 februari 2024 liet een medewerker van [redacted] weten dat enkel in de woning met huisnummer [redacted] nog iemand woonde, die pas op 14 februari 2024 naar een nieuwe woonst kon gaan.

Op 6 maart 2024 liet de advocaat van [redacted] weten dat er geen bewoning meer was.

Op 29 april 2024 stelde de politie vast dat de woningen onbewoond waren.

Op 14 mei 2024 liet de advocaat van [redacted] weten dat [redacted] aan het nadenken was over een overdracht van de panden aan zijn dochter. De panden zouden gerenoveerd worden.

Op 10 oktober 2024, 3 januari 2025 en 30 juni 2025 liet de dochter van [redacted] weten dat de panden gerenoveerd werden.

Op 9 september 2025 liet de dochter van [redacted] weten dat de woningen met huisnummer [redacted] en [redacted] verder werden afgewerkt en tegen het einde van het jaar gerenoveerd zouden zijn. Voor de woningen [redacted] en [redacted] zouden ze wachten tot de andere panden verhuurd waren. Een van de panden zou herbestemd worden.

4 SCHULD

4.1 Verbetering dagvaarding

De rechtbank verbetert de dagvaarding wat betreft tenlasteleggingen A.1 en A.2 als volgt:

“(…) namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te [redacted]”

De rechtbank verbetert de dagvaarding wat betreft tenlastelegging C.1 tot en met C.5 als volgt:

“(…)namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te [redacted] bekend ten kadaster onze [redacted] (…)”

Uit de toelichting van de partijen blijkt dat immers:

- dat de woningen met brievenbusnummers [redacted] en [redacted] in de praktijk zijn omgewisseld: de woning aan [redacted] kreeg een brievenbus met nummer [redacted] en de woning aan [redacted] kreeg een brievenbus met nummer [redacted]
- dat de woningen met huisnummers [redacted] en [redacted] zich op het perceel [redacted] bevinden.

4.2 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden

[redacted] vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in [redacted] in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 januari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat [redacted] betreft.

[redacted] is bestuurder van [redacted] Op basis van het dossier is er nog enige twijfel mogelijk of de feiten hem toerekenbaar zijn:

- Het loutere feit dat hij bestuurder was van _____ volstaat niet om hem schuldig te verklaren.¹ De rechter moet, bij gebrek aan wettelijke toerekening, bij de natuurlijke persoon het bestaan van de bestanddelen van dat misdrijf vaststellen.²
- In dit geval is het onduidelijk welke persoonlijke feiten _____ toegerekend moeten worden:
 - _____ heeft de woning niet zelf verhuurd of ter beschikking gesteld.
 - _____ zelf werd niet verhoord. Uit het verhoor van _____ blijkt dat hij en een tweede medewerker de verhuring opvolgden. _____ deed dat al sinds 2010-2011 (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)
 - Het is niet met voldoende zekerheid aangetoond dat (in de mate het basismisdrijf een opzettelijk misdrijf zou zijn) _____ een van de in art. 66-67 Sw. bedoelde deelnemingsvormen gesteld heeft, en evenmin dat hij dat wetens en willens zou gedaan hebben.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank verwijst naar de motivering die hieronder voor _____ gegeven is.

_____ is de vaste vertegenwoordiger en *de facto* de bestuurder van _____. Uit zijn verklaring blijkt dat hij persoonlijk betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten:

“U vraagt mij hoe de firma _____ bij u is terechtgekomen. De familie _____ zei dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Ik ben er zeker van dat er toen werd gezegd dat het voor een gezin was. Dat was 15jaar geleden. Ik kan u wel niet zeggen welk huis we eerst aan hen verhuurd hebben.”

Dat wordt bevestigd door de verklaring van _____ (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)

“U vraagt mij hoe wij op die panden van _____ zijn terecht gekomen. _____ is een zakenkennis, wij wisten dat hij heel wat vastgoed in zijn portefeuille had. Toen wij op zoek waren naar panden om te huren, hebben we daarover gesproken of hij panden had die konden huren.”

Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. De feiten zijn _____ dus toerekenbaar.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit (blad 3 aan aanvankelijk PV nr. _____)

_____ heeft de (onder)huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft

¹ Vgl. Cass. 9 oktober 1984, _____.

² Vgl. Cass. 19 september 2007, _____.

de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.¹ De Vlaamse Codex Wonen maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders die werkelijk verhuren en verhuurders die slechts als zekerheid tussenkomen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldontheying of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²

Dat _____ niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.³

Dat is hier niet het geval. Wie een pand ter beschikking stelt moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁴ In dit geval blijkt uit de verklaring van _____ dat _____ niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____):

"(...) Wij gaan dus met een onderaannemer naar een pand kijken om te bekijken of ze het pand wensen te huren. Wij hebben er daarna geen zicht op wie die onderaannemer daar huisvest. (...) (...) U vraagt mij of ik die panden zelf vaak bezocht heb. Neen, ik bezoek die panden enkel bij intrede en uittrede, voor de rest kom ik daar eigenlijk nooit. Tenzij er grote problemen zouden zijn. U vraagt mij of er regelmatig problemen werden gemeld over de woningen. Neen, eigenlijk. Er was wel eens een probleem met iemand uit de _____ maar die zijn contract is niet verlengd, en dan is die ook vertrokken."

Dat _____ slechts als zekerheid voor _____ zou zijn tussengekomen ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.⁵ Dat is hier niet gebeurd.

De feiten werden in naam en voor rekening van _____ gepleegd. Ze zijn _____ dus materieel toerekenbaar.⁶

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 15 september 2020, _____.

⁴ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

⁶ Vgl. Cass. 24 mei 2022, _____.

dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.¹ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

Wat betreft, is er geen reden om de incriminatieperiode aan te passen. Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.²

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld.³

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit (blad 3 aan aanvankelijk PV nr.).

heeft de huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.⁴

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁵

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.⁶

¹ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

² Vgl. Gent 16 december 2021, nr , www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 22 september 2105, .

⁴ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

⁵ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁶ Vgl. Cass. 15 september 2020,

Dat is hier niet het geval. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.¹ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2 bijlage 1 navolgend PV nr. :

“U vraagt mij of ik soms langs ging in de woningen. Neen, ik ging nooit langs. Sinds ze verhuurd waren, ben ik niet meer binnen geweest. Ik zou niet weten waarom ik langs zou moeten gaan, de huur werd telkens zeer correct betaald.

(...)

U vraagt mij of ik er van op de hoogte was hoeveel mensen er per woning verbleven. Neen, totaal niet.”

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.² Dat is hier niet gebeurd. Dat er geen melding van de huurder zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.³ De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.⁴

Dat verhuurde aan een bouwonderneming, ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁵

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁶

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁷ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

Wat betreft, is er geen reden om de incriminatieperiode aan te passen. Dat alles gedaan heeft wat moreel en materieel mogelijk was om de huur te beëindigen blijkt niet uit het dossier. De huur werd opgezegd door (bijlage 4 aan PV nr. . Daarna liet enkel weten dat ze hadden aangedrongen bij om de woning zo snel mogelijk vrij te geven en dat de huurder naar een

¹ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

³ Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

⁴ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

⁶ Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

⁷ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

oplossing zocht (blad 1 PV nr. _____). Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.¹ Bovendien blijkt dat er na de opzegbrieven (die gedateerd zijn op 25 mei 2023) nog verder huur betaald werd (zie stuk 4 bijlage 5 aan PV nr. _____). Het moreel element was dus nog steeds aanwezig.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.²

4.3 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden _____ vervolg voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en 6 maart 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij tenlastelegging A.1.

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

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

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

4.4 Tenlastelegging B.1

Onder tenlastelegging B.1 worden _____ vervolg voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in _____ in de periode van 8 januari 2023 tot en met 2 februari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat _____ betreft.

_____ is bestuurder van _____. Op basis van het dossier is er nog enige twijfel mogelijk of de feiten hem toerekenbaar zijn:

¹ Vgl. Gent 16 december 2021, nr _____, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Cass. 22 september 2105,

- Het loutere feit dat hij bestuurder was van _____ volstaat niet om hem schuldig te verklaren.¹ De rechter moet, bij gebrek aan wettelijke toerekening, bij de natuurlijke persoon het bestaan van de bestanddelen van dat misdrijf vaststellen.²
- In dit geval is het onduidelijk welke persoonlijke feiten _____ toegerekend moeten worden:
 - _____ heeft de woning niet zelf verhuurd of ter beschikking gesteld.
 - _____ zelf werd niet verhoord. Uit het verhoor van _____ blijkt dat hij en een tweede medewerker de verhuring opvolgden. _____ deed dat al sinds 2010-2011 (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)
 - Het is niet met voldoende zekerheid aangetoond dat (in de mate het basismisdrijf een opzettelijk misdrijf zou zijn) _____ een van de in art. 66-67 Sw. bedoelde deelnemingsvormen gesteld heeft, en evenmin dat hij dat wetens en willens zou gedaan hebben.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank verwijst naar de motivering die hieronder voor _____ gegeven is.

_____ is de vaste vertegenwoordiger en *de facto* de bestuurder van _____. Uit zijn verklaring blijkt dat hij persoonlijk betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten:

“U vraagt mij hoe de firma _____ bij u is terechtgekomen. De familie _____ zei dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Ik ben er zeker van dat er toen werd gezegd dat het voor een gezin was. Dat was 15jaar geleden. Ik kan u wel niet zeggen welk huis we eerst aan hen verhuurd hebben.”

Dat wordt bevestigd door de verklaring van _____ (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)

“U vraagt mij hoe wij op die panden van de _____ zijn terecht gekomen is een zakenkennis, wij wisten dat hij heel wat vastgoed in zijn portefeuille had. Toen wij op zoek waren naar panden om te huren, hebben we daarover gesproken of hij panden had die konden huren.”

Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. De feiten zijn _____ dus toerekenbaar.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of risico's verbonden aan de gasinstallatie of de aanwezigheid van gasflessen (blad 2-3 aan aanvankelijk PV nr. _____).

¹ Vgl. Cass. 9 oktober 1984,

² Vgl. Cass. 19 september 2007,

heeft de (onder)huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.¹ Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aanzien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.³

Dat is hier niet het geval. Wie een pand ter beschikking stelt moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁴ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. :

"(...) Wij gaan dus met een onderaannemer naar een pand kijken om te bekijken of ze het pand wensen te huren. Wij hebben er daarna geen zicht op wie die onderaannemer daar huisvest. (...) (...) U vraagt mij of ik die panden zelf vaak bezocht heb. Neen, ik bezoek die panden enkel bij intrede en uittrede, voor de rest kom ik daar eigenlijk nooit. Tenzij er grote problemen zouden zijn. U vraagt mij of er regelmatig problemen werden gemeld over de woningen. Neen, eigenlijk. Er was wel eens een probleem met iemand uit de , maar die zijn contract is niet verlengd, en dan is die ook vertrokken."

Dat slechts als zekerheid voor zou zijn tussengekomen ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.⁵ Dat is hier niet gebeurd.

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁶

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 15 september 2020,

⁴ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

⁶ Vgl. Cass. 24 mei 2022,

moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.¹ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010) het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.²

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of risico's verbonden aan de gasinstallatie of de aanwezigheid van gasflessen (blad 2-3 aan aanvankelijk PV nr.

heeft de huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.³ De Vlaamse Codex Wonen maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders die werkelijk verhuren en verhuurders die slechts als zekerheid tussenkomen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aanzien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁴

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.⁵

Dat is hier niet het geval. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁶ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2 bijlage 1 navolgend PV nr. :

¹ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, .

² Vgl. Cass. 22 september 2105,

³ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

⁴ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Cass. 15 september 2020,

⁶ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

“U vraagt mij of ik soms langs ging in de woningen. Neen, ik ging nooit langs. Sinds ze verhuurd waren, ben ik niet meer binnen geweest. Ik zou niet weten waarom ik langs zou moeten gaan, de huur werd telkens zeer correct betaald.

(...)

U vraagt mij of ik er van op de hoogte was hoeveel mensen er per woning verbleven. Neen, totaal niet.”

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.¹ Dat is hier niet gebeurd. Dat er geen melding van de huurder zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.² De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.³

Dat verhuurde aan een bouwonderneming, ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁴

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁵

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁶ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

Wat betreft, is er geen reden om de incriminatieperiode aan te passen. Dat alles gedaan heeft wat moreel en materieel mogelijk was om de huur te beëindigen blijkt niet uit het dossier. De huur werd opgezegd door (bijlage 4 aan PV nr.). Daarna liet enkel weten dat ze hadden aangedrongen bij om de woning zo snel mogelijk vrij te geven en dat de huurder naar een oplossing zocht (blad 1 PV nr.). Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.⁷ Bovendien

¹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

² Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

³ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

⁵ Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

⁶ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, .

⁷ Vgl. Gent 16 december 2021, nr. www.arrestendatabank.be.

blijkt dat er na de opzegbrieven (die gedateerd zijn op 25 mei 2023) nog verder huur betaald werd (zie stuk 4 bijlage 5 aan PV nr.). Het moreel element was dus nog steeds aanwezig. De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.¹

4.5 Tenlastelegging B.2

Onder tenlastelegging B.2 worden
vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024.

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

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

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

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

4.6 Tenlastelegging C.1

Onder tenlastelegging C.1 worden
vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 2 februari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:
“(…) in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023.”

Op basis van de stukken die voorlegt is het aannemelijk dat de woning op dat moment vrijgegeven was.² Dat werd ook in de loop van onderzoek al gemeld (Blad 1 aan PV nr.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft.

is bestuurder van . Op basis van het dossier is er nog enige twijfel mogelijk of de feiten hem toerekenbaar zijn:

¹ Vgl. Cass. 22 september 2105,

² Stuk 22 .

- Het loutere feit dat hij bestuurder was van _____ volstaat niet om hem schuldig te verklaren.¹ De rechter moet, bij gebrek aan wettelijke toerekening, bij de natuurlijke persoon het bestaan van de bestanddelen van dat misdrijf vaststellen.²
- In dit geval is het onduidelijk welke persoonlijke feiten _____ toegerekend moeten worden:
 - _____ heeft de woning niet zelf verhuurd of ter beschikking gesteld.
 - _____ zelf werd niet verhoord. Uit het verhoor van _____ blijkt dat hij en een tweede medewerker de verhuring opvolgden. _____ deed dat al sinds 2010-2011 (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)
 - Het is niet met voldoende zekerheid aangetoond dat (in de mate het basismisdrijf een opzettelijk misdrijf zou zijn) _____ een van de in art. 66-67 Sw. bedoelde deelnemingsvormen gesteld heeft, en evenmin dat hij dat wetens en willens zou gedaan hebben.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank verwijst naar de motivering die hieronder voor _____ gegeven is.

_____ is de vaste vertegenwoordiger en *de facto* de bestuurder van _____. Uit zijn verklaring blijkt dat hij persoonlijk betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten:

“U vraagt mij hoe de firma _____ bij u is terechtgekomen. De familie _____ zei dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Ik ben er zeker van dat er toen werd gezegd dat het voor een gezin was. Dat was 15jaar geleden. Ik kan u wel niet zeggen welk huis we eerst aan hen verhuurd hebben.”

Dat wordt bevestigd door de verklaring van _____ (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____):

“U vraagt mij hoe wij op die panden van _____ zijn terecht gekomen. _____ is een zakenkennis, wij wisten dat hij heel wat vastgoed in zijn portefeuille had. Toen wij op zoek waren naar panden om te huren, hebben we daarover gesproken of hij panden had die konden huren.”

Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. De feiten zijn _____ dus toerekenbaar.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of risico's verbonden aan de gasinstallatie of de aanwezigheid van gasflessen (blad 2-3 aan aanvankelijk PV nr. _____).

¹ Vgl. Cass. 9 oktober 1984,

² Vgl. Cass. 19 september 2007,

heeft de (onder)huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.¹ De Vlaamse Codex Wonen maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders die werkelijk verhuren en verhuurders die slechts als zekerheid tussenkomen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aanzien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldontheyfing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.³

Dat is hier niet het geval. Wie een pand ter beschikking stelt moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁴ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. :

"(...) Wij gaan dus met een onderaannemer naar een pand kijken om te bekijken of ze het pand wensen te huren. Wij hebben er daarna geen zicht op wie die onderaannemer daar huisvest. (...) U vraagt mij of ik die panden zelf vaak bezocht heb. Neen, ik bezoek die panden enkel bij intrede en uittrede, voor de rest kom ik daar eigenlijk nooit. Tenzij er grote problemen zouden zijn. U vraagt mij of er regelmatig problemen werden gemeld over de woningen. Neen, eigenlijk. Er was wel eens een probleem met iemand uit de maar die zijn contract is niet verlengd, en dan is die ook vertrokken."

Dat slechts als zekerheid voor zou zijn tussengekomen ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.⁵ Dat is hier niet gebeurd.

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁶

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 15 september 2020,

⁴ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

⁶ Vgl. Cass. 24 mei 2022,

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.¹ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld.²

Dat alles gedaan heeft wat moreel en materieel mogelijk was om de huur te beëindigen blijkt niet uit het dossier. De huur werd opgezegd door bijlage 4 aan PV nr.). Daarna liet enkel weten dat ze hadden aangedrongen bij om de woning zo snel mogelijk vrij te geven en dat de huurder naar een oplossing zocht (blad 1 PV nr.). Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.³ Bovendien blijkt dat er na de opzegbrieven (die gedateerd zijn op 25 mei 2023) nog verder huur betaald werd (zie stuk 4 bijlage 5 aan PV nr.). Het moreel element was dus nog steeds aanwezig. De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of risico's verbonden aan de gasinstallatie of de aanwezigheid van gasflessen (blad 23 aan aanvankelijk PV nr.

heeft de huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.⁴

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁵

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als

¹ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

² Vgl. Cass. 22 september 2105, .

³ Vgl. Gent 16 december 2021, nr. , www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

⁵ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.¹

Dat is hier niet het geval. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.² In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2 bijlage 1 navolgend PV nr.):

“U vraagt mij of ik soms langs ging in de woningen. Neen, ik ging nooit langs. Sinds ze verhuurd waren, ben ik niet meer binnen geweest. Ik zou niet weten waarom ik langs zou moeten gaan, de huur werd telkens zeer correct betaald.

(...)

U vraagt mij of ik er van op de hoogte was hoeveel mensen er per woning verbleven. Neen, totaal niet.”

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.³ Dat is hier niet gebeurd. Dat er geen melding van de huurder zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.⁴ De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.⁵

Dat verhuurde aan een bouwonderneming, ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁶

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁷

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁸ In dit geval blijkt uit de verklaring van

¹ Vgl. Cass. 15 september 2020,

² Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

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

⁴ Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

⁵ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁶ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

⁷ Vgl. Cass. 24 mei 2022,

⁸ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.¹

4.7 Tenlastelegging C.2

Onder tenlastelegging C.2 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 20 november 2022 tot en met 2 februari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023.”

De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

4.8 Tenlastelegging C.3

Onder tenlastelegging C.3 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023.”

De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

¹ Vgl. Cass. 22 september 2105, .

De feiten zijn bewezen wat
motivering bij tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

De feiten zijn bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij

4.9 Tenlastelegging C.4

Onder tenlastelegging C.4 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 september 2022 tot en met 2 februari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023.”

De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn niet bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij

De feiten zijn bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij

De feiten zijn bewezen wat
motivering bij tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

De feiten zijn bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij

4.10 Tenlastelegging C.5

Onder tenlastelegging C.5 worden

vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 november 2022 tot en met 2 februari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023.”

De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging C.1.

De feiten zijn niet bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij

De feiten zijn bewezen wat
tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij

De feiten zijn bewezen wat
motivering bij tenlastelegging C.1.

betreft. De rechtbank verwijst naar de

De feiten zijn bewezen wat

betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij

tenlastelegging C.1.

4.11 Tenlastelegging D.1

Onder tenlastelegging D.1 worden
vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 januari 2022 tot en met 2 februari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft.

is bestuurder van . Op basis van het dossier is er nog enige twijfel mogelijk of de feiten hem toerekenbaar zijn:

- Het loutere feit dat hij bestuurder was van volstaat niet om hem schuldig te verklaren.¹ De rechter moet, bij gebrek aan wettelijke toerekening, bij de natuurlijke persoon het bestaan van de bestanddelen van dat misdrijf vaststellen.²
- In dit geval is het onduidelijk welke persoonlijke feiten toegerekend moeten worden:
 - heeft de woning niet zelf verhuurd of ter beschikking gesteld.
 - zelf werd niet verhoord. Uit het verhoor van blijkt dat hij en een tweede medewerker de verhuring opvolgden. deed dat al sinds 2010-2011 (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr.
 - Het is niet met voldoende zekerheid aangetoond dat (in de mate het basismisdrijf een opzettelijk misdrijf zou zijn) een van de in art. 66-67 Sw. bedoelde deelnemingsvormen gesteld heeft, en evenmin dat hij dat wetens en willens zou gedaan hebben.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De rechtbank verwijst naar de motivering die hieronder voor gegeven is.

is de vaste vertegenwoordiger en *de facto* de bestuurder van . Uit zijn verklaring blijkt dat hij persoonlijk betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten:

“U vraagt mij hoe de firma bij u is terechtgekomen. De familie zei dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Ik ben er zeker van dat er toen werd gezegd dat het voor een gezin was. Dat was 15jaar geleden. Ik kan u wel niet zeggen welk huis we eerst aan hen verhuurd hebben.”

Dat wordt bevestigd door de verklaring van (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr.

“U vraagt mij hoe wij op die panden van de zijn terecht gekomen. is een zakenkennis, wij wisten dat hij heel wat vastgoed in zijn portefeuille had. Toen wij op zoek waren naar panden om te huren, hebben we daarover gesproken of hij panden had die konden huren.”

Binnen was verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

¹ Vgl. Cass. 9 oktober 1984,

² Vgl. Cass. 19 september 2007, .

De feiten zijn dus toerekenbaar.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of een risico op CO-vergiftiging (blad 2-3 aan aanvankelijk PV nr. .

heeft de (onder)huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.¹ De Vlaamse Codex Wonen maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders die werkelijk verhuren en verhuurders die slechts als zekerheid tussenkomen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldontheying of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.³

Dat is hier niet het geval. Wie een pand ter beschikking stelt moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁴ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr.):

"(...) Wij gaan dus met een onderaannemer naar een pand kijken om te bekijken of ze het pand wensen te huren. Wij hebben er daarna geen zicht op wie die onderaannemer daar huisvest. (...) U vraagt mij of ik die panden zelf vaak bezocht heb. Neen, ik bezoek die panden enkel bij intrede en uittrede, voor de rest kom ik daar eigenlijk nooit. Tenzij er grote problemen zouden zijn. U vraagt mij of er regelmatig problemen werden gemeld over de woningen. Neen, eigenlijk. Er was wel eens een probleem met iemand uit de maar die zijn contract is niet verlengd, en dan is die ook vertrokken."

Dat slechts als zekerheid voor zou zijn tussengekomen ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet.

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 15 september 2020, .

⁴ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.¹ Dat is hier niet gebeurd.

De feiten werden in naam en voor rekening van _____ gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.²

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.³ In dit geval blijkt uit de verklaring van _____ dat er binnen _____ te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.⁴

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat een deel van de gebreken ook had bestaan als in het pand een eengezinswoning aanwezig was geweest. Het gaat bijvoorbeeld over de gebreken aan de elektriciteit of een risico op CO-vergiftiging (blad 2-3 aan aanvankelijk PV nr. _____).

_____ heeft de huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.⁵

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aanzien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁶

Dat _____ niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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

¹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

² Vgl. Cass. 24 mei 2022,

³ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, _____.

⁴ Vgl. Cass. 22 september 2105, _____.

⁵ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

⁶ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde situatie zou hebben gehandeld.¹

Dat is hier niet het geval. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.² In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2 bijlage 1 navolgend PV nr.):

“U vraagt mij of ik soms langs ging in de woningen. Neen, ik ging nooit langs. Sinds ze verhuurd waren, ben ik niet meer binnen geweest. Ik zou niet weten waarom ik langs zou moeten gaan, de huur werd telkens zeer correct betaald.

(...)

U vraagt mij of ik er van op de hoogte was hoeveel mensen er per woning verbleven. Neen, totaal niet.”

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.³ Dat is hier niet gebeurd. Dat er geen melding van de huurder zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.⁴ De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.⁵

Dat verhuurde aan een bouwonderneming, ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁶

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁷

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁸ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

Wat betreft, is er geen reden om de incriminatieperiode aan te passen. Dat alles gedaan heeft wat moreel en materieel mogelijk was om de huur te beëindigen blijkt niet uit het dossier.

¹ Vgl. Cass. 15 september 2020, .

² Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

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

⁴ Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, “De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

⁵ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁶ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

⁷ Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

⁸ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, .

De huur werd opgezegd door (bijlage 4 aan PV nr.). Daarna liet enkel weten dat ze hadden aangedrongen bij om de woning zo snel mogelijk vrij te geven en dat de huurder naar een oplossing zocht (blad 1 PV nr.). Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.¹ Bovendien blijkt dat er na de opzegbrieven (die gedateerd zijn op 25 mei 2023) nog verder huur betaald werd (zie stuk 4 bijlage 5 aan PV nr.). Het moreel element was dus nog steeds aanwezig. De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.²

4.12 Tenlastelegging D.2

Onder tenlastelegging D.2 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 13 maart 2023 tot en met 2 februari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij tenlastelegging D.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging D.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging D.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging D.1.

4.13 Tenlastelegging E.1

Onder tenlastelegging E.1 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 januari 2022 tot en met 26 januari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft.

is bestuurder van . Op basis van het dossier is er nog enige twijfel mogelijk of de feiten hem toerekenbaar zijn:

¹ Vgl. Gent 16 december 2021, nr

www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Cass. 22 september 2105,

- Het loutere feit dat hij bestuurder was van _____ volstaat niet om hem schuldig te verklaren.¹ De rechter moet, bij gebrek aan wettelijke toerekening, bij de natuurlijke persoon het bestaan van de bestanddelen van dat misdrijf vaststellen.²
- In dit geval is het onduidelijk welke persoonlijke feiten _____ toegerekend moeten worden:
 - _____ heeft de woning niet zelf verhuurd of ter beschikking gesteld.
 - _____ zelf werd niet verhoord. Uit het verhoor van _____ blijkt dat hij en een tweede medewerker de verhuring opvolgden. _____ deed dat al sinds 2010-2011 (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____)
 - Het is niet met voldoende zekerheid aangetoond dat (in de mate het basismisdrijf een opzettelijk misdrijf zou zijn) _____ een van de in art. 66-67 Sw. bedoelde deelnemingsvormen gesteld heeft, en evenmin dat hij dat wetens en willens zou gedaan hebben.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank verwijst naar de motivering die hieronder voor _____ gegeven is.

_____ is de vaste vertegenwoordiger en *de facto* de bestuurder van _____. Uit zijn verklaring blijkt dat hij persoonlijk betrokken was bij de totstandkoming van de huurovereenkomsten:

“U vraagt mij hoe de firma _____ bij u is terechtgekomen. De familie _____ zei dat ze nood hadden aan volk voor hun bedrijf en dat ze op zoek waren naar een woning voor een gezin. Ik ben er zeker van dat er toen werd gezegd dat het voor een gezin was. Dat was 15jaar geleden. Ik kan u wel niet zeggen welk huis we eerst aan hen verhuurd hebben.”

Dat wordt bevestigd door de verklaring van _____ (bijlage 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____):

“U vraagt mij hoe wij op die panden van _____ zijn terecht gekomen. _____ is een zakenkennis, wij wisten dat hij heel wat vastgoed in zijn portefeuille had. Toen wij op zoek waren naar panden om te huren, hebben we daarover gesproken of hij panden had die konden huren.”

Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. De feiten zijn _____ dus toerekenbaar.

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat dit pand ook effectief als eengezinswoning werd gebruikt, zodat het verweer dat de beklaagde niet op de hoogte was van de concrete bezetting niet relevant is.

_____ heeft de (onder)huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip ‘ter beschikking stellen’ is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een

¹ Vgl. Cass. 9 oktober 1984, _____.

Cass. 19 september 2007, _____.

woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.¹ De Vlaamse Codex Wonen maakt verder geen onderscheid tussen verhuurders die werkelijk verhuren en verhuurders die slechts als zekerheid tussenkomen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²

Dat _____ niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.³

Dat is hier niet het geval. Wie een pand ter beschikking stelt moet er toezicht op houden.⁴ In dit geval blijkt uit de verklaring van _____ dat _____ niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2-3 bijlage 1 navolgend PV nr. _____).

“(…) Wij gaan dus met een onderaannemer naar een pand kijken om te bekijken of ze het pand wensen te huren. Wij hebben er daarna geen zicht op wie die onderaannemer daar huisvest. (…) (…) U vraagt mij of ik die panden zelf vaak bezocht heb. Neen, ik bezoek die panden enkel bij intrede en uittrede, voor de rest kom ik daar eigenlijk nooit. Tenzij er grote problemen zouden zijn. U vraagt mij of er regelmatig problemen werden gemeld over de woningen. Neen, eigenlijk. Er was wel eens een probleem met iemand uit de _____, maar die zijn contract is niet verlengd, en dan is die ook vertrokken.”

Dat _____ slechts als zekerheid voor _____ zou zijn tussengekomen ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.⁵ Dat is hier niet gebeurd.

De feiten werden in naam en voor rekening van _____ gepleegd. Ze zijn _____ dus materieel toerekenbaar.⁶

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 15 september 2020,

⁴ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

⁶ Vgl. Cass. 24 mei 2022, _____.

moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.¹ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat er binnen te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter beschikking gesteld heeft.²

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Daarover bestaat op zich ook geen betwisting. Louter voor de volledigheid merkt de rechtbank op dat dit pand ook effectief als eengezinswoning werd gebruikt, zodat het verweer dat de beklaagde niet op de hoogte was van de concrete bezetting niet relevant is.

heeft de huurovereenkomst van de woning gesloten en heeft de woning dus verhuurd. Verder heeft zij de woning ook ter beschikking gesteld. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.³

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁴

Dat niet op de hoogte zou zijn dat de panden die zij verhuurde in de praktijk als kamerwoningen werden gebruikt, lijkt weinig geloofwaardig.

Dwaling kan hoe dan ook maar schulditsluitend 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.⁵

Dat is hier niet het geval. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden.⁶ In dit geval blijkt uit de verklaring van dat niet of nauwelijks met de panden bezig was (blad 2 bijlage 1 navolgend PV nr. :

“U vraagt mij of ik soms langs ging in de woningen. Neen, ik ging nooit langs. Sinds ze verhuurd waren, ben ik niet meer binnen geweest. Ik zou niet weten waarom ik langs zou moeten gaan, de huur werd telkens zeer correct betaald.

(...)

U vraagt mij of ik er van op de hoogte was hoeveel mensen er per woning verbleven. Neen, totaal niet.”

¹ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

² Vgl. Cass. 22 september 2105,

³ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

⁴ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Cass. 15 september 2020,

⁶ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de 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.¹ Dat is hier niet gebeurd. Dat er geen melding van de huurder zou geweest zijn, ontnemt hem die verantwoordelijkheid niet.² De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.³

Dat _____ verhuurde aan een bouwonderneming, ontnemt haar haar verplichtingen op grond van de Vlaamse Codex Wonen niet. Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁴

De feiten werden in naam en voor rekening van _____ gepleegd. Ze zijn _____ dus materieel toerekenbaar.⁵

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁶ In dit geval blijkt uit de verklaring van _____ dat er binnen _____ te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

Wat _____, is er geen reden om de incriminatieperiode aan te passen. Dat _____ alles gedaan heeft wat moreel en materieel mogelijk was om de huur te beëindigen blijkt niet uit het dossier. De huur werd opgezegd door _____ (bijlage 4 aan PV nr. _____). Daarna liet _____ enkel weten dat ze hadden aangedrongen bij _____ om de woning zo snel mogelijk vrij te geven en dat de huurder naar een oplossing zocht (blad 1 PV nr. _____). Het feit dat een verhuurder de huurders niet zomaar op straat wilde zetten en vanwege hun penibele financiële situatie gedoogde dat ze verder in het pand bleven wonen, neemt evenmin weg dat hij moest zorgen dat de woonentiteiten volledig, en niet slechts gedeeltelijk voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Dit verder gedogen van de huurders om welke reden dan ook, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zijn.⁷ Bovendien blijkt dat er na de opzegbrieven (die gedateerd zijn op 25 mei 2023) nog verder huur betaald werd (zie stuk 4 bijlage 5 aan PV nr. _____). Het moreel element was dus nog steeds aanwezig. De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is bewezen, gelet op de duur van de feiten (waarbij de verhuring trouwens al startte in 2009-2010), het aantal bewoners in de panden en het feit dat de beklaagde in verschillende panden meerdere woningen verhuurt of ter

¹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

² Vgl. K. VANDERBIESEN en T. Vandromme, "De Vlaamse woningkwaliteitsbewaking anno 2016: na 20 jaar volledig volwassen?" in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *20 jaar Vlaamse Wooncode. Hoe sterk is porselein*, Brugge, die Keure, 2017, 102, nr. 74.

³ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

⁵ Vgl. Cass. 24 mei 2022, _____.

⁶ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, _____.

⁷ Vgl. Gent 16 december 2021, nr. _____, www.arrestendatabank.be.

beschikking gesteld heeft.¹

4.14 Tenlastelegging E.2

Onder tenlastelegging E.2 worden
vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 januari 2022 tot en 2 februari 2024.

De feiten zijn niet bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar motivering bij tenlastelegging E.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging E.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging E.1.

De feiten zijn bewezen wat betreft. De rechtbank verwijst naar de motivering bij tenlastelegging E.1.

5 STRAFTOEMETING

5.1 Redelijke termijn

stelt dat de redelijke termijn in dit dossier overschreden werd.

Op 27 april 2023 werd als bestuurder van uitgenodigd voor een verhoor. De rechtbank neemt aan dat kort daarna op de hoogte was dat er een strafonderzoek liep.

Wanneer de strafvervolgning betrekking heeft op de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening, het milieu- of omgevingsrecht en de huisvesting, waar de herstellvordering een onderdeel is van de strafvordering in de ruime zin, kan de strafrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de termijn van de strafvervolgning rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand en behoudens wanneer de beklaagde ondubbelzinnig te kennen heeft gegeven niet vrijwillig tot herstel of regularisatie te zullen overgaan, houdt dit geen miskennen in van het recht van de beklaagde om niet mee te werken aan zijn vervolging, noch van zijn recht om niet vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie zolang hij niet definitief is veroordeeld.²

In dit geval blijkt dat tijdens zijn verhoor aangaf dat de huurders opnieuw gehuisvest zouden worden (blad 4 aan bijlage 1 aan navolgend PV nr. . Pas in de loop van 2024 kwam de melding dat alle huurders vertrokken waren. Daarna heeft het openbaar ministerie het herstel opgevolgd (wat overigens in het belang van was). Daarbij waren geen periodes van onredelijke lange stilstand. De laatste vaststellingen daarover ontving het

¹ Vgl. Cass. 22 september 2105,

² Vgl. Cass. 23 februari 2021, .

openbaar ministerie op 22 september 2025. Het bevel tot dagvaarding werd vervolgens al op 30 september 2025 getekend. Ook na de inleiding van de procedure bij deze rechtbank waren er geen periodes van stilstand.

De redelijke termijn is dus niet overschreden.

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 [naam] 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 [naam]. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van [naam], zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. [naam] verhuurde verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woning waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

[naam] is [leeftijd] jaar. Hij werd in het verleden driemaal politieel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is wel een gepaste straf. Ze wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

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 [naam] 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. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met het strafrechtelijk verleden van [naam].

De feiten zijn ernstig. [naam] verhuurde verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

[naam] is actief in de bouwsector. Hij werd in het verleden eenmaal correctioneel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is wel een gepaste straf. Ze wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.4

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. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met het strafrechtelijk verleden van _____.

De feiten zijn ernstig. _____ verhuurde verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

_____ is actief in de bouwsector. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is wel een gepaste straf. Ze wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van:

- 68.175 euro wat _____ betreft.
- 72.248,40 euro wat _____ betreft.

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. Een verbeurdverklaring dringt zich dus op.

Een vermogensvoordeel is uit het misdrijf verkregen indien er een causaal verband bestaat tussen dat misdrijf en het vermogensvoordeel. Het is noodzakelijk maar voldoende dat wordt vastgesteld dat het in aanmerking genomen vermogensvoordeel voortkwam uit de wederrechtelijke activiteit.¹ In dit geval hebben de beklaagden huurgelden ontvangen door woningen te verhuren die eigenlijk niet mochten verhuurd worden.

Het bevelen van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis, tweede lid, Strafwetboek vereist verder niet dat de veroordeelde zich heeft verrijkt en die verbeurdverklaring kan namelijk worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat de beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald.² De verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel kan worden uitgesproken ongeacht de bestemming die de veroordeelde later aan dat vermogensvoordeel heeft gegeven.³

Het is dus niet relevant of _____ op zijn beurt huurgeld betaald heeft aan _____ en het is ook niet relevant dat de verhuring een verliespost zou zijn.

¹ Vgl. Cass. 26 april 2022,

² Vgl. Cass. 11 februari 2025,

³ Vgl. Cass. 26 april 2022, _____.

Het is om dezelfde redenen ook niet relevant dat na de feiten fiscale aanslagen ontvangen heeft. De rechtbank hoeft ook geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van een misdrijf.¹ De aanslagen zijn verder deels het gevolg van het feit dat het herstel nog niet werd uitgevoerd. Tot slot heeft de illegale verhuring zonder twijfel tot gevolg gehad dat geen leegstandsheffingen diende te betalen.

De berekening van het openbaar ministerie vindt steun in het strafdossier. Voor de woning aan de werd de incriminatieperiode heromschreven (laatste maand: augustus 2023). Er moeten dus 12 maanden in rekening worden gebracht, en geen 17.

De rechter kan het bedrag van verbeurdverklaring verminderen om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.² Bij die beoordeling kan de rechter onder meer rekening houden met de aard en de zwaarwichtigheid van het bewezen verklaarde misdrijf, de nagestreefde verrijking, de rol van de veroordeelde bij de feiten, zijn persoonlijkheid en zijn vermogenstoestand, zonder dat het noodzakelijk is dat hij al die toetsingscriteria in zijn beoordeling betreft.³

In dit geval is de hierboven bepaalde verbeurdverklaring geen onredelijke zware straf voor de beklaagden. De rechtbank houdt er rekening mee dat er financiële motieven aan de grondslag van de feiten liggen en dat de woningen al sinds 2009-2010 verhuurd werden en dat dus niet de hele huuropbrengst verbeurdverklaard wordt. Op de vermogenstoestand van de beklaagden heeft de rechtbank tot slot geen zicht. Dat de verbeurdverklaring een onredelijk zware straf zou zijn, maken zij niet aannemelijk.

Alles samengenomen spreekt de rechtbank de verbeurdverklaring uit voor:

- 64.050 euro wat betreft.
- 68.320,80 euro wat betreft.

7 WOONHERSTEL

7.1 Woning te

Uit het dossier blijkt dat de woning conform is. Het herstel is zonder voorwerp.

7.2 Woning te

7.2.1 Algemeen

Op 27 april 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

De herstellvordering is een bijzondere vorm van teruggave.⁴ De rechtbank moet ze dus in principe verplicht uitspreken.⁵ Dat de woning overgedragen werd doet daar geen afbreuk aan.⁶ De nieuwe

¹ Vgl. 22 september 2014,

² Art. 43bis, lid 7 Sw.;

³ Vgl. Cass. 26 januari 2021,

⁴ Art. 44 Sw.;Vgl. Cass. 11 mei 2021,

⁵ Vgl. Cass. 10 juni 2014, .

⁶ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

eigenaars moeten het herstel gedogen.¹

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.² Dat bewijs wordt hier niet geleverd.

Het louter wegnemen van de stedenbouwkundige inbreuk volstaat echter niet om het herstel zonder voorwerp te verklaren. Het doel van de herstellvordering is de woning conform maken,³ zodat ze opnieuw beschikbaar is voor de woningmarkt.⁴ In dit geval waren er in de woning verschillende gebreken die losstonden van het gebruik van de woning als kamerproblematiek.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De vergelijking met de door en geciteerde rechtspraak⁵ gaat niet op. In die zaak ging het over de vraag of de principiële herstelmaatregel (het conform maken van de woning) kon worden opgelegd aan een beklaagde die van plan was het pand te slopen. In het huidig dossier vordert de wooninspecteur echter niet de principiële herstelmaatregel, maar wel de alternatieve herstelmaatregel (het pand een andere bestemming geven of slopen). Bovendien verzet niets er zich tegen dat de veroordeelden de woning terugbrengen naar de vergunde toestand (zodat de stedenbouwkundige inbreuk weggenomen wordt) en vervolgens het integraal herstel uitvoeren.⁶ Dat is geen onredelijk zware last, zeker omdat de rechtbank een iets langere uitvoeringstermijn voorziet. Tot slot merkt de rechtbank nog op dat de loutere geuite intentie om de herstelmaatregel uit te voeren onvoldoende is om de effectieve uitvoering te verzekeren.⁷

Ook wat betreft is het herstel niet kennelijk onredelijk. Alle veroordeelden zijn hoofdelijk gehouden tot teruggave en dus tot herstel.⁸ Ook beklaagden die geen eigenaar zijn moeten veroordeeld worden tot herstel.⁹ De eigenaars moeten het herstel gedogen,¹⁰ zodat het niet juist is dat geen stappen kan zetten om het herstel te verwezenlijken.

¹ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016,

² Art. 3.46, lid 3 Vlaamse Codex Wonen.

³ Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

⁴ Vgl. Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 404.

⁵ Met name Antwerpen 1 februari 2023, *TROS* 2023, afl. 109, 93.

⁶ Vgl. T. VANDROMME, "De strafrechtelijke aanpak van krotverhuur – overzicht van rechtspraak 2021", *Tijdschrift Grondrechten en armoede* 2022, 130; zie ook art. 70, §5 Kaderdecreet Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023.

⁷ Vgl. Brussel 2 april 2021, nr. 2021/2866, www.arrestendatabank.be.

⁸ Art. 50 Sw.

⁹ Vgl. P. DE SMEDT, "Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?" in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. Janssens (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 117.

¹⁰ Art. 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen; Vgl. Gent 12 september 2025, www.arrestendatabank.be.

7.2.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 16 maanden voldoende als hersteltermijn.

7.2.3 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 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 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.

7.2.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordelen in gebreke blijven 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 herstelkosten 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 veroordelen. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op de veroordelen te verhalen.

7.2.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzonder redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7.3 Woning te

7.3.1 Algemeen

Op 27 april 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellenvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

De herstellenvordering is een bijzondere vorm van teruggave.¹ De rechtbank moet ze dus in principe verplicht uitspreken.² Dat de woning overgedragen werd doet daar geen afbreuk aan.³ De nieuwe

¹ Art. 44 Sw.; Vgl. Cass. 11 mei 2021,

² Vgl. Cass. 10 juni 2014,

³ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

eigenaars moeten het herstel gedogen.¹

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.² Dat bewijs wordt hier niet geleverd.

Het louter wegnemen van de stedenbouwkundige inbreuk volstaat echter niet om het herstel zonder voorwerp te verklaren. Het doel van de herstellvordering is de woning conform maken,³ zodat ze opnieuw beschikbaar is voor de woningmarkt.⁴ In dit geval waren er in de woning verschillende gebreken die losstonden van het gebruik van de woning als kamerproblematiek.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De loutere geuite intentie om de herstelmaatregel uit te voeren onvoldoende is om de effectieve uitvoering te verzekeren.⁵

Ook wat _____ betreft is het herstel niet kennelijk onredelijk. Alle veroordeelden zijn hoofdelijk gehouden tot teruggave en dus tot herstel.⁶ Ook beklagden die geen eigenaar zijn moeten veroordeeld worden tot herstel.⁷ De eigenaars moeten het herstel gedogen,⁸ zodat het niet juist is dat _____ geen stappen kan zetten om het herstel te verwezenlijken.

7.3.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 16 maanden voldoende als hersteltermijn.

7.3.3 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 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 gemeenschap er baat bij dat dit

¹ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, _____. Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016, _____.

² Art. 3.46, lid 3 Vlaamse Codex Wonen.

³ Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

⁴ Vgl. Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 404.

⁵ Vgl. Brussel 2 april 2021, nr. _____, www.arrestendatabank.be.

⁶ Art. 50 Sw.

⁷ Vgl. P. DE SMEDT, "Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?" in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. Janssens (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 117.

⁸ Art. 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen; Vgl. Gent 12 september 2025, _____, www.arrestendatabank.be.

ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

7.3.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordelen in gebreke blijven 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 herstelkosten 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 veroordelen. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op de veroordelen te verhalen.

7.3.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzonder redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7.4 Woning te

7.4.1 Algemeen

Op 26 april 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

De rechtbank herinnert eraan dat in de dagvaarding en in de herstellvordering uitgegaan werd van de nummering op de brievenbussen, maar dat die nummers in de praktijk waren omgewisseld. De rechtbank heeft de tenlastelegging in die zin verbeterd. De rechtbank merkt op dat het uitgesproken herstel betrekking heeft op de woning bedoeld in (de verbeterde) tenlastelegging C. Het gaat om de woning die op de afbeelding hieronder staat aangeduid met huisnummer

Het uitgesproken herstel heeft verder enkel betrekking op het gedeelte van deze woning dat de wooninspectie in het aanvankelijk proces-verbaal heeft aangeduid als “ meer bepaald het deel van het gesplitste pand dat zich het dichtst bij de openbare weg bevindt. Het andere gedeelte werd niet bewoond en de beklaagden worden daarvoor ook niet vervolgd.

De herstellvordering is een bijzondere vorm van teruggave.¹ De rechtbank moet ze dus in principe verplicht uitspreken.² Dat de woning overgedragen werd doet daar geen afbreuk aan.³ De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen.⁴

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.⁵ Dat bewijs wordt hier niet geleverd.

Het louter wegnemen van de stedenbouwkundige inbreuk volstaat echter niet om het herstel zonder voorwerp te verklaren. Het doel van de herstellvordering is de woning conform maken,⁶ zodat ze

¹ Art. 44 Sw.;Vgl. Cass. 11 mei 2021,

² Vgl. Cass. 10 juni 2014,

³ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013,

⁴ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016,

⁵ Art. 3.46, lid 3 Vlaamse Codex Wonen.

⁶ Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

opnieuw beschikbaar is voor de woningmarkt.¹ In dit geval waren er in de woning verschillende gebreken die losstonden van het gebruik van de woning als kamerproblematiek.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De vergelijking met de door en geciteerde rechtspraak² gaat niet op. In die zaak ging het over de vraag of de principiële herstelmaatregel (het conform maken van de woning) kon worden opgelegd aan een beklaagde die van plan was het pand te slopen. In het huidig dossier vordert de wooninspecteur echter niet de principiële herstelmaatregel, maar wel de alternatieve herstelmaatregel (het pand een andere bestemming geven of slopen). Bovendien verzet niets er zich tegen dat de veroordeelden de woning terugbrengen naar de vergunde toestand (zodat de stedenbouwkundige inbreuk weggenomen wordt) en vervolgens het integraal herstel uitvoeren.³ Dat is geen onredelijk zware last, zeker omdat de rechtbank een iets langere uitvoeringstermijn voorziet. Tot slot merkt de rechtbank nog op dat de loutere geuite intentie om de herstelmaatregel uit te voeren onvoldoende is om de effectieve uitvoering te verzekeren.⁴

Ook wat betreft is het herstel niet kennelijk onredelijk. Alle veroordeelden zijn hoofdelijk gehouden tot teruggave en dus tot herstel.⁵ Ook beklaagden die geen eigenaar zijn moeten veroordeeld worden tot herstel.⁶ De eigenaars moeten het herstel gedogen,⁷ zodat het niet juist is dat geen stappen kan zetten om het herstel te verwezenlijken.

7.4.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 16 maanden voldoende als hersteltermijn.

7.4.3 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 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

¹ Vgl. Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 404.

² Met name Antwerpen 1 februari 2023, *TROS* 2023, afl. 109, 93.

³ Vgl. T. VANDROMME, "De strafrechtelijke aanpak van krotverhuur – overzicht van rechtspraak 2021", *Tijdschrift Grondrechten en armoede* 2022, 130; zie ook art. 70, §5 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023.

⁴ Vgl. Brussel 2 april 2021, nr. , www.arrestendatabank.be.

⁵ Art. 50 Sw.

⁶ Vgl. P. DE SMEDT, "Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?" in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. Janssens (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 117.

⁷ Art. 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen; Vgl. Gent 12 september 2025, , www.arrestendatabank.be.

de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de 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.

7.4.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordelen in gebreke blijven 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 herstelkosten 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 veroordelen. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op de veroordelen te verhalen.

7.4.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzonder redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7.5 Woning te

7.5.1 Algemeen

Op 27 april 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

De rechtbank herinnert eraan dat in de dagvaarding en in de herstellvordering uitgegaan werd van de nummering op de brievenbussen, maar dat die nummers in de praktijk waren omgewisseld. De rechtbank heeft de tenlastelegging in die zin verbeterd. De rechtbank merkt op dat het uitgesproken herstel betrekking heeft op de woning bedoeld in (de verbeterde) tenlastelegging A. Het gaat om de woning die op de afbeelding hieronder staat aangeduid met huisnummer

De herstellvordering is een bijzondere vorm van teruggave.¹ De rechtbank moet ze dus in principe verplicht uitspreken.² Dat de woning overgedragen werd doet daar geen afbreuk aan.³ De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen.⁴

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.⁵ Dat bewijs wordt hier niet geleverd.

Het louter wegnemen van de stedenbouwkundige inbreuk volstaat echter niet om het herstel zonder voorwerp te verklaren. Het doel van de herstellvordering is de woning conform maken,⁶ zodat ze opnieuw beschikbaar is voor de woningmarkt.⁷ In dit geval waren er in de woning verschillende gebreken die losstonden van het gebruik van de woning als kamerproblematiek.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd

¹ Art. 44 Sw.;Vgl. Cass. 11 mei 2021, .

² Vgl. Cass. 10 juni 2014,

³ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013,

⁴ Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, . Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016,

⁵ Art. 3.46, lid 3 Vlaamse Codex Wonen.

⁶ Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

⁷ Vgl. Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 404.

afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De vergelijking met de door en geciteerde rechtspraak¹ gaat niet op. In die zaak ging het over de vraag of de principiële herstelmaatregel (het conform maken van de woning) kon worden opgelegd aan een beklaagde die van plan was het pand te slopen. In het huidig dossier vordert de wooninspecteur echter niet de principiële herstelmaatregel, maar wel de alternatieve herstelmaatregel (het pand een andere bestemming geven of slopen). Bovendien verzet niets er zich tegen dat de veroordeelden de woning terugbrengen naar de vergunde toestand (zodat de stedenbouwkundige inbreuk weggenomen wordt) en vervolgens het integraal herstel uitvoeren.² Dat is geen onredelijk zware last, zeker omdat de rechtbank een iets langere uitvoeringstermijn voorziet. Tot slot merkt de rechtbank nog op dat de loutere geuite intentie om de herstelmaatregel uit te voeren onvoldoende is om de effectieve uitvoering te verzekeren.³

Ook wat betreft is het herstel niet kennelijk onredelijk. Alle veroordeelden zijn hoofdelijk gehouden tot teruggave en dus tot herstel.⁴ Ook beklaagden die geen eigenaar zijn moeten veroordeeld worden tot herstel.⁵ De eigenaars moeten het herstel gedogen,⁶ zodat het niet juist is dat geen stappen kan zetten om het herstel te verwezenlijken.

7.5.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 16 maanden voldoende als hersteltermijn.

7.5.3 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 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 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.

¹ Met name Antwerpen 1 februari 2023, *TROS* 2023, afl. 109, 93.

² Vgl. T. VANDROMME, “De strafrechtelijke aanpak van krotverhuur – overzicht van rechtspraak 2021”, *Tijdschrift Grondrechten en armoede* 2022, 130; zie ook art. 70, §5 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023.

³ Vgl. Brussel 2 april 2021, nr. 2021/2866, www.arrestendatabank.be.

⁴ Art. 50 Sw.

⁵ Vgl. P. DE SMEDT, “Versterking van de kwaliteitsbewaking. In de laatste rechte lijn in de strijd tegen de huisjesmelkerij?” in P. DE SMEDT, B. HUBEAU en E. Janssens (eds.), *Omzien in verwondering. Terugblik op tien jaar Vlaamse Wooncode*, Brugge, die Keure, 2007, 117.

⁶ Art. 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen; Vgl. Gent 12 september 2025, www.arrestendatabank.be.

7.5.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordelen in gebreke blijven 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 herstelkosten 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 veroordelen. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op de veroordelen te verhalen.

7.5.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzonder redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft _____.

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1 Heromschrijvingen

De rechtbank verbetert de dagvaarding wat betreft tenlasteleggingen A.1 en A.2 als volgt:

"(...) namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te _____ (...)"

De rechtbank verbetert de dagvaarding wat betreft tenlastelegging C.1 tot en met C.5 als volgt:

"(...) namelijk diverse kamerentiteiten in de woning gelegen te _____ bekend ten kadaster onze _____ (...)"

De rechtbank heromschrijft de incriminatieperiode wat betreft tenlasteleggingen C.1, C.2, C.3, C.4 en C.5 verder als volgt:

"(...) in _____ in de periode van 20 januari 2023 tot en met 29 augustus 2023."

8.2.2

De rechtbank spreekt _____ vrij voor de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, D.1, D.2, E.1 en E.2.

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

8.2.3

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, D.1, D.2, E.1 en E.2 bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 16.000,00 euro (=2.000,00 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.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **250,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 90 opdecimes, hetzij x 10), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro.**

8.2.4

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, D.1, D.2, E.1 en E.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 48.000,00 euro (=6.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank spreekt wat betreft de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 64.050 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **250,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 90 opdecimes, hetzij x 10), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro.**

8.2.5

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1, B.2, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, D.1, D.2, E.1 en E.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **48.000,00 euro** (=6.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank spreekt wat betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 68.320,80 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **250,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 90 opdecimes, hetzij x 10), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro**.

8.2.6 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **459,59 euro**.

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

8.3.1 Woning gelegen te

De rechtbank stelt vast dat het herstel zonder voorwerp is.

8.3.2 Woning gelegen te

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan
hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te
kadastraal gekend door

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, 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.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **16 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan elk een **dwangsom** van **150 euro**

per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

8.3.3 Woning gelegen te

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan hoofdelijk **het herstel** op het pand 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.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **16 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan elk een **dwangsom van 150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

8.3.4 Woning gelegen te

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te , met name het gedeelte van deze woning dat de wooninspectie in het aanvankelijk proces-verbaal heeft aangeduid als " " en meer bepaald het deel van het gesplitste pand dat zich het dichtst bij de openbare weg bevindt, kadastraal gekend

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, 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.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **16 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan _____ elk een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ kunnen verhalen.

8.3.5 *Woning gelegen te*

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____ hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen te _____ kadastraal gekend _____ door _____

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, 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.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **16 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan _____ elk een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

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, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare zitting op 29 juni 2026 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17:

, rechter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier