

Vonnisnummer / Griffienummer
2024/
Repertoriumnummer / Europees
2024/ t.e.m. 2024/
Datum van uitspraak
18 juni 2024
Naam van de beklaagde(n)
APPELTANS Arnold e.a.
Systeemnummer parket
18CP17985
Rolnummer
19L002172
Notitienummer parket
LE10.F1.504442/2018

Rechtbank van eerste aanleg
Leuven correctionele zaken
Kamer C2

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

Vertegenwoordigd door substituut procureur des Konings Veerle Devos

BURGERLIJKE PARTIJEN :

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Henri Berkmoes, advocaat te Aarschot, loco meester
Cynthia Torfs, advocaat te Aarschot

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jan-Pieter Everts, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van Afghaanse nationaliteit
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jana Allard, advocaat te Aarschot, loco meester Sander Van Hulle, advocaat te Grimbergen

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Axelle Gysemans, advocaat te Herentals, loco meester Peter Verpoorten, advocaat te Herentals

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet
[REDACTED]

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jan-Pieter Everts, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jan-Pieter Everts, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jan-Pieter Everts, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester [REDACTED]

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van Afghaanse nationaliteit
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Michael Sener, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Eline Reygel, advocaat te Leuven, loco meester Bert Beelen,
advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jana Allard, advocaat te Aarschot

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Henri Berkmoes, advocaat te Aarschot, loco meester
Cynthia Torfs, advocaat te Aarschot

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
[REDACTED]
inge [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Michael Sener, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Anneleen Willocx, advocaat te Aarschot

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Laure Verheyen, advocaat te Wijnegem

[REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Iftara Mohammad, advocaat te Gent

[REDACTED]
geboren [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Laure Verheyen, advocaat te Wijnegem

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te [REDACTED]

burgerlijke partij, verschijnt niet

[REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
ingeschreven [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Janne Thuys, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Dennis Muñiz Espinoza, advocaat te Leuven

[REDACTED]
[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Eline Reygel, advocaat te Leuven, loco meester Bert Beelen,
advocaat te Leuven

[REDACTED]
geboren te [REDACTED]
van [REDACTED]
ingeschreven te [REDACTED]

vertegenwoordigd door meester Jan-Pieter Everts, advocaat te Leuven
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Jacob De Cleyn, advocaat te Leuven

tegen:

BEKLAAGDEN :

[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Kato Van Espen, advocaat te Gent, alsook meester Hélène
Kuijl, advocaat te Gent en meester Manon Gutwirth, advocaat te Antwerpen, en meester
Hans Rieder, advocaat te Gent.

[REDACTED]
vertegenwoordigd door meester Bart Coemans, advocaat te Tongeren.

3.

bijgestaan door meester Louis De Groote, advocaat te Gent.

4.

me

vertegenwoordigd door meester Ilse Van de Mierop, advocaat te Brussel in haar hoedanigheid van voorlopig bewindvoerder en meester Elke Van Hooghten, advocaat te Brussel en meester Kris Beirnaert, advocaat te Antwerpen.

5.

ge

va

za

in

vertegenwoordigd door meester Erwin Goffin, advocaat te Oud-Heverlee.

1 TENLASTELEGGINGEN

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

A huisjesmelkerij met verzwarende omstandigheden

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
(art. 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw)

namelijk door wooneenheden te hebben verhuurd die ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's vertoonden voor de huurders, waarbij misbruik werd gemaakt van het feit dat deze huurders, hoofdzakelijk erkende vluchtelingen waren en onvoldoende andere mogelijkheden hadden dan zich te wenden tot beklaagden als verhuurder omdat zij moeilijk op de reguliere woninghuurmarkt terecht kunnen wegens hun precaire administratieve en sociale toestand

Minstens ten nadele van de hierna volgende slachtoffers:

1 te Leuven, [REDACTED] gekend als Leuven, afdeling 2, sectie C, nummer 503/N/6, minstens in de periode van 1 september 2014 (ingaan huurcontract tenlastelegging A.1.1) tot 18 december 2019 (besluit tot herhuisvesting Stad Leuven), meermaals door [REDACTED]

1
2
3
st
4
5
A
6
d
7
A
8
d
9
d
1
A
1
1
1
1
A
1
1
A
1
d
1
A
1
d
1
A
1
(v
1
1
2
d
2
A
2
2
A
2
d
2
d
2
d

27.
Alg
28.
Alg
29.
en
30.
de
31.
32.
33.
Alg
34.
(w

2 te Leuven, [REDACTED] gekend als Leuven, [REDACTED]
[REDACTED] in de periode van 1 april 2018 (ingaan huurcontract tenlastelegging A.2.3) tot en
met 5 december 2019 (controle Agentschap Wonen OF 12 stuk 1), meermaals
door [REDACTED]

1.
2.
3.

3 t [REDACTED] gekend als Leuven, afdeling [REDACTED] minstens
in de periode van 14 november 2016 (ingaan huurcontract tenlastelegging [REDACTED] tot 14 oktober 2020
(aanvraag adreswijziging OF 16 stuk 5), meermaals
door [REDACTED]

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

4 te Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, afdeling [REDACTED]
en 510/X/3, minstens in de periode van 18 november 2014 (ingaan huurcontract tenlastelegging
[REDACTED] 15 januari 2020 (besluit tot herhuisvesting Stad Leuven), meermaals
door [REDACTED]

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.

- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.

5 te Leuven, Van 't [REDACTED]
minstens in de periode van 6 september 2016 (ingaan huurcontract tenlastelegging [REDACTED]) tot 11 december 2019 (besluit tot herhuisvesting Stad Leuven), meermaals
door [REDACTED]

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

6 te Leuven [REDACTED]
minstens in de periode van 1 augustus 2019 (ingaan huurcontract [REDACTED]) tot 17 september 2020 (aanvraag adreswijziging OF 14 stuk 6), meermaals
door [REDACTED]

Ten nadele van Mohamed [REDACTED] geboren op [REDACTED] 0 en zijn kinderen [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] en Algemeen deel stuk [REDACTED]

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

houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als diegene die de woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"), rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met oog op bewoning, (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt; (art. 3.1, 3.36 Vlaamse Codex Wonen 2021)

namelijk een wooneenheid die niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, rechtstreeks te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld

Ten nadele van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, Vlaamse wooninspectie Vlaams-Brabant

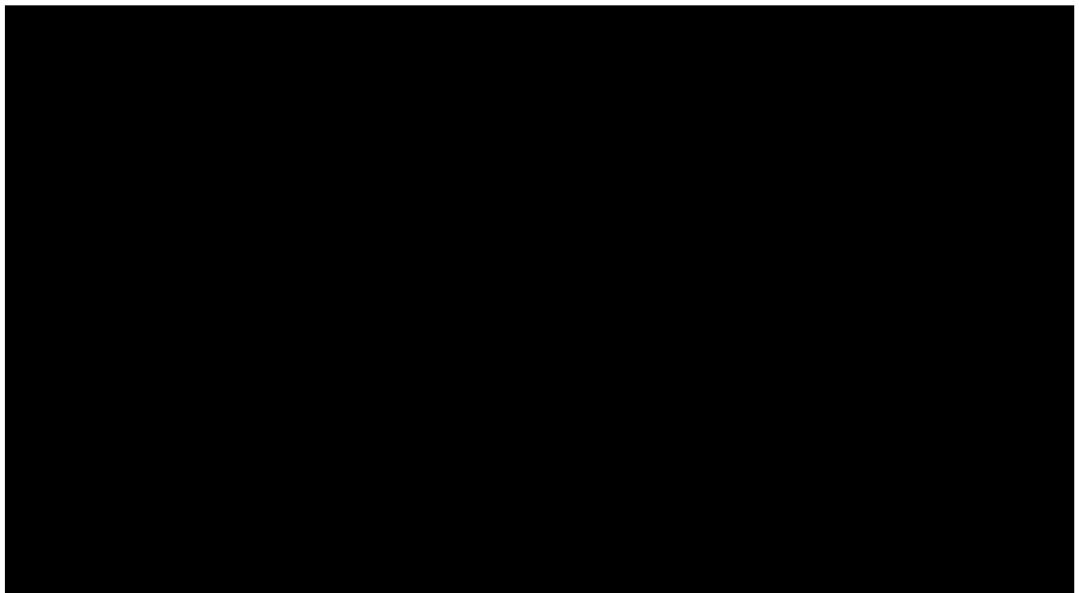
Ten nadele van de Stad Leuven

Ten nadele van minstens de hierna volgende slachtoffers:

1 te Leuven, kadastraal gekend als Leuven, afdeling R
in de periode van 11 januari 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals
door

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 11 januari 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 25 mei 2018

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.



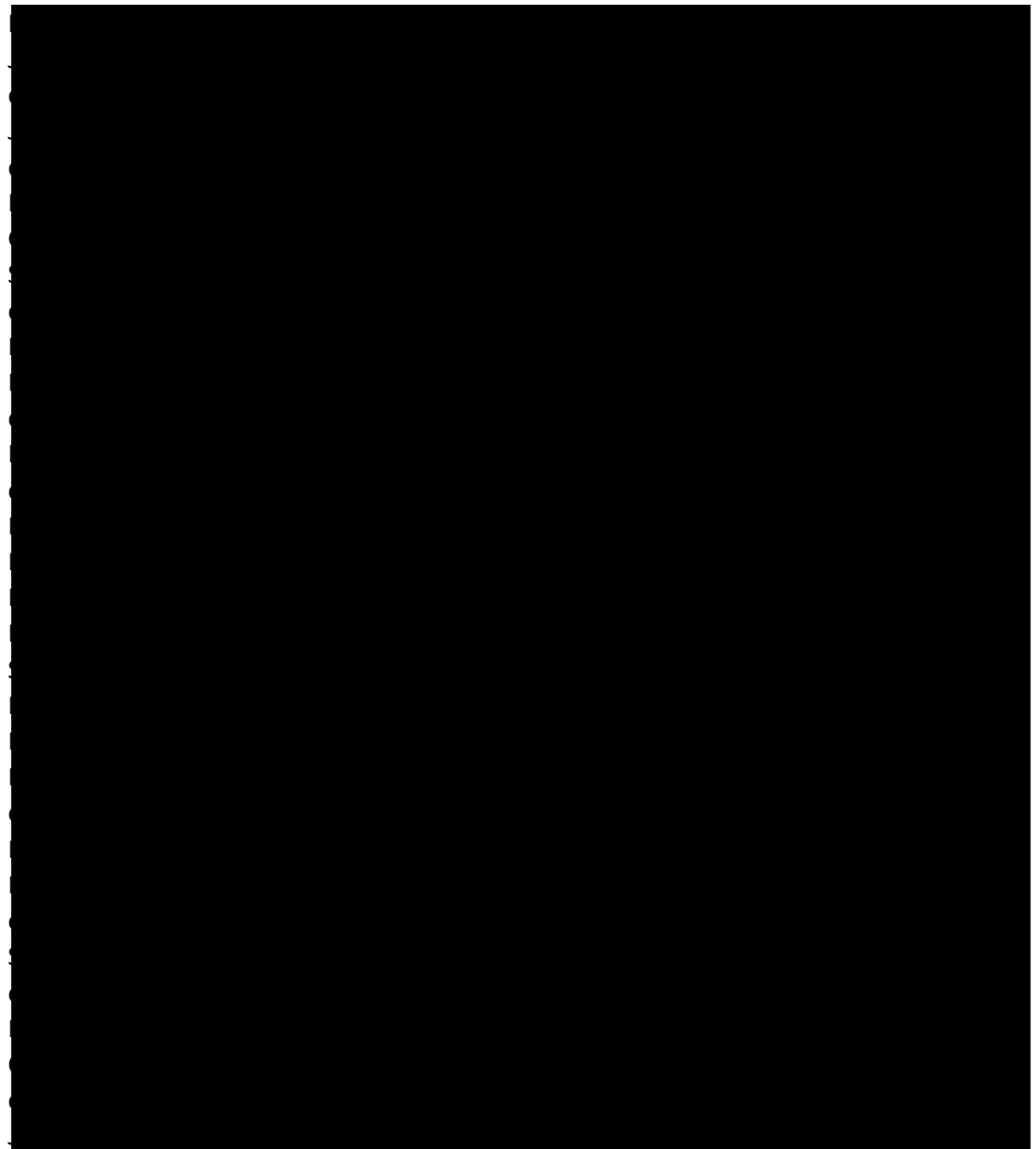
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.



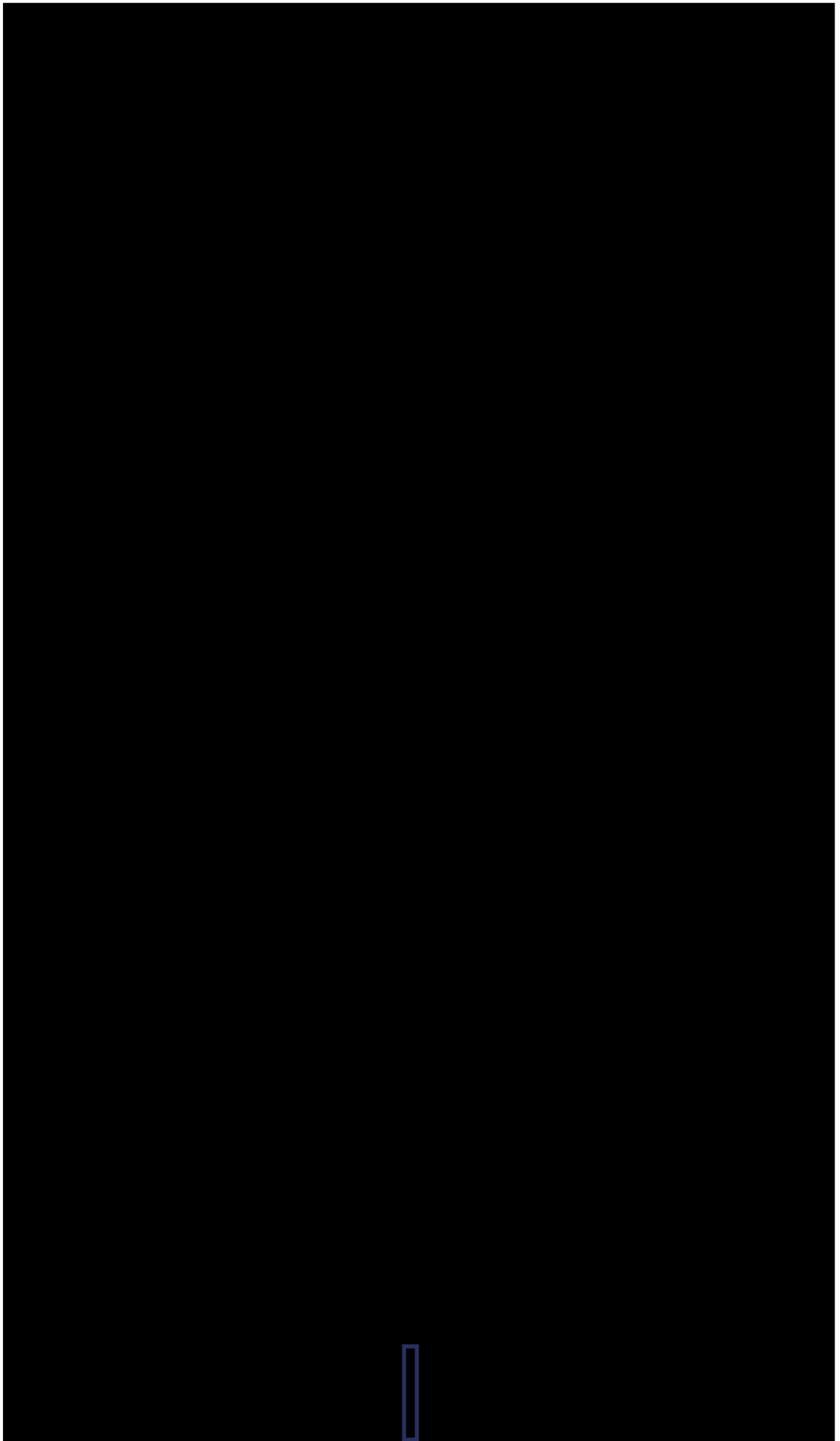
2 te Leuven kadastraal gekend als Leuven, afdeling
in de periode van 17 april 2018 tot 17 januari 2020, meermaals
door Arnold **Appeltans**, Lizy **Strauven**, Manu **Appeltans**,

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 17 april 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden
ongeschikt werden verklaard op 3 december 2018
Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 17 januari 2020

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.



21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
40.
41.
42.
43.
44.
45.
46.
47.
48.
49.
50.
51.



52.
53.
54.
55.

3
d
de

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 9 maart 2017 ingevolge waarvan de wooneenheid 0103 ongeschikt werd verklaard op 7 juni 2017

Alwaar de wooneenheid 0403 ongeschikt werd verklaard op 12 juli 2018

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 24 mei 2018 ingevolge waarvan alle overige wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 11 februari 2019

a. In de periode van 9 maart 2017 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0103

1. [REDACTED] Algemeen deel
[REDACTED]

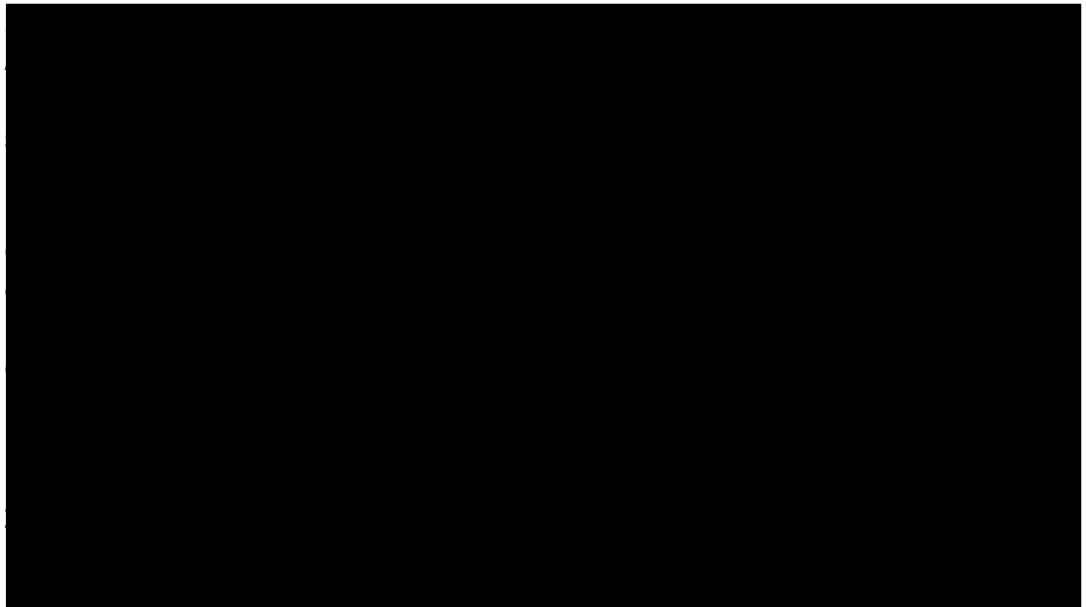
b. In de periode van 12 juli 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0403

1. [REDACTED] Algemeen deel
[REDACTED]

c. In de periode van 24 mei 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

1. [REDACTED] uk 1, Algemeen
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]
[REDACTED]
4. [REDACTED]
[REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]

- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.



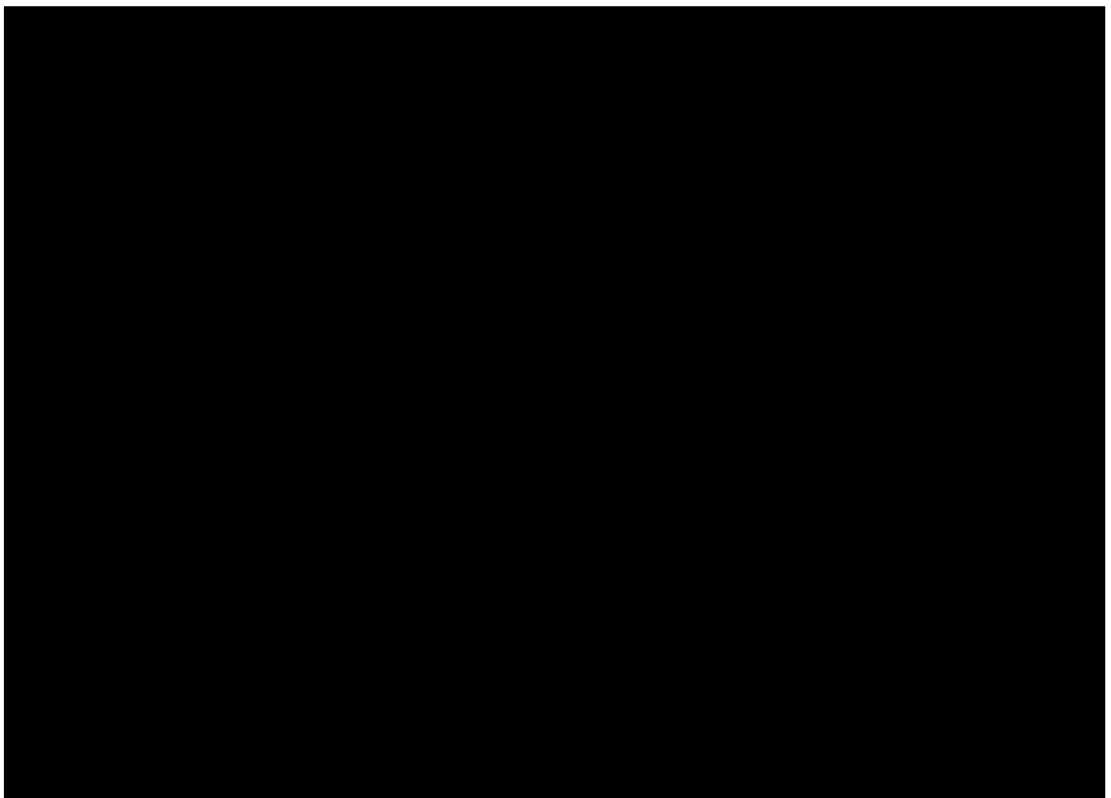
4.
i
d

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 7 januari 2014 ingevolge waarvan de wooneenheden 0102, 0201, 0202, 0301, 0302, 0401, 0402 ongeschikt en wooneenheid 0501 ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op 4 november 2014

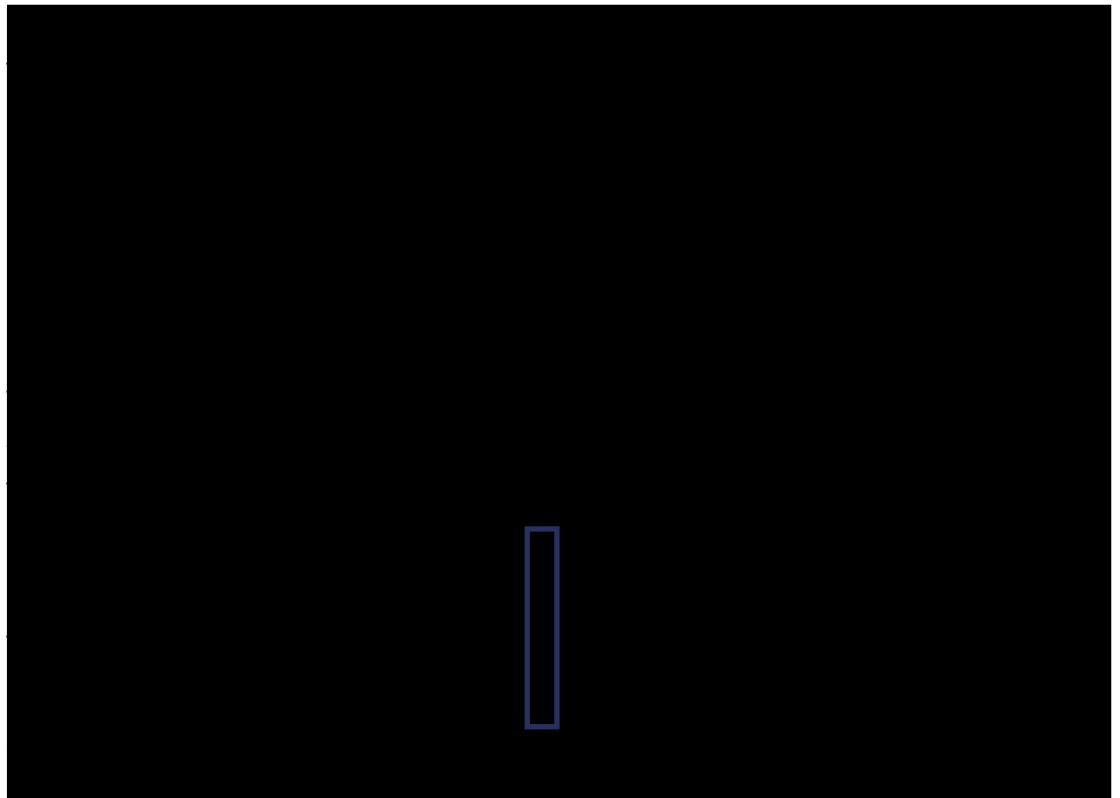
Alwaar een controle werd uitgevoerd op 25 mei 2018 ingevolge waarvan de overige wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 21 februari 2019

a. In de periode van 7 januari 2014 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheden 0102, 0201, 0202, 0301, 0302, 0401, 0402 en 0501

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.



12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.



b. In de periode van 25 mei 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

1. [redacted] gemeen deel

5
3
d [redacted]

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 1 januari 2017 ingevolge waarvan de wooneenheid 0201 ongeschikt werd verklaard op 7 juni 2017

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 12 mei 2017 ingevolge waarvan de wooneenheid 0204 ongeschikt werd verklaard op 6 september 2017

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 3 mei 2018 ingevolge waarvan alle overige wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 27 november 2018

a. In de periode van 1 januari 2017 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0201

1. [redacted]
2. [redacted]

b. In de periode van 12 mei 2017 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0204

1. [redacted]

deel stuk 21, 25 en 30)

c. In de periode van 3 mei 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.

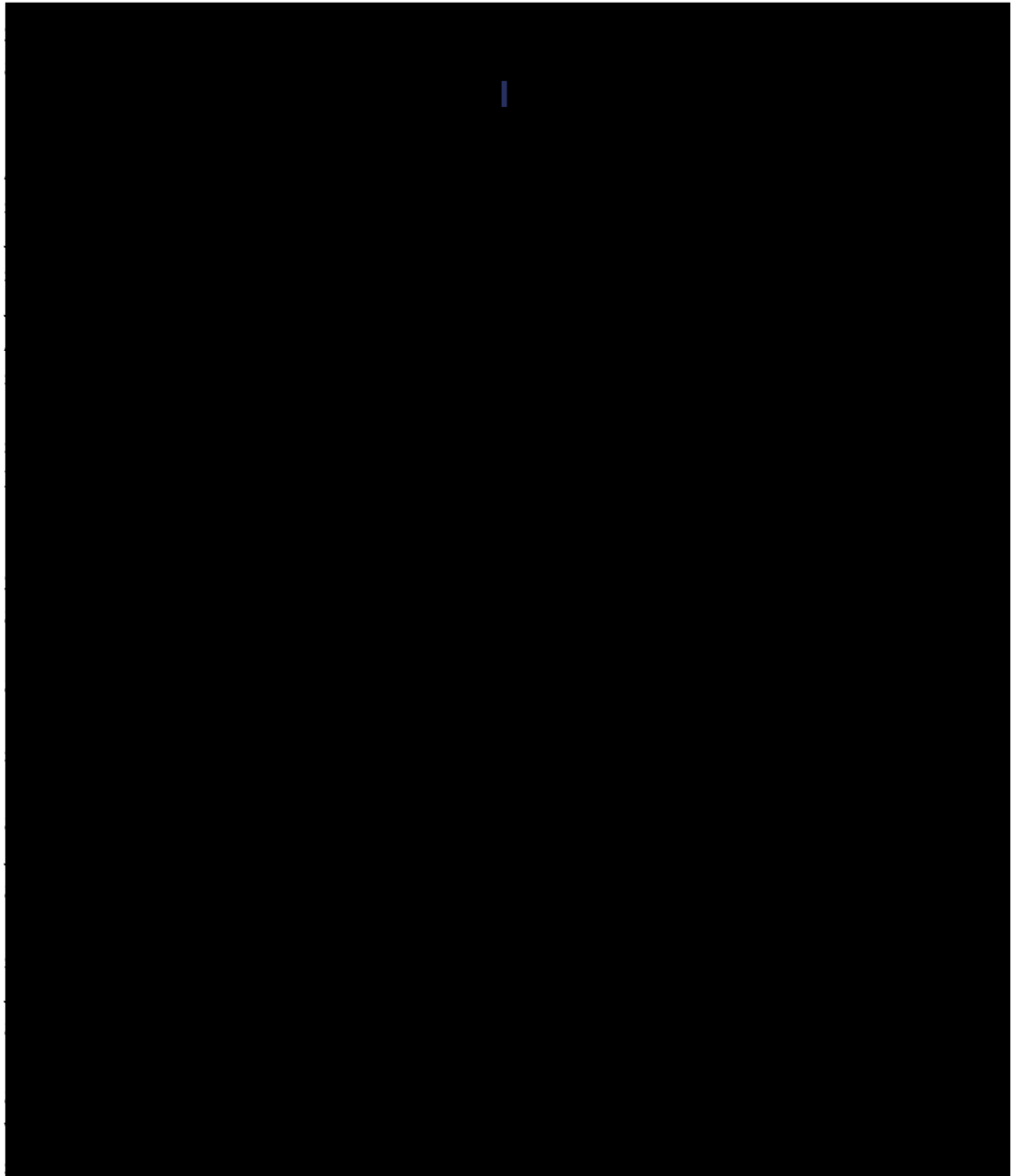
6. in de

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 24 en 25 mei 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 27 november 2018

Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 26 maart 2019

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.

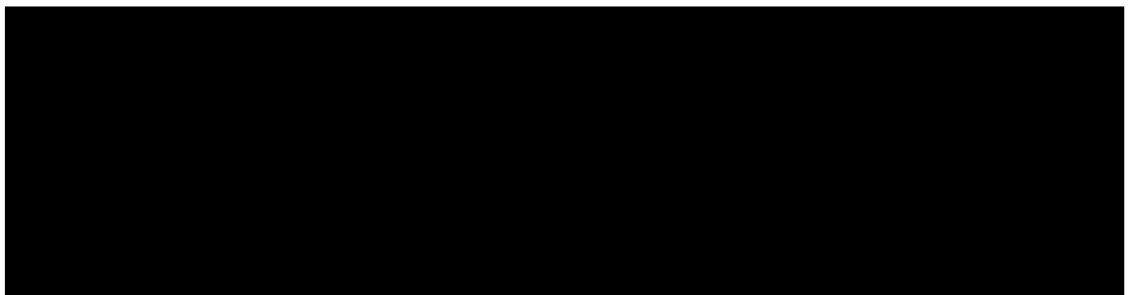


7
p
de

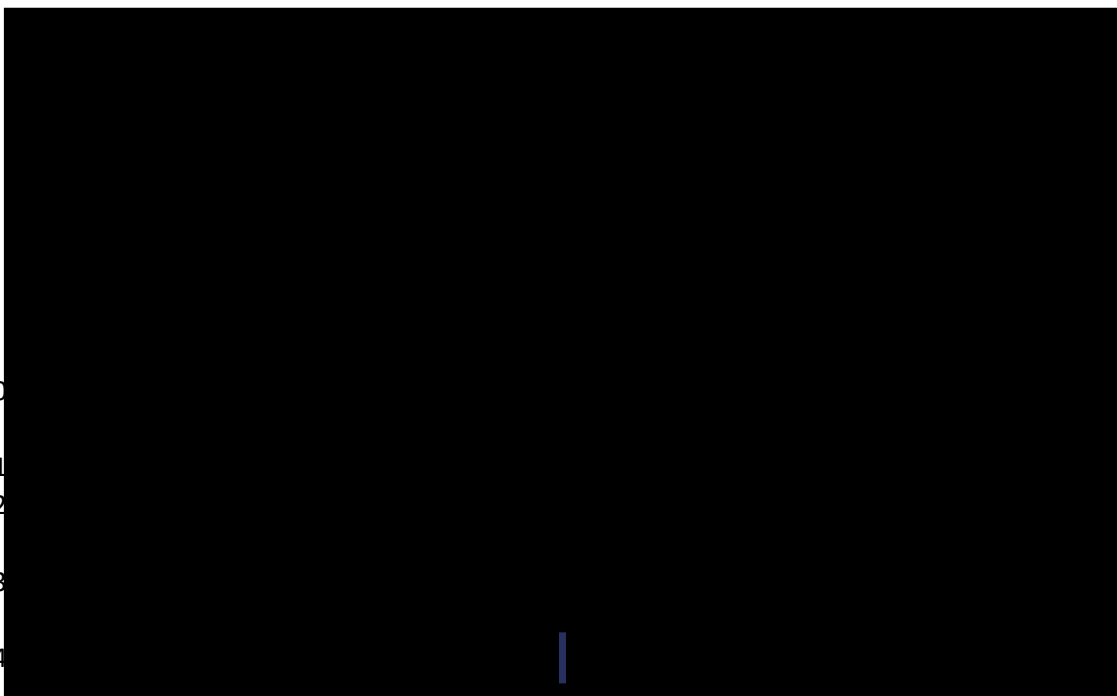


Alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 juni 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 1 augustus 2018
Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 13 augustus 2021

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.



8
5
do



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 april 2018 ingevolge waarvan de wooneenheid 0103 ongeschikt werd verklaard op 25 september 2018

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 17 december 2019 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op 18 december 2019

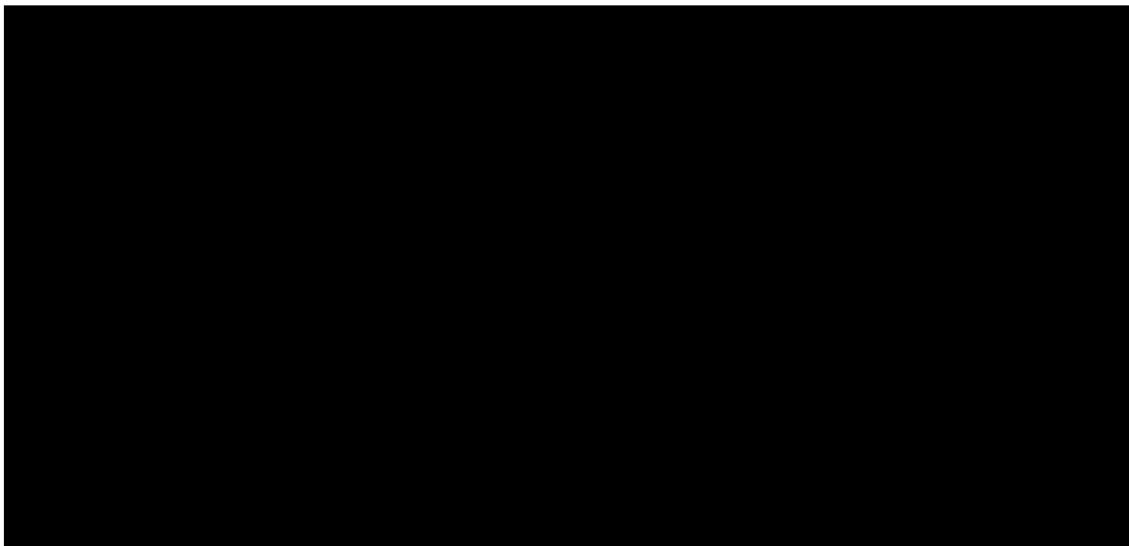
a. In de periode van 19 april 2018 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0103

- 1.



b. In de periode van 17 december 2019 tot 20 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.



- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.



9
p
d

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 15 mei 2018 ingevolge waarvan de wooneenheden 0104, 0201, 0203 en 0204 ongeschikt werden verklaard op 14 augustus 2018

Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 16 juni 2021

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

en 168

10
de
doc

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 23 maart 2017 ingevolge waarvan de wooneenheid 0202 ongeschikt werd verklaard op 25 september 2017

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 26 april 2018 ingevolge waarvan alle overige wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 17 januari 2019

Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 9 september 2021 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 1 oktober 2021

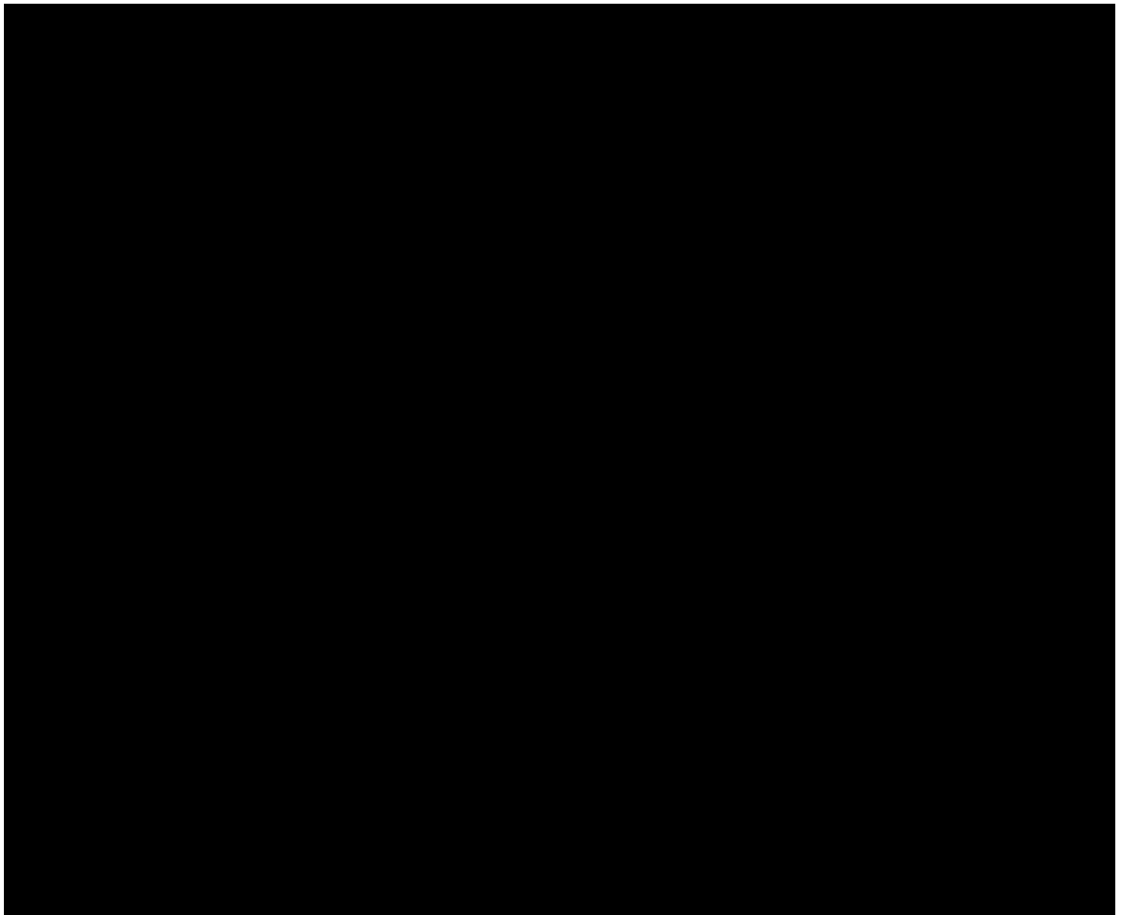
a. In de periode van 23 maart 2017 tot 1 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0202

- 1.
- 2.

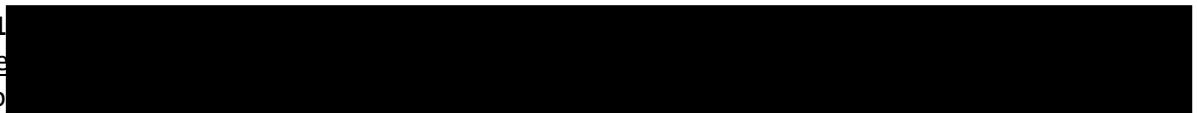
b. In de periode van 26 april 2018 tot 1 oktober 2021, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

- 1.

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

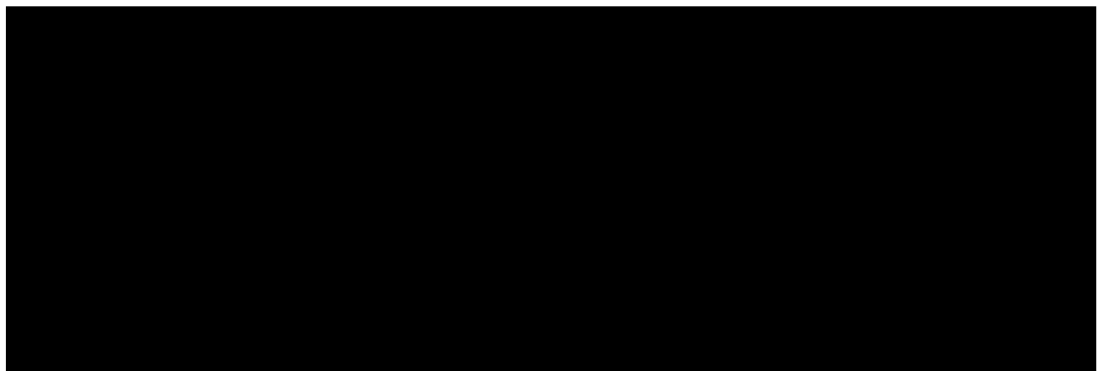


11
pe
do



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 18 september 2018 en 12 oktober 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 20 december 2018
Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 9 september 2021 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 1 oktober 2021

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



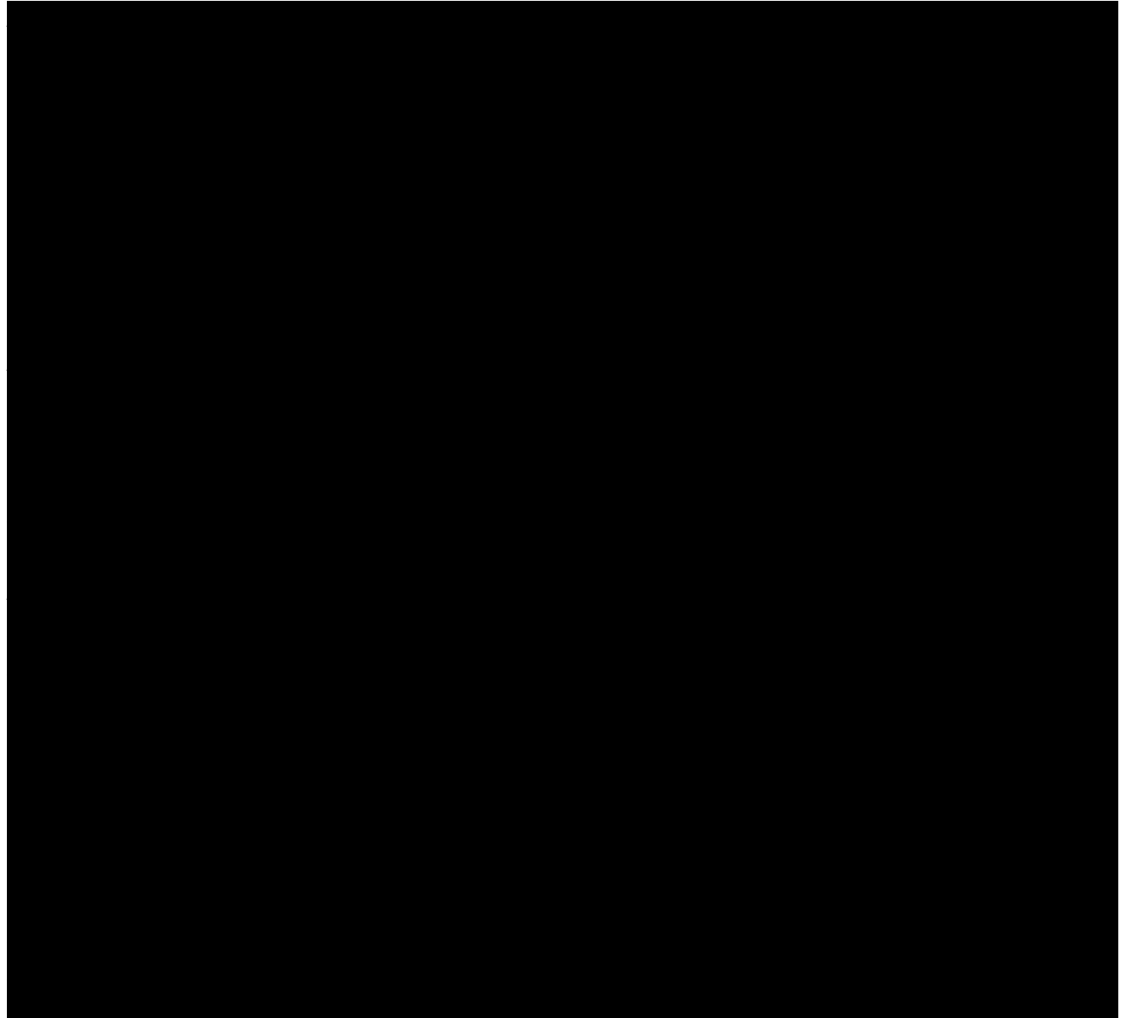
12
50
do



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 11 oktober 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 21 januari 2019

Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 23 september 2021 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 25 oktober 2021

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.



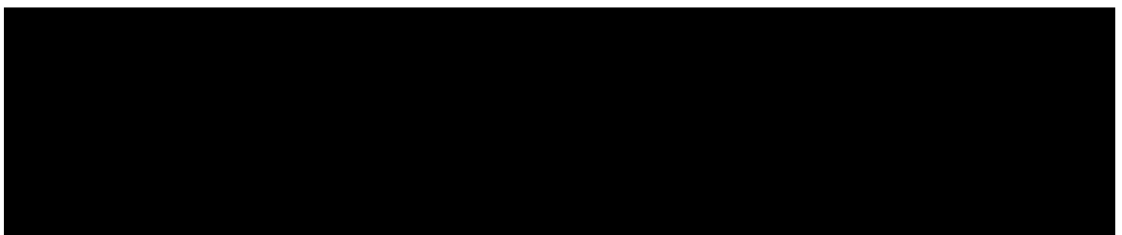
13
50
do



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 juni 2018 ingevolge waarvan de woning ongeschikt werd verklaard op 9 augustus 2016

Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 13 november 2018

- 1.
- 2.
- 3.



14
46
do

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 6 juli 2017 en 14 november 2017 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 3 januari 2018

Alwaar alle wooneenheden onbewoonbaar werden verklaard op 4 februari 2019

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

15
51
do

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 23 juni 2015 ingevolge waarvan de wooneenheden 0102, 0103, 0107, 0203, 0301, 0302 en 0303 ongeschikt werden verklaard op 20 november 2015

Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 3 oktober 2019

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.

16 te Leuven,

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 6 juni 2013 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 7 mei 2015
Alwaar een controle werd uitgevoerd op 5 december 2019 ingevolge waarvan alle wooneenheden onbewoonbaar werden verklaard op 29 mei 2020

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

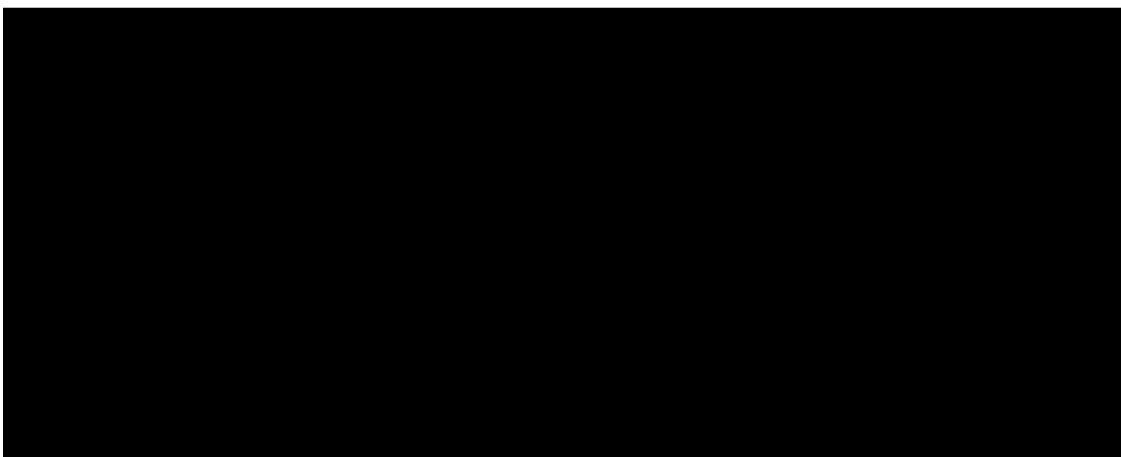
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.

17.
in d
doc

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 16 januari 2015 ingevolge waarvan een conformiteitsattest werd uitgereikt onder voorbehoud van het bekomen van een positief brandverslag, hetgeen ondanks herhaalde aanmaningen vanwege de Stad Leuven, door de verhuurder nooit werd aangevraagd
Alwaar alle wooneenheden onbewoonbaar werden verklaard op 26 april 2018 ingevolge een brand die zich voordeed in het pand op 24 april 2018
Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 14 augustus 2018

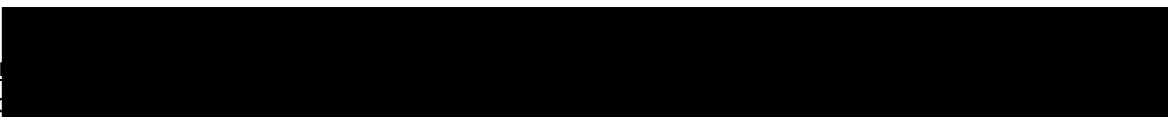
- 1.
- 2.
3. Raza Atahi Gholam, geboren in 1997 (wooneenheid 0007 - Algemeen deel stuk 15)
4. Hussayn Karimi, geboren op 01/01/1996 (wooneenheid 0101 - Algemeen deel stuk 18 en 22)
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.



18

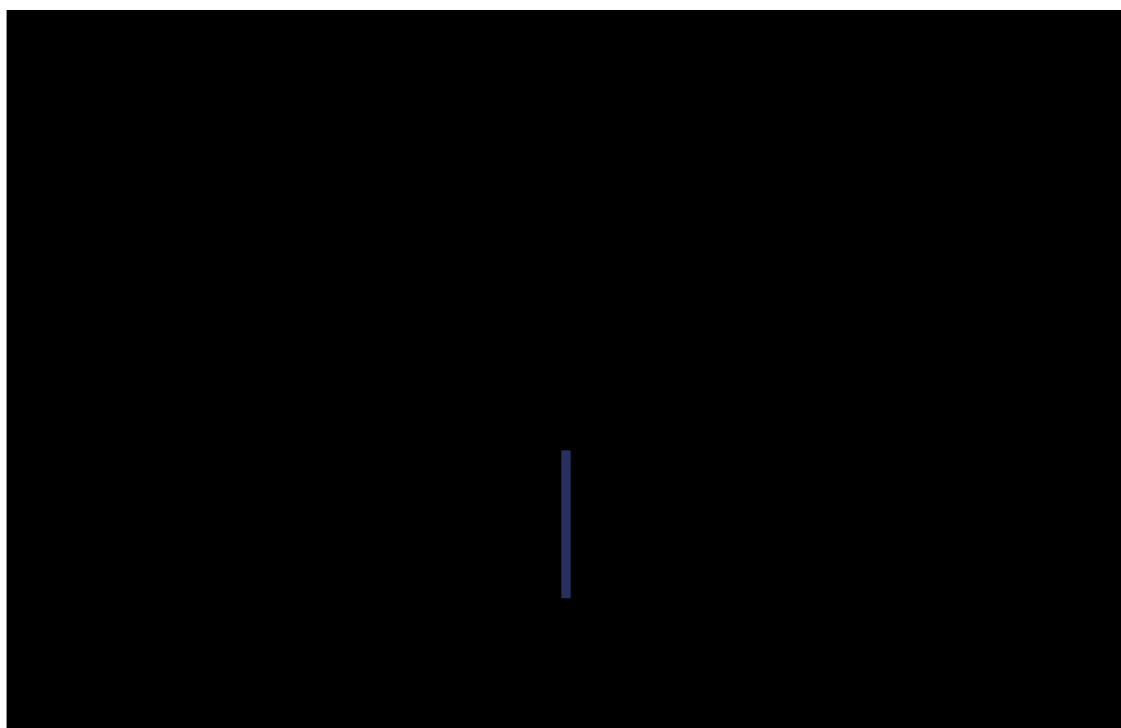
pe
doc



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 9 oktober 2017 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 25 mei 2018

Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 26 november 2020 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 30 november 2020

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.



19

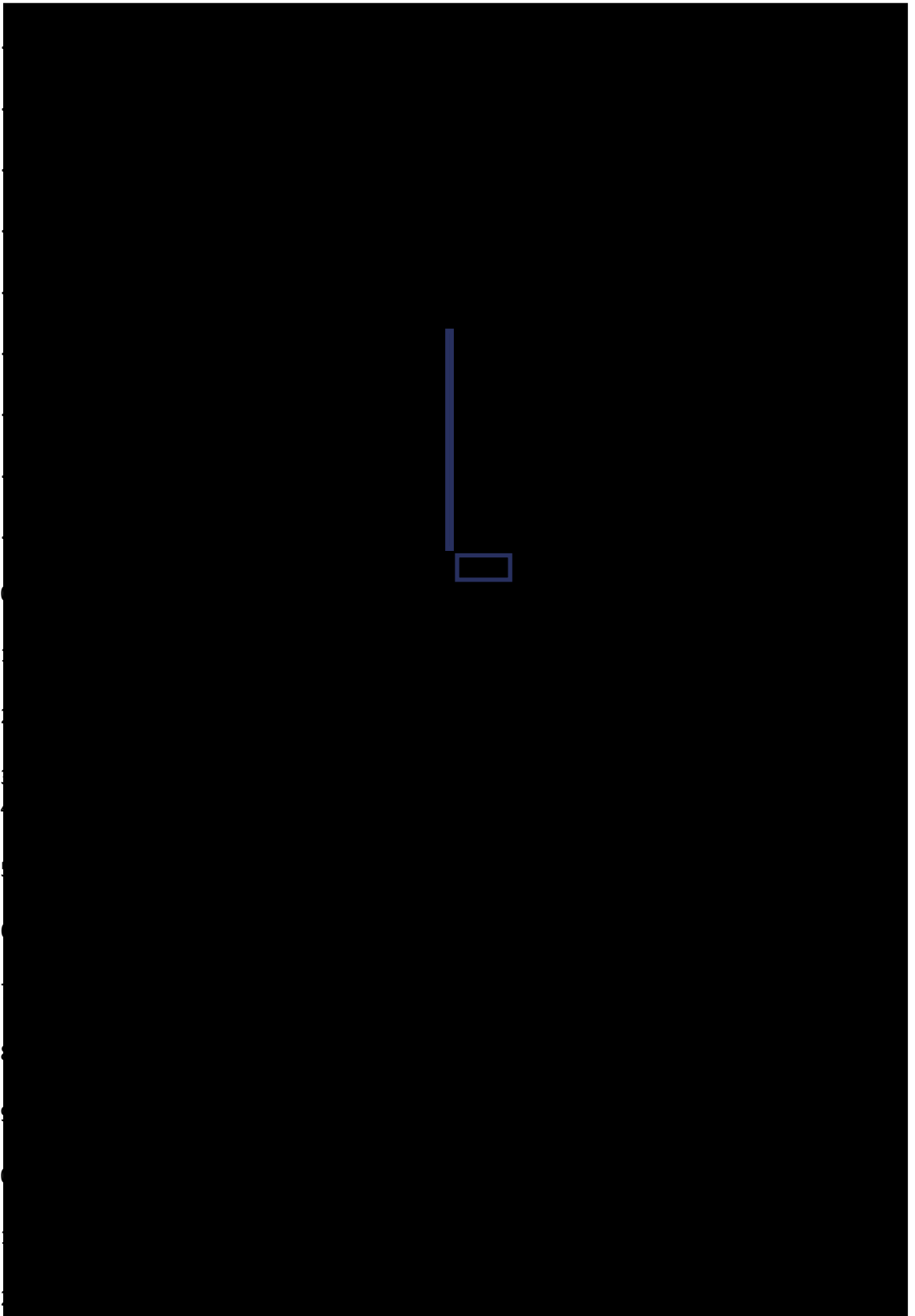
pe
doc



Alwaar een controle werd uitgevoerd op 17 januari 2020 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op 10 juli 2020

Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 2 september 2021 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 10 september 2021

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.



20
in d
doc

 een controle werd uitgevoerd op 11 april 2019 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 11 september 2019

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 5 december 2019 ingevolge waarvan alle wooneenheden onbewoonbaar werden verklaard op 10 juli 2020

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.

21
en
do

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 16 mei 2018 ingevolge waarvan de wooneenheid 0203 ongeschikt werd verklaard op 31 december 2018
Alwaar een controle werd uitgevoerd op 9 januari 2020 van alle woonentiteiten ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op 15 januari 2020
Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 2 oktober 2020 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 5 oktober 2020

a. In de periode van 16 mei 2018 tot 5 oktober 2020, meermaals, voor wat betreft wooneenheid 0203

- 1.

b. In de periode van 9 januari 2020 tot 5 oktober 2020, meermaals, voor wat betreft alle overige wooneenheden

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

22
de
doc

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 19 oktober 2017 ingevolge waarvan de wooneenheden 0101, 0301 en 0302 ongeschikt werden verklaard op 20 december 2017
Alwaar een conformiteitsattest werd afgeleverd op 25 juni 2021

- 1.
- 2.

23
in d
doc

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 16 januari 2018 ingevolge waarvan alle wooneenheden ongeschikt werden verklaard op 2 juli 2018
Alwaar een controle werd uitgevoerd op 5 december 2019 ingevolge waarvan alle wooneenheden onbewoonbaar werden verklaard op 11 december 2019
Alwaar werd vastgesteld dat alle wooneenheden conform zijn op 16 december 2021 waarna een PV van uitvoering werd ondertekend op 11 februari 2022

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10
- 11
- 12
- 13

14.

15.

24

30

do

Alwaar een controle werd uitgevoerd op 17 december 2019, ingevolge waarvan de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard op 19 juni 2020

C deel uitmaken van een vereniging opgericht om op personen of eigendommen wanbedrijven te plegen

deel te hebben uitgemaakt van een vereniging opgericht met het oogmerk om op personen of op eigendommen wanbedrijven te plegen,

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zittingen van 19 en 26 maart 2024.

De rechtspleging verliep in het Nederlands. De burgerlijke partij [REDACTED] werd op de zitting van 19 maart 2024 bijgestaan door een tolk Arabisch-Nederlands.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- het openbaar ministerie;
- de aanwezige burgerlijke partijen zoals vermeld op het zittingsblad, bijgestaan of vertegenwoordigd door hun advocaat;
- eerste beklaagde [REDACTED];
- tweede beklaagde [REDACTED], vertegenwoordigd door haar advocaat;
- derde beklaagde [REDACTED], bijgestaan door zijn advocaat;
- vierde beklaagde [REDACTED], vertegenwoordigd door haar voorlopig bewindvoerder en bijgestaan door haar advocaten;
- vijfde beklaagde [REDACTED], vertegenwoordigd door zijn advocaat.

3 PROCEDURELE BEZWAREN EN ONTVANKELIJKHEID VAN DE STRAFVORDERING

3.1 Verzoek tot wering uit de debatten van de conclusies en stukken van [REDACTED]

1 In zijn aanvullende conclusie neergelegd op de zitting van 26 maart 2024 vraagt [REDACTED] de wering uit de debatten van de conclusies en stukken neergelegd door de burgerlijke partij [REDACTED].

2 Op de zitting van 19 maart 2024 legde de advocaat van [REDACTED] een “geactualiseerde nota burgerlijke partijstelling” neer voor haar cliënt.

Het betreft een conclusie die neergelegd werd na het verstrijken van de termijnen bepaald door de rechtbank met toepassing van artikel 152 §1 van het Wetboek van Strafvordering.

De rechtbank weert de “geactualiseerde nota burgerlijke partijstelling” van [REDACTED] aan ook uit de debatten.

3 De neergelegde stukken gevoegd aan de “geactualiseerde nota burgerlijke partijstelling” van [REDACTED] worden niet uit de debatten geweerd.

Het stukkenbundel van [REDACTED] vormt geen nieuw en ter zake dienend stuk of feit dat nieuwe besluiten rechtvaardigt. Een foto van de huurovereenkomst van [REDACTED] maakt overigens al geruime tijd deel uit van het strafdossier (algemeen deel, stuk 216).

Aangezien het stukkenbundel van [REDACTED] dient ter staving van diens burgerlijke vordering maar niet tijdig werd overgemaakt aan Arnold Appeltans of zijn advocaten, vereist het recht van verdediging dat Arnold Appeltans op burgerlijk gebied nog de gelegenheid krijgt om standpunt in te nemen over deze stukken.

De zaak is hierdoor niet in staat van wijzen wat de burgerlijke vordering van [REDACTED] betreft, zodat zijn burgerlijke belangen minstens gedeeltelijk moeten worden aangehouden in geval van veroordeling van [REDACTED] tot tenlastelegging B.23. [REDACTED]

3.2 Verzoek tot wering uit de debatten van de conclusies en stukken van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant

1 In zijn aanvullende conclusie neergelegd op de zitting van 26 maart 2024 vraagt Arnold Appeltans de wering uit de debatten van de conclusies en stukken neergelegd door de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant.

Arnold Appeltans werd daar [REDACTED] 26 maart 2024 bijgetreden door de andere beklaagden.

2 Op 19 december 2023 legde de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant, die op dat moment nog niet als burgerlijke partij betrokken was in de procedure, een syntheseconclusie met 20 bijhorende stukken neer.

Pas op de zitting van 19 maart 2024 stelde de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant zich burgerlijke partij in de huidige procedure.

3 De syntheseconclusie van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant werd niet tijdig overgemaakt aan de advocaten van de beklaagden.

De rechtbank weert de syntheseconclusie van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant om die reden uit de debatten.

4 Het stukkenbundel van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant wordt niet uit de debatten geweerd.

Het stukkenbundel heeft uitsluitend betrekking op de burgerlijke vordering van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant en vormt geen nieuw en ter zake dienend stuk of feit dat, althans op strafgebied, het opstellen van nieuwe besluiten rechtvaardigt.

Het recht van verdediging vereist wel dat alle beklaagden op burgerlijk gebied nog de gelegenheid krijgen om standpunt in te nemen over de neergelegde stukken en over de mondelinge vorderingen van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant gedaan op de zitting van 19 maart 2024.

De zaak is thans dan ook niet in staat van wijzen wat de burgerlijke vordering van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant betreft, zodat haar burgerlijke belangen zullen moeten worden aangehouden in geval van veroordeling van één of meerdere beklaagden.

3.3 Beweerde schending van het recht van verdediging en het recht op een eerlijk proces door afwijzing van de verzoeken om een bijkomende conclusietermijn

1 [REDACTED] en [REDACTED] merken op dat het openbaar ministerie slechts geconcludeerd heeft over de schuldvraag maar niet over de strafmaat. Over de strafmaat werd mondeling gevorderd op de zitting van 19 maart 2024.

[REDACTED] willen allebei schriftelijk reageren op de mondelinge vordering van het openbaar ministerie over de strafmaat en vroegen op de zitting van 26 maart 2024 om hen hiervoor een bijkomende conclusietermijn toe te kennen.

Daarnaast haalt de advocaat [REDACTED] in zijn conclusie van 26 maart 2024 ook aan dat hij wegens ziekte niet in de mogelijkheid was om een syntheseconclusie op te stellen tegen de laatste conclusietermijn. Op zijn vraag om akkoord te gaan met een kort uitstel van deze termijn, antwoordde het openbaar ministerie negatief (zie de e-mail van het openbaar ministerie van 21 februari 2024).

2 De rechtbank wees op de zitting van 26 maart 2024 het verzoek van beide beklaagden om hen een bijkomende conclusietermijn toe te kennen als ongegrond af, wat volgens [REDACTED] een schending uitmaakt van het recht van verdediging en van het recht op een eerlijk proces.

3 Wat de mondelinge vordering van het openbaar ministerie over de strafmaat betreft, stelt de rechtbank vast dat het tot het normale procesverloop voor de strafrechter behoort dat het openbaar ministerie op de rechtszitting waarop de zaak wordt behandeld, mondeling zijn standpunt over de zaak weergeeft en de toepassing van de strafwet vordert. Daarna kunnen de beklaagden in mondelinge pleidooien hun verweer voeren en daarbij zo nodig het standpunt van het openbaar ministerie weerleggen.

Niets vereist dat het openbaar ministerie zijn vordering reeds uitbrengt vooraleer aan partijen conclusietermijnen worden toegestaan op grond van artikel 152 §1 van het Wetboek van Strafvordering. Daarenboven is een partij in een strafprocedure, met inbegrip van het openbaar ministerie, niet verplicht haar verweer of standpunt te verwoorden in een schriftelijke conclusie, ook niet wanneer haar daartoe de gelegenheid is geboden bij een beslissing alvorens recht te doen overeenkomstig artikel 152 §1 van het Wetboek van Strafvordering (zie ook Cass. 27 september 2022,

AR nr. P.22.0739.N).

Aangezien de strafmaat steeds begrensd wordt door de geldende minima en maxima bepaald bij wet, kunnen de beklaagden ook niet voorhouden te zijn verrast door de hoogte van de door het openbaar ministerie mondeling gevorderde straffen indien deze het bij wet bepaalde maximum niet overschrijden.

Noch het recht van verdediging, noch het recht op een eerlijk proces van Arnold Appeltans en Manu Appeltans is bijgevolg geschonden door de beslissing van de rechtbank om aan de betrokken beklaagden geen bijkomende conclusietermijn toe te kennen om te antwoorden op de mondelinge vordering van het openbaar ministerie over de strafmaat.

4 Wat de ziekte van de advocaat van [REDACTED] betreft, merkt de rechtbank op dat deze niet gestaafd wordt aan de hand van een medisch stuk zodat niet aannemelijk wordt gemaakt dat er daadwerkelijk sprake was van een geval van overmacht.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de beweerde situatie van overmacht beperkt was in de tijd, waardoor na afloop alsnog een syntheseconclusie had kunnen worden voorgelegd aan de rechtbank met de vraag om deze, ondanks de laattijdige neerlegging, te aanvaarden op grond van overmacht. Dat laatste is echter niet gebeurd.

De weigering van de rechtbank om een bijkomende conclusietermijn toe te staan wegens ziekte doet in de gegeven omstandigheden dan ook geen afbreuk aan het recht van verdediging dan wel aan het recht op een eerlijk proces van [REDACTED]

3.4 Volledigheid van het strafdossier (ontbrekende stukken)

1 Verschillende beklaagden werpen in hun conclusies op dat er stukken zouden ontbreken. Meer in het bijzonder gaat het om ontbrekende huurovereenkomsten en technische verslagen.

2 De rechtbank stelt vast dat het openbaar ministerie in haar conclusie omstandig opgave heeft gedaan van de plaats waar een aantal zogezegd ontbrekende stukken in het strafdossier kunnen worden teruggevonden.

Het openbaar ministerie erkent dat niet voor alle beweerde slachtoffers een huurovereenkomst kon worden teruggevonden, maar maakt zich sterk dat de onderzoekers het nodige hebben gedaan om alle nog beschikbare huurovereenkomsten aan het strafdossier te voegen.

Daarnaast heeft het openbaar ministerie in de loop van de procedure ten gronde nog enkele ontbrekende technische verslagen aan het strafdossier gevoegd (zie kaft IX-B van het strafdossier). De overige technische verslagen waren al opgenomen in het strafdossier.

Aldus is het openbaar ministerie tegemoetgekomen aan de op dat vlak geopperde bezwaren van de beklaagden.

Het openbaar ministerie heeft bij de behandeling van de zaak op de zitting aangegeven dat het geen bijkomende stukken meer aan het strafdossier wenst te voegen. Het is van mening dat alle relevante informatie en stukken werden bijgebracht.

3 Het openbaar ministerie wordt vermoed loyaal op te treden in strafzaken. Dit impliceert onder meer dat alle door het openbaar ministerie verzamelde gegevens bij het strafdossier worden gevoegd en dit zowel ten laste (*à charge*) als ten onlaste (*à décharge*) van de personen die door het onderzoek

gevisieerd worden.

Om dit vermoeden te weerleggen zijn nauwkeurige en objectieve elementen vereist op grond waarvan de beklaagden aannemelijk dienen te maken dat hun recht op een eerlijk proces werd miskend.

Het eerlijke karakter van het proces kan in het gedrang komen wanneer de bewijsgaring in haar geheel is geschied in omstandigheden die doen twijfelen aan de betrouwbaarheid van het verkregen bewijs omdat er twijfel bestaat over de onpartijdigheid van de onderzoekers en/of over de volledigheid van de door hen aan het strafdossier toegevoegde bewijsgegevens. De vrees voor een partijdige bewijsgaring moet evenwel objectief gerechtvaardigd zijn. Daarvoor is niet vereist dat het bewijs wordt geleverd dat de onderzoekers of het openbaar ministerie daadwerkelijk partijdig hebben gehandeld of bewijsmateriaal *à décharge* hebben achtergehouden, maar de rechter moet wel vaststellen dat er objectieve redenen voorhanden zijn die bij de partijen de gewettigde vrees doen ontstaan dat dit het geval is geweest (zie ook Cass. 8 november 2022, AR nr. P.22.0825.N).

4 De rechtbank stelt vast dat er in dit geval geen objectieve redenen zijn om te vrezen dat de bewijsgaring op partijdige wijze is gebeurd, dan wel dat er relevant bewijsmateriaal werd achtergehouden.

Er is in dat opzicht dan ook geen sprake van een schending van het recht van verdediging, dan wel van het recht op een eerlijk proces.

3.5 Het horen van alle beweerde slachtoffers opgesomd onder tenlastelegging A

1 [REDACTED] werpt in zijn aanvullende conclusie op dat niet alle beweerde slachtoffers opgesomd onder tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A. 6 werden verhoord.

[REDACTED] vraagt om minstens 39 van deze beweerde slachtoffers bijkomend te horen, dan wel om in de gelegenheid te worden gesteld om de betrokken personen zelf op te roepen op de zitting teneinde hen te kunnen bevragen en te kunnen confronteren met de feiten die aan de beklaagden ten laste gelegd worden.

Daarnaast vraagt [REDACTED] om hierover bijkomend te kunnen concluderen.

2 De rechtbank stelt vast dat er noch tijdens het gerechtelijk onderzoek, noch bij de regeling van de rechtspleging om bijkomend onderzoek werd gevraagd met betrekking tot het verhoor van de betrokken personen opgesomd onder tenlastelegging A.

Ondanks het feit dat [REDACTED] al geruime tijd op de hoogte was van de resultaten van het strafonderzoek, werd deze kwestie pas voor het eerst opgeworpen in een aanvullende conclusie van [REDACTED] neergelegd op de zitting van 26 maart 2024.

Er is dan ook geen sprake van een nieuw en ter zake dienend stuk of feit dat aanleiding kan geven tot het toekennen van een bijkomende conclusietermijn.

3 Voorts verwijst de rechtbank op dit punt naar haar eerdere uiteenzetting over het vermoeden van loyaliteit van het openbaar ministerie en van de onderzoekers.

Er zijn geen objectieve redenen om te vrezen dat de bewijsgaring met betrekking tot de beweerde slachtoffers onder tenlastelegging A op partijdige wijze is gebeurd, dan wel dat er op dat vlak bewust werd nagelaten om relevante onderzoeksdaaden (in dit geval het verhoren van de beweerde slachtoffers) te stellen.

4 De stelling van [REDACTED] dat hij, als gevolg van het feit dat bepaalde personen niet werden verhoord, niet op doeltreffende wijze tegenspraak heeft kunnen voeren over tenlasteleggingen A.1 t.e.m. A. 6, kan in de gegeven omstandigheden niet worden bijgetreden.

Het feit dat er voor een gedeelte van de beweerde slachtoffers geen verhoor werd afgenomen, verhindert Arnold Appeltans immers niet om de betrokken tenlasteleggingen te betwisten op grond van een vermeend gebrek aan bewijs.

Er is in dat opzicht dan ook geen sprake van een schending van het recht van verdediging, dan wel van het recht op een eerlijk proces.

3.6 *Exceptio obscuri libelli*

1 Verschillende beklaagden werpen in hun conclusies op dat de formulering van de tenlasteleggingen in de dagstelling onvoldoende nauwkeurig is, zodat het voor hen niet duidelijk is voor welke feiten zij zich precies moeten verantwoorden. De beklaagden geven aan dat ze zich hierdoor niet op een eerlijke manier kunnen verdedigen op de tenlasteleggingen. Om die reden werpen zij de *exceptio obscuri libelli* op.

Meer in het bijzonder worden de volgende drie tekortkomingen aangehaald:

- De vermelding “als dader of mededader” zou dubbelzinnig zijn.
- Tenlastelegging B is gebaseerd op feiten vastgesteld in het kader van de regelgeving inzake de woonkwaliteit bij het verhuren van woningen zoals van toepassing op het ogenblik van de feiten (Vlaamse Wooncode), terwijl deze regelgeving met ingang van 1 januari 2021 werd opgeheven en vervangen door een nieuwe regelgeving (Vlaamse Codex Wonen). Daardoor is het volgens beklaagden op technisch vlak onduidelijk welke van de oorspronkelijk vastgestelde gebreken ook onder het nieuwe regime nog een voldoende ernstig gebrek uitmaken.
- Onder tenlastelegging C wordt niet nader gepreciseerd waarin de strafbare handelingen van de beklaagden concreet zou bestaan.

2 De aan de beklaagden tenlastegelegde feiten moeten samen worden gelezen met de stukken van het strafdossier (zie ook Cass. 26 mei 2015, AR nr. P.14.0414.N).

Rekening houdend met dit gegeven, is de rechtbank van oordeel dat alle tenlasteleggingen in de dagstelling voldoende concreet en helder geformuleerd zijn. Op grond van deze formulering kennen alle beklaagden het voorwerp van hun vervolging en kunnen zij hun recht van verdediging op doeltreffende wijze uitoefenen.

In tegenstelling tot wat de beklaagden voorhouden, geeft de formulering van de tenlasteleggingen geen aanleiding tot verkeerde of dubbelzinnige interpretaties.

3 Het lijkt voor de rechtbank geen twijfel dat de vermelding “als dader of mededader” zo moet worden geïnterpreteerd dat het openbaar ministerie in hoofddorde alle betrokken beklaagden als dader schuldig acht aan de hen tenlastegelegde feiten. Indien er echter onvoldoende elementen zouden zijn om hen als dader van de hen tenlastegelegde misdrijven te bestempelen, is het openbaar ministerie in ondergeschikte orde van mening dat zij minstens als mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek moeten worden aanzien.

De vermelding “als dader of mededader” dient dan ook niet te worden geïnterpreteerd als zou zij het in het midden laten of de betrokken beklaagde nu vervolgd wordt als dader of als mededader, maar betekent gewoon dat alle beklaagden in de eerste plaats als dader en minstens als mededader

strafrechtelijk verantwoordelijk worden geacht voor de hen tenlastegelegde feiten.

4 Met betrekking tot de feiten onder tenlastelegging B werd in de dagstelling voor elk pand per wooneenheid verwezen naar de relevante stukken in het strafdossier. In deze stukken werden de gebreken gedetailleerd beschreven volgens de voormalige regelgeving (Vlaamse Wooncode). Daarnaast is er voor elk pand ook een omzettingsverslag aan het strafdossier gevoegd, waaruit blijkt welke gebreken strafbaar blijven onder de huidige regelgeving (Vlaamse Codex Wonen). Op dat punt kan ook verwezen worden naar het volledige overzicht gegeven door het openbaar ministerie in zijn conclusie op pagina 9.

[REDACTED] zijn de beklaagden voldoende geïnformeerd om de draagwijdte en strafbaarstelling van de feiten onder tenlastelegging B te kennen en hierover verweer te kunnen voeren.

5 De omschrijving van tenlastelegging C in de dagstelling, nl. het deel uitmaken van een vereniging opricht om op personen of eigendommen wanbedrijven te plegen in de periode van 6 juni 2013 tot en met 20 oktober 2021, biedt in combinatie met de stukken van het strafdossier voldoende duidelijkheid over de draagwijdte van deze tenlastelegging.

Alle beklaagden kennen voor deze tenlastelegging het voorwerp van hun vervolging en worden in staat gesteld om hun recht van verdediging op doeltreffende wijze uit te oefenen.

Het is ook niet vereist dat in de dagvaarding in detail de concrete feitelijke gedraging die aan de beklaagden ten laste wordt gelegd, minutieus beschreven wordt of dat alle constitutieve bestanddelen van het tenlastegelegde feit worden vermeld. Het volstaat dat, op grond van de omschrijving van het feit in de dagvaarding, uit de elementen van het strafdossier kan worden opgemaakt welk concreet feit bedoeld wordt, zodat de beklaagden met voldoende zekerheid weten wat hen precies tenlastegelegd wordt en zij hieromtrent hun verdediging kunnen voordragen.

6 De rechtbank verwerpt de door beklaagden opgeworpen *exceptio obscuri libelli*.

3.7 Ontvankelijkheid van de strafvordering

De strafvordering werd tijdig en op regelmatige wijze ingesteld en is ontvankelijk.

4 BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1 Tenlastelegging A: huisjesmelkerij

1 [REDACTED] en de nv [REDACTED] moeten zich voor de correctionele rechtbank verantwoorden voor het misdrijf van huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt (tenlastelegging A).

De tenlastelegging van huisjesmelkerij is opgesplitst in 6 subtenlasteleggingen, waarbij elke subtenlastelegging betrekking heeft op een verschillend pand.

Het gaat om de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven,
- het pand gelegen te 3000 Leuven,
- het pand gelegen te 3000 Leuven,
- het pand gelegen te 3000 Leuven,
- het pand gelegen te 3000 Leuven,



- het pand gelegen te 3000 Leuven, Van 't [REDACTED] (tenla [REDACTED])

Al deze panden werden onbewoonbaar verklaard.

2 Het misdrijf van huisjesmelkerij veronderstelt dat de dader, rechtstreeks of via een tussenpersoon, misbruik maakt van de kwetsbare toestand van een andere persoon als gevolg van diens onwettige of precaire administratieve toestand, precaire sociale toestand, leeftijd, zwangerschap, ziekte of lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid, door aan deze persoon een roerend of een onroerend goed te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid en dit met de bedoeling om een abnormaal profijt te realiseren.

3 Uit de gegevens van het strafdossier komt naar voren dat de zes weerhouden panden bewoond werden door personen met een precair verblijfsstatuut in België. In de praktijk ging het nagenoeg steeds om vluchtelingen en kandidaat-vluchtelingen (asielzoekers).

4 De betrokken wooneenheden werden telkens aan de bewoners verhuurd. Het gegeven dat het strafdossier niet voor alle huurders een exemplaar van de schriftelijke huurovereenkomst bevat, vormt geen beletsel voor het bewezen zijn van de tenlastelegging. Het bestaan van de huurovereenkomst kan immers op verschillende manieren worden aangetoond, zoals door de betaling van de huur op de rekening van een van de beklaagden.

Het strafonderzoek heeft voor elk van de personen opgesomd onder tenlastelegging A voldoende bewijs opgeleverd van het bestaan van een huurovereenkomst.

5 Uit het strafdossier blijkt voorts dat de betrokken huurders zich zowel in een precaire administratieve toestand als in een precaire sociale toestand bevonden.

Wat de administratieve toestand van de huurders betreft, stelt de rechtbank vast dat uit hun verhoren blijkt dat hun verblijfsrecht doorgaans beperkt was in de tijd en minstens een onzeker en voorwaardelijk karakter had. Voor zover de betrokken personen niet konden worden verhoord, kan uit de administratieve informatie van het rijksregister gevoegd aan de processen-verbaal of de aangetroffen documenten worden afgeleid dat dit ook voor hen het geval was. [REDACTED]
Jabarkel: financieel onderzoek, stuk 7 + onderkapt 13, stuk 1; [REDACTED]: onderkapt 13, [REDACTED] algemeen deel, stuk 108).

Het feit dat sommige huurders het statuut van erkend vluchteling hadden, doet geen afbreuk aan het precaire karakter van hun administratief statuut.

Andere huurders bleken bij aantreffen zelfs niet over een wettige verblijfstitel te beschikken (zie bv. [REDACTED] algemeen deel, stuk 88).

Daarnaast blijkt uit de verhoren van de aangetroffen huurders ook dat deze ofwel slechts een bescheiden inkomen uit arbeid hadden, al dan niet aangevuld met een uitkering (zie bv. algemeen deel, stuk 109: [REDACTED]: 1.600 euro per maand, [REDACTED]: 800 euro per maand; algemeen deel, stuk 118: [REDACTED]: 1.500 euro per maand; [REDACTED]: 600 euro per maand aangevuld met uitkering tot 1.300 euro per maand [REDACTED]: 1.600 euro per maand), ofwel niet over eigen inkomsten uit arbeid beschikten en daarom steun kregen via het OCMW (bedragen tussen 900 euro en 1.000 euro per maand voor alleenstaande huurders).

Ook bleken de meeste huurders alleenstaanden te zijn, geen of weinig familie in België te hebben en hooguit over een beperkte kennis van het Nederlands te beschikken.

De resultaten van het strafonderzoek tonen op afdoende wijze aan dat de betrokken huurders zich in een precaire sociale toestand bevonden, die in hoge mate samenhang met hun precair administratief statuut.

Voor alle huurders opgesomd onder tenlastelegging A kan dan ook gesteld worden dat zij zich zonder uitzondering in een kwetsbare positie bevonden als gevolg van hun precaire administratieve en sociale toestand.

6 Opdat er sprake kan zijn van huisjesmelkerij, is ook vereist dat de panden aan de bewoners verhuurd werden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

De notie menselijke waardigheid houdt een verwijzing in naar artikel 23 van de Grondwet, dat eenieder het recht geeft om een menswaardig leven te leiden en waarin het recht op een behoorlijke huisvesting is begrepen.

Door de verwijzing naar de menselijke waardigheid wordt een breed toetsingskader in het leven geroepen dat meer omvat dan alleen maar de kwestie van de (on)bewoonbaarheid of de (on)geschiktheid van de bewoonde panden.

In de zes panden opgesomd onder tenlastelegging A kwamen de huurders terecht in gebouwen en wooneenheden die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen, structurele problemen vertoonden en een reëel gevaar opleverden voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners (o.a. gevaar voor elektrocutie, brand of CO-vergiftiging, ernstige vochtproblemen, schimmel- en zwamvorming, gebrekkige hygiëne en aanwezigheid van ongedierte). De verhuurde wooneenheden waren in erbarmelijke staat en daardoor duidelijk in strijd met de menselijke waardigheid.

Vooreerst dient te worden aangestipt dat de verhuurde panden en wooneenheden onbewoonbaar waren bevonden door de bevoegde instanties.

Uit de gedetailleerde vaststellingen met betrekking tot de staat van de betrokken panden en wooneenheden, de resultaten van de huiszoeken en de verhoren van de bewoners zelf, blijkt voorts dat deze zich in een dermate gebrekkige staat bevonden dat de verhuring ervan plaatsvond in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

In het strafdossier is de staat van de betrokken panden en de woonsituatie van de huurders uitvoerig gedocumenteerd. Zonder exhaustief te zijn, worden hierna per pand enkele fundamentele gebreken en problemen aangehaald en aangevuld met de klachten van huurders.

Pand gelegen te 3000 Leuven:

(algemeen deel, stuk 102 + onderkapt 13, stuk 1)

- Beknopt relaas van de huiszoeking door de politie:
“Algemeen kunnen wij stellen dat het pand in een slechte staat verkeert. Niet alleen laat het hygiënisch te wensen over, maar zijn er ook gebreken aan de infrastructuur. Zo is er in het gebouw geen warm water, is er waterdoorsijpeling op verschillende verdiepen en in verschillende appartementen. Volgens de Wooninspectie is er electrocutiegevaar in de kelderverdieping, is er slechts in 1 appartement verwarming en zo verder. Ook op gebied van brandveiligheid werden gebreken vastgesteld. Zo was er geen nooduitgang voorzien, werkte de noodverlichting niet naar behoren, werkten de rookmelders niet, en zo verder.”
- Noch de toegangsdeur tot het gebouw, noch de daarna geplaatste tussendeur was voorzien van een slot, zodat het gebouw voor iedereen toegankelijk was. Het glas in de voordeur ontbrak gedeeltelijk.
- Er was geen werkende deurbel.

- In de gemeenschappelijke traphal op het gelijkvloers en de eerste verdieping was er zeer ernstige vochtschade op het plafond en de rechtse binnenmuur. Op de tweede verdieping was het pleisterwerk beschadigd en ontbrak dit gedeeltelijk als gevolg van vochtschade.
- Elektriciteit: in de kelder waren er verschillende open verdeelkasten met aanraakbare begeleiders onder spanning in de stookruimte. Er waren onvakkundige aansluitingen onder spanning, met een verhoogd risico op elektrocutie tot gevolg of een risico op kortsluiting en/of brand. Er was geen verliesstroomschakelaar van maximum 300 mA aanwezig. In de keuken waren er meerdere stopcontacten die ondanks de aanwezigheid van een aardingspen niet waren aangesloten op de aarding. In de inkomhal stroomde het water (vochtschade) langs het lichtpunt aan het plafond naar beneden. De koelkast in de keuken bevond zich in een grote plas water. Gezien de extreme waterschade was er een verhoogd risico op elektrocutie bij gebruik van een elektrisch toestel. In diverse wooneenheden was er sprake van een risico op elektrocutie als gevolg van de aanraakbare onder spanning staande geleiders en loshangende stopcontacten.
- Er waren onvoldoende rookmelders aanwezig. De aanwezige rookmelders functioneerden vaak niet. Het verslag van de brandweer over de brandveiligheid was negatief.
- De leidingen van de centrale verwarming en van het warm en koud water waren gecorrodeerd en vertoonden lekken. Het leidingstelsel was algemeen in een slechte staat en niet meer water- en luchtdicht.
- In de kelder en de aanpalende ondergrondse garage was er zeer veel overlast van ratten. Tijdens de huiszoeking werd op de derde verdieping een dode rat aangetroffen in een rattenvaak.
- Op de vijfde verdieping aan de buitenkant van het gebouw was er sprake van betonrot.
- Een van de treden van een trap bewoog/kwam los bij het betreden ervan (valgevaar).
- De lift in het gebouw was defect.
- De verlichting in de gemeenschappelijke traphal werkte niet terwijl er geen natuurlijke verlichting was, zodat de wooneenheden niet op een veilige manier bereikbaar waren.
- Het dak was vrij toegankelijk via de machinekamer van de lift. De deur naar het dak was weg. Het dak beschikte niet over een borstwering. Op het dak bevonden zich lege flessen drank en een houtskoolbarbecue.
- Op verschillende plaatsen in het gebouw was er sprake van ernstige vochtschade, schimmelvorming en/of zwamvorming en dit zowel op muren als op plafonds.
- De verwarming functioneerde slechts in een gedeelte van het gebouw, zodat er geen verwarming was in een deel van de bezochte wooneenheden.
- De sanitaire voorzieningen waren in slechte staat. In meerdere wooneenheden werden op dat vlak problemen vastgesteld: lekkende waterkranen, lekkende afvoeren, beschadigde douchekuiten, beschadigde toiletten, afwezigheid van warm water...
- Voor meerdere wooneenheden was de nettovloeroppervlakte te klein voor een zelfstandige wooneenheid.
- In de stookruimte bevond zich een gasketel met een slecht aangewerkte rookgasafvoer. Het toestel stond niet aan, maar wanneer dit zou worden aangezet bestond er een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
- Verklaring Malika Belhiba: *"Geen keuken. Ik heb zelf de keuken gekocht + geplaatst. De afloop van de keuken is stuk. Geen verwarming en geen warm water. De elektriciteit werkt heel dikwijls niet. [...] Ik heb Appeltans meerdere malen gecontacteerd voor problemen, maar zij reageren er niet op."*
- Verklaring Rabar Sami (over de levensomstandigheden in het gebouw): *"Heel slecht. Geen warm water, geen verwarming. De kraan van mijn badkamer is stuk. Ik heb Manu hier al herhaaldelijk op aangesproken. Hij zegt altijd wel dat hij het zal herstellen maar heeft dit tot op heden nog niet gedaan. Er loopt water van de muren in de gang en op de vloeren."*
- Verklaring Valentino Peeters: *"De gemeenschappelijke inkomhal, gang en de trappen zijn altijd vuil, toch dit wordt veroorzaakt door de bewoners zelf. De verlichting in de gang werkt niet en er is geen warm water. Mijn fornuis is ook al jaren stuk en is nooit gemaakt geweest. Ik vermoed dat de elektriciteit is stukgebeten door de ratten. In de kelder van het gebouw, waar ook de gemeenschappelijke keuken is, lopen er ratten rond omwille van de vuiligheid en wanorde! Ook mijn frigo*

is al jaren stuk en wordt niet vervangen. De frigo die ik kreeg, was vol met schimmel. Deze stond in het contract."

- Verklaring [REDACTED]: *"geen warm water, [REDACTED] gens anders douchen (1 jaar), geen verwarming, verwarmt met elektrisch vuur, kookvuur werkt niet, waterinsijpeling, badkamer, alles vochtig."*
- Verklaring [REDACTED]: *"Hier is weinig in orde. Ik heb geen verwarming, geen warm water. De lift werkt niet. Het fornuis in mijn keuken werkt niet (elektrisch). Ik heb bij momenten last van muizen die tot in mijn woning komen."*

Pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]
(algemeen deel, stuk 88 + onderkast 12, stuk 1)

- Beknopt relaas van de huiszoeking door de politie:
"De ganse woning is onderverdeeld in kamers / studio's die elk voorzien zijn van individueel sanitair, soms ook met een kleine keukenunit. De kamers die los zijn, blijken niet bewoond en zijn vies en vuil. Achter de woning is een tuin die vol rommel en afval ligt. We stellen vast dat het koud is in het ganse gebouw. Er blijkt géén centrale verwarming te zijn, waardoor de temperatuur binnen in de woning overeenkomt met de temperatuur buiten ongeveer 7 graden Celcius. De woning is vuil, niet onderhouden en ruikt vies. We nemen een geur van uitwerpselen van ongedierte waar. We treffen op verschillende plaatsen uitgedroogde muizen aan. De electriciteit werkt op meerdere plaatsen niet. Het gebouw is uitgerust met rookdetectoren. Een aantal blijken niet te werken, een aantal detectoren werken dan weer wel. Op elke verdieping staan er brandblussers. Uit nazicht blijkt dat de laatste keuring van deze brandblussers dateert van juli 2015.

[...]

Gelijkvloerse verdieping:

[...]

De tweede deur rechts betreft [REDACTED]

Via de commandopost kan de bewoonster worden gecontacteerd. Het betreft AZAMI Ikram °16/10/1993. Zij komt ter plaatse om 11.27 uur en kan ons toegang geven tot haar appartement.

[...]

We kunnen haar identificeren aan de hand van haar paspoort en Marokkaanse identiteitskaart. Het Marokkaanse paspoort is vervallen sedert 10/10/2018. Ze kan géén Belgische verblijfsdocumenten voorleggen. We stellen vast dat betrokken in het rijksregister staat geregistreerd op het adres Maria Theresiastraat 15, 3000 Leuven, doch met "voorstel afvoering van ambtswege" sedert 06/12/2019, net zoals haar dochter [REDACTED] °18/01/2016.

Het appartement bestaat uit twee ruimtes.

In de eerste ruimte staat een tweepersoonsbed, bureautje en een hoogslaper. In de tweede ruimte vindt zich een armtierig salon en een kleine keuken.

Aansluitend aan de tweede ruimte is er een kleine badkamer geïnstalleerd. We stellen vast dat het toilet deels is gedemonteerd.

We stellen vast dat in de kleine keuken tientallen kakkerlakken rondlopen evenals op de deur van de badkamer. [REDACTED] laat weten dat ze in de keuken niet durft te koken omwille van het ongedierte. Ze laat weten dat ze electriciteit heeft en stromend water (koud en warm). Er is géén centrale verwarming. We stellen vast dat de ruimte wordt verwarmd met een elektrisch vuurtje dat [REDACTED] zelf heeft moeten aankopen.

Ze maakt ook melding dat er 's nachts ongedierte (ratten/muizen) aanwezig zijn.

[REDACTED] betaalt 650 euro per maand aan huur, alle kosten inbegrepen. De huur wordt cash betaald aan [REDACTED], ze krijgt géén ontvangstbewijs van haar betaling. Zij heeft leefloon van het OCMW van 1.200 euro. Haar leefloon is onvoldoende om rond te komen en krijgt financiële steun van vrienden uit BRUSSEL. Ze laat weten dat haar dochtertje medische zorgen nodig heeft en hiervoor medicatie neemt.

[...]

Kelderverdieping:

[...]

Via een trap in de gang op het gelijkvloers komen we uit in de kelderruimte. Er is géén electriciteit in werking.

Het eerste lokaal links betreft een 'gemeenschappelijke keuken'. In de keukenruimte is er een deur dat toegang geeft tot een warmwaterboiler. Uit contact met de bewoners blijkt dat er warm water is, dus dat deze boiler operationeel is. Een andere deur in de keuken geeft toegang tot het 'chauf-fagehok'. Hierin zien we een verwarmingsketel die duidelijk niet meer operationeel is.

Het volgende lokaal is genummerd 0003. Het betreft een leegstaande studentenkamer die er vuil bijligt. We ruiken de geur van ongedierte en treffen verschillende uitgedroogde muizen aan.

Verder treffen we een klein lokaal aan waarin de gasmeter en gasaansluiting staat. De meter is niet in werking.

[...]”

- Het houtwerk van de bakgoot achteraan de woning was verweerd en de voegen van het metselwerk waren sterk uitgesleten.
- Het raam in de trappenhal tussen de eerste en de tweede verdieping had geen klink en kon niet gesloten worden. Het hing scheef in zijn hengsels en rustte op de vensterbank.
- Niet elke wooneenheid beschikte over een private, afsluitbare brievenbus en over een werkende deurbel. Er was slechts één brievenbus aanwezig voor 12 wooneenheden.
- De lichtpunten in de badkamers waren voor alle woongelegenheden op te korte afstand geplaatst van de bad- of doucherand.
- De trap naar de kelder beschikte niet over een leuning. In de kelder zelf was de verlichting defect.
- De centrale verwarming in het gebouw was defect en buiten werking. De afvoerbuys van de verbrandingsgassen was niet goed afgedicht.
- In verschillende bewoonde delen van het gebouw was er sprake van insijpelend vocht met vloeivlekken tot gevolg.
- Op diverse plaatsen in het gebouw waren er gebarsten en/of losliggende vloertegels.
- In het gebouw werden op meerdere plaatsen kakkerlakken aangetroffen.
- Er waren onvoldoende rookmelders aanwezig. Niet alle aanwezige rookmelders functioneerden. Het verslag van de brandweer over de brandveiligheid was negatief.
- Verschillende ramen in het gebouw waren niet winddicht.
- Niet alle ruimten konden (voldoende) worden verlucht. Zo konden noch de slaapkamer, noch de keuken verlucht worden in wooneenheid nr. 0001 (bewoond door Ikram Azami en haar dochter).
- Er was ongedierte aanwezig in het gebouw. De aanwezigheid van rioolvliegjes, kakkerlakken en muizen werd vastgesteld.
- Het gebouw betrof in wezen een eengezinswoning die zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning opgesplitst werd in 12 afzonderlijke woongelegenheden.

Pand gelegen te 3000:

(algemeen deel, stukken

- Buitenmuren: een deel van de afwerking aan de achtergevel hing los; scheurvorming op de achtergevel.
- De voordeur van het gebouw kon niet slotvast afgesloten worden.
- Afwezigheid van een brievenbus. De bellen functioneerden niet.
- Zichtbare vochtschade op de buitenmuren en dragende binnenmuren; sporen van insijpelend vocht.
- Elektriciteit: tijdens de door de wooninspectie gedane vaststellingen viel de elektriciteit in het pand om de haverklap uit; loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning op verschillende plaatsen (risico op korsluiting en elektrocutie); sporen van water op de bedrading met aanwezigheid van brandsporen (groot risico op korsluiting en brandgevaar); aanwezigheid van

stopcontacten met aardingspen waarvan de aarding echter niet bleek te zijn aangesloten; loshangende stopcontacten en stopcontacten zonder afdekplaat (ernstig risico op kortsluiting en elektrocutie).

- De centrale verwarming functioneerde slechts in een gedeelte van het gebouw.
- De ramen waren voorzien van enkel glas.
- In alle muren van de gemeenschappelijke keuken werd de aanwezigheid van opstijgend vocht vastgesteld, met loskomende plinten tot gevolg. De dekvloer in de keuken was op verschillende plaatsen omhoog gekomen met losliggende en beschadigde vloertegels tot gevolg. De enige mogelijkheid om de keuken te verluchten was het openen van de nooduitgang naar de koer van het naastgelegen pand, waardoor de keuken in de praktijk niet kon worden verlucht.
- In een van de badkamers was er een ernstig waterlek aan het plafond, waarbij het water langs de verlichtingsapparatuur liep (verhoogd risico op kortsluiting).
- Het onderzoek naar de brandveiligheid leverde een negatief resultaat op.
- Glasbreuk aan de buitenzijde van een koepel in de gemeenschappelijke traphal.
- De brandmeldcentrale functioneerde niet (foutmeldingen). Er waren onvoldoende rookmelders aanwezig in het gebouw. Sommige aanwezige rookmelders werkten niet.
- Tijdens het onderzoek was er geen warm water beschikbaar in de douches.
- Ernstige vochtschade in de kamers.
- Zwamvorming aanwezig op meerdere plaatsen (muren en plafonds).
- Ontbrekende en loshangende leuning in de gemeenschappelijke trap.
- Zeer groot valgevaar bij het betreden van de gemeenschappelijke koer als gevolg van een ontbrekend metalen rooster.
- Aanwezigheid van ongedierte op sommige plaatsen in het gebouw (kakkerlakken en muizen).
- [REDACTED] *"Vraag: Wat kan u vertellen over uw levensomstandigheden in het gebouw? Antwoord: geen verwarming sinds begin, soms warm water, geen vloerbekleding, waterinsijpeling badkamer + geen elektriciteit, sommige stopcontacten werken niet, condens ramen, muren: nat (zijde badkamer), ongedierte."*
- [REDACTED] *"Vraag: Wat kan u vertellen over uw levensomstandigheden in het gebouw? Antwoord: geen verwarming, geen warm water, geen elektriciteit."*

Pand gelegen te 30 [REDACTED]
(algemeen deel, stu [REDACTED])

- Beknopt relaas van de huiszoeking door de politie:
"Over het algemeen stellen wij vast dat op het moment van onze interventie te 3000 Leuven, [REDACTED] de verwarming werkt en er lauw tot warm water is. Uit inlichtingen bekomen bij de aanwezige huurders blijkt echter dat over het algemeen veel problemen zijn met de verwarming en warm water. Tevens horen we vaak klachten over de elektriciteit die uitvalt en niet-werkende stopcontacten. Wij merken zeer veel vochtplekken en schimmel op, zowel in de kamers als in de trappen hal. Volgens de huurders zijn de vochtplekken/schimmel afkomstig van water dat regelmatig door het plafond sijpelt. Ter illustratie laat de bewoner op kamer 0103 even het water van zijn douche lopen. Kort daarna zien we het plafond vochtig worden. Op het moment van onze tussenkomst is er o.a. in het midden van de gang op de eerste verdieping een plas water. Het plafond staat vol schimmel/vochtplekken."
- De toegangsdeur tot het gebouw had geen slot, zodat het gebouw voor iedereen toegankelijk was.
- De deurbel werkte niet en er was slechts één brievenbus voor 29 wooneenheden.
- In de gemeenschappelijke delen van het gebouw was er duidelijk vochtschade zichtbaar op het plafond en de binnenmuren, soms met schimmelvorming tot gevolg.
- Elektriciteit: op meerdere plaatsen loshangende bedrading met aanraakbare geleiders onder spanning (verhoogd risico op elektrocutie), aanwezigheid van stopcontacten zonder afdekplaat met aanraakbare geleiders onder spanning (risico op elektrocutie), lichtpunten aan het plafond

zonder armatuur en waarvan de naakte bedrading niet is afgeschermd, loshangende stopcontacten in de badkamer (ernstig risico op elektrocutie of brand),...

- De verwarmingsinstallatie was niet conform (gevaar voor CO-vergiftiging).
- Het onderzoek naar de brandveiligheid leverde een negatief resultaat op.
- Geen verlichting in een gemeenschappelijke toilet.
- De brandmeldcentrale functioneerde niet (foutmeldingen). Er waren onvoldoende rookmelders aanwezig in het gebouw. Sommige aanwezige rookmelders werken niet.
- De vluchtwegen waren niet brandconform.
- Er ontbrak glas in de deur die toegang gaf tot de koer. Op de koer waren sommige tegels verzakt en andere opgestuikt (struikelgevaar). De borstwering van de opening naar de kelder ontbrak (valgevaar).
- In de kelder en de gemeenschappelijke keuken waren er sporen van ratten zichtbaar.
- Verspreid over het gebouw waren er op meerdere plaatsen kakkerlakken aanwezig, zowel in gemeenschappelijke delen als in de wooneenheden.
- De leuning en borstwering van een gemeenschappelijke trap in het gebouw stonden volledig los (valgevaar).
- In verschillende woonentiteiten werd vastgesteld dat er geen warm water beschikbaar was, hetzij aan de lavabo, hetzij in de douche.
- Verklaring [REDACTED] *De verwarming werkt vaak niet. Met het warm water is het ook zo. Ook de elektriciteit valt vaak weg. Er is een felle stank die komt van onder de kast in de keuken, maar ik kan deze niet wegtrekken om te zien waar het van komt. Het water van de douche komt via het plafond op de gang naar beneden."*
- Verklaring [REDACTED] *Ik heb maar ca 1 week/maand warm water. Ik douche op de fitness. Sinds een 3-tal maanden heb ik verwarming. Daarvoor had ik bijna geen verwarming. Bijna elke week is er wel een probleem met de elektriciteit in het gebouw en soms werken stopcontacten niet. Regelmatig komt er water door het plafond boven en in de badkamer. Er zijn heel veel vochtplekken. Ik heb ook last van kakkerlakken, o.a. in de keukenkast. Ik laat u deze zien zodat u ze zelf ziet kruipen."*
- Verklaring [REDACTED] *"Ik heb geen warm water. Om te douchen neem ik de waterkoker. Dit sinds 1,5 maand. Er zijn kakkerlakken die mij steken als ik slaap. Nog andere insecten. Ik heb daar jeuk van. Nog vocht in de SLK (1 plek). Ik ben op zoek naar een andere woning al sinds een 2 maanden."*
- Verklaring [REDACTED] *"De leefomstandigheden zijn slecht. Soms werkt de verwarming niet of kan ik ze niet afzetten. Er is een muizenplaag in heel het gebouw en ook een probleem met insecten. De elektrische verlichting in de badkamer is gevaarlijk. Er is vaak geen warm water. De huisbaas lost de problemen tijdelijk op, enkel bij een controle."*

Pand gelegen te 3000 [REDACTED]
(algemeen deel, stukken [REDACTED])

- Beknopt relaas van de huiszoeking door de politie:
"Bij het nazicht van de verschillende kamers inde woning kunnen wij vaststellen dat er een groot aantal leeg staan, ze zijn wel nog voorzien van bed, stoel, tafel, kast, lavabo en spiegel. Van de drie personen die zich aangemeld hebben gedurende de dag in de woning hebben wij zekerheid dat zij er verblijven. Bepaalde kamers lijken nog bewoond en kunnen gelinkt worden aan personen die er ingeschreven staan of stonden.

[...]

Op de derde verdieping zien wij een pictogram "nooduitgang" bij een raam. Er is echter geen nood ladder aanwezig.

[...]

Temperatuur in de woning [REDACTED]

Wij stellen vast dat de temperatuur in de woning, dit tijdens onze huiszoeking, meer bepaald omstreeks 10.30 uur ongeveer 7 graden celsius is in de keuken op de gelijkvloers; ongeveer 10 graden

in de gang op de eerste verdieping en elf graden in de kam[REDACTED]. Deze lage temperaturen zijn dus te verklaren door het ontbreken van een centrale verwarming. Uit onze vaststellingen blijkt eveneens dat er geen warm water uit de kranen komt op het ogenblik van onze vaststellingen.

We zien ook een kakkerlak over de muur kruipen in [REDACTED] had een doosje met tientallen kakkerlakken die hij had kunnen vangen via een systeem met lijm."

- De voegen van het metselwerk bovenaan de achtergevel en de linker zijgevel waren sterk uitgesleten. De betonnen deksteen op het gevelmetselwerk achteraan het gebouw brokkelde af.
- De buitendeur achteraan de woning beschikte niet over een slot en het glas was uit de deur. Hierdoor was het gebouw vrij toegankelijk voor de bewoners van het naastgelegen pand via de binnenkoer.
- Niet elke wooneenheid beschikte over een private, afsluitbare brievenbus en over een werkende deurbel. Er was slechts één brievenbus aanwezig voor 20 wooneenheden.
- In de gemeenschappelijke hal was er op de derde verdieping tegen de muur en op het plafond insijpelend vocht met vloeivlekken als gevolg.
- De verlichting in de gemeenschappelijke hal werkte niet.
- Elektriciteit: lichtpunten waren te dicht bij de douche- of badrand geplaatst en waren niet spatwaterdicht. De aardingspennen waren niet altijd aangesloten op de aarding. Stopcontacten hingen los uit de muur. Op sommige plaatsen hingen er naakte elektrische draden onder spanning (elektrocuciegevaar). Op andere plaatsen werden verlengdraden en stekkerdozen gebruikt als permanent onderdeel van de elektrische installatie, waarbij er werd vastgesteld dat de stekkerdraad met de stekkerdoos verbonden waren met tape en deze verbinding zich bovendien onder een tapijt en een matras bevond (brandgevaar).
- In de kelder spoot er permanent water uit een defecte buis van het interne waternet van het gebouw. Hierdoor stond de kelder onder water en was deze niet toegankelijk. Ook de hoofdkraan van het water, die zich in de kelder bevond, was niet bereikbaar.
- Er was een negatief brandverslag (afwezigheid van vluchtwegen, ongekeurde brandladders, ontbrekende branddeuren, brandblussers niet meer nagekeken sedert 2015, waterlek in de kelder in combinatie met elektriciteit,...).
- De rookmeldcentrale was buiten werking net als de aanwezige rookmelders in het gebouw.
- Op meerdere plaatsen werd de aanwezigheid van ongedierte vastgesteld, en dit zowel in de wooneenheden als in de gemeenschappelijke delen (kakkerlakken en muizen).
- Er was geen warm water in het gebouw.
- De centrale verwarming in het gebouw was defect. Volgens de metingen van de wooninspectie was de binnentemperatuur in het gebouw nergens hoger dan 11° Celsius.
- In meerdere wooneenheden waren er ernstige vochtproblemen, al dan niet gepaard gaand met schimmelvorming. Op sommige plaatsen was door het aanwezige vocht de plafondbekleding losgekomen en naar beneden gevallen.
- De nettovloeroppervlakte van de [REDACTED] was te klein.
- Er werden verschillende defecten vastgesteld aan de aanwezige toiletten (defecte watertoevoer, verlichting werkte niet, geen of onvoldoende verluchting,...).
- [REDACTED] *"Er waren veel problemen in het gebouw. Mijn kamer lag tegenover de badkamer. Een paar maanden nadat ik op de kamer ben gaan wonen. Als er teveel druk was liep het water door naar mijn kamer. Van het fornuis van de keuken werkte er maar 1 kookplaat goed. De andere waren defect. De centrale verwarming op mijn kamer was na een paar maanden al kapot en deze werd alleen maar een beetje lauw. Ik weet niet hoe het was op de andere kamers. Ook was er bijna geen warm water, alleen soms voor een paar minuutjes. Ik had ook veel last van insecten, ik denk kakkerlakken, waarvoor ik eerst zelf een spay voor had gehaald. Manu is dan een keer langsgeslagen en heeft een soort lijm aan de randen van de kamer gespoten, omdat die beestjes van andere kamers kwamen. Maar dit hielp niet. Ik heb Manu via WhatsApp drie of vier keren een bericht gestuurd om deze problemen te melden. Eén keer zei hij dat het goed was en is hij een keer na een tijdje een verstopte WC-pot komen maken, maar daarna was het weer kapot.*

De andere keren hoorde ik niets, terwijl ik hem wel had laten weten dat de verwarming e.d. kapot was. Omdat ik geen andere plaats had om te wonen, ben ik er gebleven."

Pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]
(algemeen deel, st[REDACTED] ik 1)

- Beknopt relaas van de huiszoeking door de politie:
"De situatie in de badkamer lijkt o.i. verontrustend. Wij stellen vast dat in deze kleine ruimte de verwarmingsinstallatie op gas is geïnstalleerd, maar dat er maar zeer weinig verluchting is (geen raam, klein verluchttingsroostertje, ...). Er staat wel een CO-melder in een [REDACTED] [REDACTED] melder van het OCMW gekregen hebben. In het plafond boven de douche is een gat (voormalig lichtpunt) waarover bovenop het plafond de electriciteitsdraden lopen. De woning kan niet degelijk worden afgesloten (kunststoffen "raam" dat loskomt in de voordeur, deur naar de koer die niet kan afgesloten worden en defect raam dat uitgeeft op deze koer). In de grote slaapkamer op de eerste verdieping is het plafond afgeschermd met een doek dat met haakjes aan de muren is bevestigd. Om ons een beperkt idee te kunnen vormen van dit plafond, hebben wij in één hoek het doek van de haakjes genomen. Op dat moment kwam er fijn gruis naar beneden."
- De bakgoot vooraan de woning lekte water, met vloeivlekken en mos tot gevolg aan de voorgevel.
- Het glas in de toegangsdeur was vervangen door plastic en hing los. De klink aan de binnenzijde van de deur kwam volledig los van de deur.
- De rolluik was stuk en kon niet worden opgetrokken.
- In de keuken was er elektrocutiegevaar door een lichtpunt dat zich boven de gootsteen bevond en dat voorzien was van elektriciteit via een lusterklem, waarbij de contactpunten aanraakbaar waren en onder spanning stonden.
- De keuken beschikte niet over een rechtstreekse buitenverluchting.
- In de leefruimte was er onvoldoende natuurlijke verlichting. Daarnaast was er ook geen rechtstreekse buitenverluchting aanwezig.
- De badkamer was klein en vochtig en had weinig verluchting. De elektrische ventilatie was defect. Er waren elektriciteitsdraden zichtbaar via een gat bestemd voor het lichtpunt in het plafond boven de douche (geen armatuur).
- Er was voor de verwarmingsketel op gas in de badkamer een verhoogd gevaar op CO-vergiftiging als gevolg van de afwezigheid van een niet-afsluitbare verluchting. Daarnaast was ook de aansluiting van de afvoerbuis van de verbrandingsgassen niet luchtdicht aangesloten op de schouw.
- In de slaapkamers waren er loszittende stopcontacten.
- In de slaapkamers was er sprake van insijpelend vocht.
- Het klapraam van een van de slaapkamers aan de aan de kant van de koer was stuk en sloot niet.
- De deur van de koer die uitgaaf op de Hendrik Consciencestraat kon niet worden gesloten.
- De woning beschikte niet over een branddetectiesysteem of over rookmelders.
- Bijna alle deuren waren oud en klemden.
- In een van de slaapkamers was het plafond niet afgewerkt en was dit vervangen door een stoffen doek.
- [REDACTED] verklaarde sinds het begin van de huurperiode diverse problemen te hebben ondervonden met betrekking tot de woning: een niet-werkende verwarming en het ontbreken van warm water als gevolg van een defect aan de verwarmingsinstallatie (viel regelmatig uit, maar werkte terug vanzelf na een paar dagen); zware schade aan de voordeur (de huisbaas zou deze binnen de 4 weken herstellen maar heeft dit niet gedaan); niet-werkende rolluiken (kunnen niet omhoog); afwezigheid van een echt plafond in de grote slaapkamer. [REDACTED] Ahmad stelde ook dat hij [REDACTED] verschillende keren heeft trachten te bereiken, maar deze antwoordde nooit en is nooit langsgesproken om de defecten te herstellen. Hij heeft uiteindelijk zelf een verwarmingstoestel gekocht omwille van de problemen met aanwezige verwarming.

Naast de aangehaalde vaststellingen en verklaringen, kan volledigheidshalve ook verwezen worden naar de klachten van huurders zoals weergegeven op de overzichtslijst opgesteld door de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant (alge[REDACTED]).

7 De beklaagden houden ten onrechte voor dat zij geen kennis zouden hebben gehad van de gebrekkige staat waarin de panden zich bevonden.

Vooreerst blijkt uit het strafdossier dat [REDACTED] de verhuurde panden regelmatig zelf bezochten, nu een deel van de huurgelden door henzelf in contanten werden geïnd. Veel structurele gebreken waren dermate opvallend dat men deze gewoonweg niet kon negeren bij een bezoek aan het pand (bv. defecte verlichting, afwezigheid van een slot op de voordeur, defecte verwarming, vochtproblemen,...). Alleen al op grond van hun regelmatige aanwezigheid in de panden moet worden aangenomen dat [REDACTED] zelf zeer goed op de hoogte waren zijn van de gebreken.

Uit de verklaringen van de huurders, de uitlezing van het gsm-toestel van [REDACTED] de aangetroffen briefwisseling en de eigen verklaringen van de beklaagden blijkt voorts dat de "verhuurders" [REDACTED] door de huurders zelf veelvuldig werden gewezen op de tekortkomingen van de panden. De ingebrekestelling door de huurders gebeurde zowel mondeling (naar aanleiding van een bezoek van het pand dan wel telefonisch) als schriftelijk (door middel van een aangetekende brief, via sms of via online communicatieplatformen zoals WhatsApp). Illustratief hiervoor zijn de resultaten van de uitlezing van het gsm-toestel van [REDACTED] (algemeen deel, stuk 155).

De problemen werden ook aangekaart via officiële instanties (o.a. de dienst Wonen van de Stad Leuven) en particuliere belangenorganisaties (de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant).

De bewering van de beklaagden dat zij geen kennis zouden hebben gehad van de gebrekkige staat waarin de panden zich bevonden, druist dan ook in tegen de objectieve resultaten van het strafonderzoek en is niet geloofwaardig.

8 [REDACTED] en [REDACTED] hebben tijdens hun verhoren geopperd dat de meeste gebreken in feite het gevolg waren van nalatigheid of zelfs opzettelijke beschadigingen aangebracht door de huurders zelf. Wanneer de huurders konden aantonen dat zij in ongeschikte of onbewoonbare panden verbleven, zouden zij via het OCMW immers voorrang kunnen krijgen bij de huur van een sociale woning.

Deze argumentatie gaat echter voorbij aan het feit dat de meeste van de hoger aangehaalde gebreken structureel van aard waren en helemaal niet veroorzaakt werden door het wangedrag van huurders. De gebrekkige elektrische installatie, de afwezigheid van warm water en/of verwarming en de ernstige vocht- en schimmelproblemen waren alleszins niet te wijten aan de huurders zelf. Het gaat om problemen waarvoor de verhuurder en/of de eigenaar van het pand zelf dienen in te staan.

Wel kan op basis van de stukken van het strafdossier worden aangenomen dat het gedrag van sommige huurders, met name op het vlak van het opruimen van afval, een invloed heeft gehad op de gebrekkige hygiëne in de panden en op de aanwezigheid en de verspreiding van ongedierte (kakkerlakken, muizen, ratten). Het is onduidelijk of en in welke mate de nalatigheid van deze huurders mede in de hand gewerkt werd door een gebrek aan gemeenschappelijke voorziening op het vlak van afvalbeheer (het strafdossier bevat op dat vlak onvoldoende elementen om hierover uitsluitsel te bieden).

Niettemin kan de nalatigheid van bepaalde huurders niet worden verweten aan andere huurders die hun verplichtingen op dat vlak wel correct hebben vervuld. De contractuele verplichting van de verhuurder tot het verschaffen van het huurgenot aan een huurder impliceert ook de verplichting voor

de verhuurder om erover te waken dat andere, malafide huurders hun contractuele verplichtingen nakomen. Dat kan onder meer gebeuren door sensibilisering van huurders, het voorzien van een aangepaste infrastructuur (bv. gesloten afvalcontainers op een plaats waar deze geen hinder of overlast veroorzaken) of door malafide huurders aan te spreken op hun tekortkomingen, hen in gebreke te stellen en desnoods, als laatste redmiddel, langs gerechtelijke weg te laten uitdrijven. Uit het strafdossier blijkt echter dat de beklaagden op dat vlak hebben laten betijen en niet de nodige stappen hebben gezet om de afvalproblematiek aan te pakken en de aanwezigheid van ongedierte actief te bestrijden. De beklaagden kunnen in de gegeven omstandigheden dan ook niet zomaar hun eigen verantwoordelijkheid afschuiven op het wangedrag van anderen (nl. malafide huurders).

Wat het opzettelijk toebrengen van beschadigingen door huurders betreft, merkt de rechtbank op dat de beweringen van de beklaagden geenszins aannemelijk worden gemaakt op basis van de stukken in het strafdossier. Indien dit probleem zich op grote schaal zou hebben voorgedaan, dan kon dit in ieder geval eenvoudig worden ondervangen door middel van een plaatsbeschrijving opgesteld bij aanvang van de huur. In de praktijk gebeurde dat echter nauwelijks of niet (zie in de verband ook de verklaring van [REDACTED] algemeen deel, stuk 60: *“Er wordt niet automatisch een plaatsbeschrijving opgesteld. Het blijft een vrije keuze van de huurder. Wanneer er geen plaatsbeschrijving wordt opgesteld, kunnen we ook niets claimen.”*).

9 Door de beklaagden wordt opgeworpen dat de panden zich bij aanvang van de huur wel in goede staat bevonden en dat, in de mate dat er van verloedering kan worden gesproken, de gebreken zich pas zouden hebben gemanifesteerd in de loop van de uitvoering van de huurovereenkomst.

Vooreerst merkt de rechtbank op dat, opdat er sprake kan zijn van huisjesmelkerij, de wet niet vereist dat de omstandigheden die slaan op het aantasten van de menselijke waardigheid, reeds aanwezig waren bij het sluiten van de huurovereenkomst of bij aanvang van de huur. Het tijdstip waarop deze omstandigheden zich voor het eerst hebben gemanifesteerd, is derhalve niet van belang bij de vraag of er al dan niet sprake is van huisjesmelkerij.

Een verhuurder heeft immers de verplichting om tijdens de volledige huurperiode toe te zien op de kwaliteit van de woning en de conformiteit aan de wettelijke vereisten, wat met zich meebrengt dat de algemene staat van het verhuurde pand regelmatig dient te worden gecontroleerd en opgevolgd.

Daarnaast merkt de rechtbank op dat de bewering van de beklaagden dat de panden zich bij aanvang van de huur in goede staat bevonden, geenszins aannemelijk wordt gemaakt en ook wordt tegengesproken door de structurele aard en de ernst van de vastgestelde gebreken.

De rechtbank volgt de argumentatie van de beklaagden op dit vlak dan ook niet.

10 Uit het strafdossier blijkt voorts dat de gehuurde wooneenheden, die gelegen waren in panden met ernstige structurele gebreken en die stuk voor stuk onbewoonbaar zijn gebleken, slechts verhuurd werden en bleven omdat de (kandidaat-)huurders zich in een dermate kwetsbare positie bevonden dat zij geen andere keuze hadden dan de erbarmelijke staat waarin de panden zich bevonden, te aanvaarden. In de praktijk was de bereidheid van de huurders om tegen betaling van een huurprijs in de gebrekkige panden te verblijven, immers ingegeven door het feit dat zij niet over een onmiddellijk beschikbaar en voor hen betaalbaar alternatief beschikten op de reguliere woninghuurmarkt.

Dat dit het geval was, komt onder meer tot uiting in de verhoren van de betrokkenen zelf (onderstropping door de rechtbank):

- verhoor [REDACTED] bewoner van wooneenheid 0205 in het pand gelegen te 3000 Leuven, Van 't Sestichstraat 1: *“Er waren veel problemen in het gebouw. [...] Omdat ik geen andere plaats had om te wonen, ben ik er gebleven.”* (algemeen deel, stuk 95)

- verhoor [REDACTED], bewoner van wooneenheid 0004 in het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] *"Ik vind dat het niet leefbaar is. Ik heb gezocht naar een andere woning maar niemand wil verhuren aan iemand met een leefloon."* (algemeen deel, stuk 102)
- verhoor [REDACTED], bewoner van wooneenheid 0203 in het pand gelegen te 3000 Leuven, Hendrik [REDACTED] *"geen warm water: gaat ergens anders douchen (1 jaar), geen verwarming, verwarmt met elektrisch vuur, kookvuur werkt niet, waterinsijpeling, badkamer, alles vochtig. Weet niet wat te doen, verhuizen of niet. Leuven duur: andere appartementen."* (algemeen deel, stuk 102)

Aldus staat vast dat er misbruik werd gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de betrokken huurders.

Het feit dat de huurders aanvankelijk zelf hadden ingestemd om in de betrokken panden te verblijven, is daarbij niet van belang.

11 Voor het misdrijf van huisjesmelkerij volstaat het niet dat er misbruik werd gemaakt van de kwetsbare toestand van de huurders. Daarnaast is ook vereist dat de dader bij zijn handelen een abnormaal profijt heeft nagestreefd.

De rechtbank stelt vast dat de gevraagde huurprijzen marktconform zouden zijn geweest indien deze betrekking hadden op panden die in goede staat waren en op wettige wijze konden worden verhuurd.

In de gegeven omstandigheden was dat laatste echter geenszins het geval. De verhuurde wooneenheden voldeden in de verste verten niet aan de geldende woonkwaliteitsnormen en bleken in de praktijk in een erbarmelijke toestand. Alle panden die vermeld werden onder tenlastelegging A, werden om die reden ook onbewoonbaar verklaard.

In de staat waarin zij zich bevonden, waren de verhuurde wooneenheden in werkelijkheid niet verhuurbaar. Zij mochten niet worden verhuurd en waren zelfs dermate gebrekkig dat zij voor de huurders geen noemenswaardige vorm van huurgenot hebben opgeleverd, aangezien de verhuur gebeurde in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid.

Elke huurprijs die voor de betrokken panden werd bekomen, dient dan ook te worden beschouwd als een vorm van abnormaal profijt.

Of de overeengekomen huurprijs ook steeds werd betaald, is niet van belang. De wet vereist immers enkel dat de dader van het misdrijf van huisjesmelkerij een abnormaal profijt beoogde, maar niet dat dit profijt ook daadwerkelijk werd verwezenlijkt.

12 Rekening houdend met het voorgaande, is de rechtbank van oordeel dat aan alle constitutieve bestanddelen van het misdrijf van huisjesmelkerij voldaan is.

Voor de individuele toerekening van dit misdrijf aan de verschillende beklaagden per pand, wordt verwezen naar de uiteenzetting onder hoofding 4.4.

13 Ten slotte moet worden vastgesteld dat de verhuur van de betrokken panden aan particuliere huurders een jarenlange praktijk vormde, waarbij er sprake was van een "gewoonte" in de zin van artikel 433 *undecies*, eerste lid, 1° van het Strafwetboek.

De feiten van huisjesmelkerij hebben zich voor elk van de zes panden opgesomd onder tenlastelegging A voorgedaan en dit over een periode van minstens één en maximaal vijf jaar (zie de periode van incriminatie weerhouden per pand) en voor een groot aantal huurders (in totaal 96).

De verzwarende omstandigheid van artikel 433*undecies*, eerste lid, 1° van het Strafwetboek werd dan ook terecht weerhouden onder tenlastelegging A.

4.2 Tenlastelegging B: inbreuken op de woonkwaliteit (krotverhuur)

1 [REDACTED] moeten zich voor de correctionele rechtbank verantwoorden voor het misdrijf van krotverhuur, zijnde het verhuren of ter beschikking stellen van woningen die niet voldoen aan de vereisten van de woonkwaliteit, met de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De tenlastelegging van krotverhuur is opgesplitst in 24 subtenlasteleggingen, waarbij elke subtenlastelegging betrekking heeft op een verschillend pand.

Het gaat om de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] ng B.8);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 2);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 3);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 4);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 15);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 16);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]);
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] 4).

De wooneenheden in deze panden die opgesomd worden in de dagstelling, werden allemaal ongeschikt verklaard. Een deel ervan werd ook onbewoonbaar verklaard.

2 In de loop van het strafonderzoek werden er voor de opgesomde panden, die door één of meerdere beklaagden werden verhuurd, ernstige gebreken vastgesteld op het vlak van de woonkwaliteit.

De initiële vaststellingen van de wooninspectie met betrekking tot deze panden zijn te vinden in de onderkaften 1 t.e.m. 17 van het strafdossier en in het stukkenbundel dat in een latere fase door het openbaar ministerie aan het strafdossier werd gevoegd (zie kaft XI-B van het strafdossier).

3 De materiële vaststellingen vermeld in de processen-verbaal van de wooninspectie gelden tot bewijs van het tegendeel. De wooninspecteurs moeten immers worden beschouwd als

politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen.

Uit de materiële vaststellingen van de wooninspectie, die op zich niet betwist worden door de beklaagden, blijkt dat er in de bezochte panden sprake was van ernstige tekortkomingen op het vlak van de woonkwaliteit.

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

Op grond van de gedane vaststellingen zijn de feiten onder tenlasteleggingen B.1 t.e.m. B.24 bewezen.

4 Enkel voor het pand gelegen te 3000 [REDACTED] werden de oorspronkelijke vaststellingen niet gevoegd. In het financiële luik van het strafdossier bevindt zich echter wel een kopie van het ministerieel besluit van 22 december 2016 met betrekking tot de ongeschiktverklaring van alle woningen in het pand (financieel onderzoek, stuk 15). Hieruit kan worden afgeleid dat de ongeschiktverklaring onder meer ingegeven was door ernstige gebreken op het vlak van de brandveiligheid.

5 Tot en met 31 december 2020 werd elk gebrek op het vlak van de woonkwaliteit strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode. De ernst van het vastgestelde gebrek werd daarbij gekwantificeerd met behulp van een puntensysteem.

Met ingang van 1 januari 2021 werd het regime van de Vlaamse Wooncode vervangen door dat van de Vlaamse Codex Wonen. Daarbij werden de gebreken op het vlak van de woonkwaliteit met toepassing van artikel 3.1 §1 van de Vlaamse Codex Wonen onderverdeeld in drie categorieën (nl. categorie I, II en III). Gebreken van categorie II leiden tot de ongeschiktheid van een woning, waarbij méér dan 6 gebreken in categorie I de woning automatisch onder categorie II laat vallen. Een gebrek in categorie III staat gelijk met onbewoonbaarheid.

Artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen stelt thans het verhuren van een niet-conforme woning strafbaar. Een woning wordt daarbij slechts aanzien als niet-conform wanneer de woning een gebrek van categorie II of III vertoont (zie artikel 1.3 §1, 7° Vlaamse Codex Wonen). Wanneer dat niet het geval is, is het vastgestelde gebrek (categorie I) bijgevolg niet strafbaar.

De nieuwe strafbepalingen van de Vlaamse Codex Wonen zijn milder dan die van de voormalige Vlaamse Wooncode, zodat de nieuwe omschrijving van een niet-conforme woning ook moet worden toegepast op de beoordeling van feiten voorafgaand aan 1 januari 2021.

6 De rechtbank stelt vast dat de feiten onder tenlasteleggingen B.1 t.e.m. B.24 ook onder het nieuwe regime van de Vlaamse Codex Wonen strafbaar blijven omdat er telkens sprake is van een gebrek van categorie II of III.

Dit blijkt ook uit de omzettingsverslagen die door het openbaar ministerie werden gevoegd aan het strafdossier. De inhoud van deze omzettingsverslagen wordt niet betwist door de beklaagden en wordt door de rechtbank correct bevonden.

Volledigheidshalve wordt per subtenlastelegging de vindplaats van de betrokken omzettingsverslagen in het strafdossier opgegeven:

- tenlastelegging [REDACTED]
- tenlastelegging [REDACTED] van de openbaar ministerie;
- tenlastelegging [REDACTED]
- tenlastelegging [REDACTED]

- tenlastelegging B.5 (
- tenlastelegging B.6 (
- tenlastelegging B.7 (
- tenlastelegging B.8 (
- tenlastelegging B.9 (
- tenlastelegging B.10
- tenlastelegging B.11
- tenlastelegging B.12
- tenlastelegging B.13
- tenlastelegging B.14
- tenlastelegging B.15
- tenlastelegging B.16
- tenlastelegging B.17
- tenlastelegging B.18
- tenlastelegging B.19
- tenlastelegging B.20
- tenlastelegging B.21
- tenlastelegging B.22
- tenlastelegging B.23
- tenlastelegging B.24

Voor het pand gelegen te 3000 [REDACTED] is er geen omzettingsverslag beschikbaar. Aangezien er echter sprake was van een gebrekkige brandveiligheid en alle wooneenheden in het pand ongeschikt werden verklaard, gaat het minstens om een gebrek van categorie II in de zin van de Vlaamse Codex Wonen. Bijgevolg blijft de vastgestelde inbreuk ook onder de nieuwe regelgeving strafbaar.

7 De bewijzen dat de ongeschikte wooneenheden verhuurd werden met het oog op bewoning, zijn deels te vinden in de aanvankelijke processen-verbaal van de wooninspectie en deels in onderkapt IV (financieel onderzoek) en in het algemeen deel van het strafdossier (zie o.a. de stukken 18, 21, 25, 30, 34, 65, 95, 96, 102, 104, 118, 149, 168, 174, 175, 191, 192, 216, 218, 219, 223 en 224).

8 Op grond van de bovenvermelde elementen is voldaan aan de materialiteit van de misdrijven onder tenlasteleggingen B.1 t.e.m. B.24.

9 De beklaagden aan wie de feiten kunnen worden toegerekend (zie verder, onder hoofding 4.4), hebben als verhuurder dan wel als persoon die de woning ter beschikking stelde met het oog op bewoning, een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid aan de dag gelegd.

Zij werden in kennis gesteld door de bevoegde diensten van de niet-conformiteit en wisten of dienden minstens te weten dat de woningen niet-conform waren.

Verhuurders hebben daarenboven niet alleen de plicht om bij aanvang van de huur een woning ter beschikking te stellen die beantwoordt aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, maar zijn ook

verantwoordelijk voor het behoud in die toestand. Daartoe dienen zij zelf de staat van de woningen regelmatig te controleren en kunnen zij zich niet op hun eigen onachtzaamheid beroepen.

Dat er sprake zou zijn van overmacht of onoverkomelijke dwaling, wordt door geen van de betrokken beklaagden aannemelijk gemaakt.

10 Ten slotte moet worden vastgesteld dat de verhuur van de betrokken panden aan particuliere huurders een jarenlange praktijk vormde, waarbij er sprake was van een “gewoonte” in de zin van artikel 20 §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode en in de zin van artikel 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen.

De feiten van krotverhuur hebben zich voor elk van de 24 panden opgesomd onder tenlastelegging B voorgedaan en dit over een periode van minstens vijf maanden en maximaal acht jaar (zie de periode van incriminatie weerhouden per pand) en voor een zeer groot aantal huurders.

De verzwarende omstandigheid van artikel 20 §1, derde lid van de Vlaamse Wooncode en van artikel 3.36 van de Vlaamse Codex Wonen werd dan ook terecht weerhouden onder tenlastelegging B.

4.3 De rechtvaardigingsgrond van artikel 70 van het Strafwetboek

1 [REDACTED] beroepen zich op de rechtvaardigingsgrond van artikel 70 van het Strafwetboek, volgens welke er geen misdrijf is wanneer het feit door de wet voorgeschreven wordt en door de overheid bevolen is.

Volgens de betrokken beklaagden hebben zij steeds gehandeld met het medeweten en zelfs de (impliciete) goedkeuring van de betrokken overheden, die zelf niet in staat zouden zijn gebleken om in voldoende opvang te [REDACTED] lingen en daarom oogluikend zouden hebben toegelaten dat vluchtelingen terechtkwamen in woningen die als gevolg van de aanwezige gebreken niet op de reguliere woninghuurmarkt konden worden verhuurd.

2 De rechtbank stelt vast dat de feiten onder tenlastelegging A (huisjesmelkerij) geenszins gepleegd werden vanuit humane overtuigingen, maar wel met het oogmerk om een abnormaal profijt te realiseren.

De feiten onder tenlastelegging B (krotverhuur) werden evenmin uit menslievendheid gepleegd, maar om inkomsten te halen uit de verhuur van panden die in wezen ongeschikt waren om te worden verhuurd.

Het strafdossier bevat geen enkel spoor van inmenging van een of andere overheidsinstantie waarbij de beklaagden zouden zijn aangemoedigd tot het plegen van strafrechtelijk betugelde feiten. Als er al sprake was van enige inmenging door de overheid, dan was deze er net op gericht om de beklaagden attent te maken op het feit dat hun handelen in strijd was met de wet en met de menselijke waardigheid.

Van een voorafgaand en rechtmatig bevel van een bevoegde overheid, al dan niet onder de vorm van een gedoogbeleid, is in de gegeven omstandigheden dan ook geen sprake.

4.4 Toerekening van de tenlasteleggingen A en B aan de beklaagden

1 [REDACTED] en de nv [REDACTED] samenstelling, vervolgd voor de feiten onder tenlasteleggingen A en B.

Hierna wordt dieper ingegaan op de vraag in welke mate deze beklaagden betrokken waren bij de verhuur van de wooneenheden vermeld onder tenlasteleggingen A en B en of de misdrijven van huisjesmelkerij en krotverhuur in de gegeven omstandigheden aan hen toerekenbaar zijn.

2 Uit het strafdossier blijkt dat de verhuur van wooneenheden in de betrokken panden in de praktijk opgevolgd werd door [REDACTED] en/of [REDACTED].

3 De actieve betrokkenheid van [REDACTED] bij de feiten onder tenlasteleggingen A en B komt in de eerste plaats tot uiting in het feit dat hij door de meeste huurders genoemd werd als verhuurder, huisbaas of contactpersoon in het kader van de lopende huurovereenkomsten.

Het sluiten van de huurovereenkomsten en het innen van cash betalingen voor de waarborg of de huur gebeurde meestal door [REDACTED] zelf. Bij problemen namen huurders rechtstreeks contact op met [REDACTED] zoals blijkt uit de verklaringen van de huurders en uit de uitlezing van het gsm-toestel van [REDACTED] (algemeen deel, stuk 155).

In zijn verklaring van 5 december 2019 (algemeen deel, stuk 60) beaamde [REDACTED] dat hij zich bezighield met de verhuur van panden en met de administratie daaromtrent.

[REDACTED] was in de periode van incriminatie eigenaar, mede-eigenaar of naakte (mede-)eigenaar van verschillende panden vermeld onder de tenlasteleggingen.

Daarnaast was [REDACTED] ook aandeelhouder en bestuurder van de nv [REDACTED] sedert haar oprichting in 2003. Op 1 juli 2016 werd [REDACTED] tijdens een bijzondere algemene vergadering benoemd als gedelegeerd bestuurder van de vennootschap.

Alle feiten opgesomd onder tenlasteleggingen A en B zijn op grond van deze elementen toerekenbaar aan [REDACTED], die zich als dader schuldig heeft gemaakt aan alle misdrijven onder deze tenlasteleggingen.

4 [REDACTED] werd bij zijn taken bijgestaan door [REDACTED], die in zijn eerste verhoor op 5 december 2019 aan de politie verklaarde: *"Ik ga regelmatig mee met mijn zoon naar de panden te Leuven. Ik ga bv met klanten kamers bezichtigen, ik los problemen op soms ontvang ik huurgelden. Ik doe eigenlijk samen met mijn zoon de dagelijkse werking/opvolging."* (algemeen deel, stuk 63).

In zijn eigen verklaring herleidde [REDACTED] de rol van zijn vader tot die van "chauffeur" (algemeen deel, stuk 60). Uit verschillende elementen in het strafdossier blijkt echter dat [REDACTED] in werkelijkheid veel meer zeggenschap had dan zijn zoon in zijn verklaring wil doen uitschijnen.

Op juridisch vlak was [REDACTED] in de periode van de tenlasteleggingen zowel bestuurder als gedelegeerd bestuurder van de nv [REDACTED] zodat hij minstens op papier veel zeggenschap had binnen de vennootschap.

Ook in de praktijk bleek [REDACTED] een grote invloed uit te oefenen op de zakelijke beslissingen genomen in het kader van het beheer van het patrimonium en de verhuur van panden. De verklaringen afgelegd door Karolien Didden (algemeen deel, stuk 90) en door Els Cuyckx (algemeen deel, stuk 165) zijn op dat vlak veelzeggend.

Bij zijn arrestatie was [REDACTED] ook in het bezit van een grote som cash geld (7.020,00 euro), die hij bewaarde in een aparte portefeuille. Hij verklaarde hij dat het deels ging om afgehaalde gelden en deels om ontvangen huurinkomsten. De gelden waren volgens [REDACTED] bestemd

voor het onderhoud van de panden (algemeen deel, stukken 63 en 77).

[REDACTED] was samen met zijn echtgenote Lizy Strauven ook eigenaar, mede-eigenaar, naakte (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker van het grootste deel van de panden vermeld onder tenlasteleggingen A en B.

Gelet op de aangehaalde elementen zijn alle feiten opgesomd onder tenlasteleggingen A en B, met uitzondering van tenlastelegging B.13, toerekenbaar aan [REDACTED]. Deze heeft zich als dader schuldig gemaakt aan de misdrijven onder deze tenlasteleggingen.

5 Uit het strafdossier blijkt niet dat [REDACTED] zich in de praktijk actief bezighield met de verhuur van panden. Volgens de verklaring van [REDACTED] en was [REDACTED] daar, gelet op haar preciaire gezondheid, ook niet meer toe in staat (algemeen deel, stuk 90).

De bewering van [REDACTED] dat zij zelf niet betrokken was bij de verhuur, het onderhoud en het beheer van de panden in eigendom van de familie en dat zij hier ook niets van afwist (algemeen deel, stuk 61), komt dan ook oprecht en geloofwaardig over.

[REDACTED] was echter wel samen met haar echtgenoot [REDACTED] eigenaar, mede-eigenaar, naakte (mede-)eigenaar of vruchtgebruiker van het grootste deel van de panden vermeld onder tenlasteleggingen A en B.

[REDACTED] gaf ook toe dat haar naam gebruikt werd in huurovereenkomsten met betrekking tot de panden. Daarover verklaarde ze zelf: *“Dat klopt, er zijn contracten opgemaakt met mijn naam op vermeld. Ik tekende deze contracten niet, ik zei tegen [REDACTED] dat hij zijn plan er moest mee trekken, ik heb dit nooit getekend, hij tekende zelf. Dit is minimum drie jaar geleden. Ik weet niet of dit nu nog gebeurt. [REDACTED] moet zijn plan er mee trekken. Ik weet niet waarom mijn naam op de huurcontracten vermeld werd.”* (algemeen deel, stuk 61) Uit deze verklaring blijkt niet alleen dat [REDACTED] kennis had van de praktijk waarbij haar naam gebruikt werd in huurovereenkomsten, maar ook dat zij deze praktijk goedkeurde of minstens oogluikend toeliet. Zij plukte mee de vruchten van haar dubieuze houding, aangezien zij leefde van de opbrengst van de verhuur van de panden. De kledingwinkel die [REDACTED] zelf uitbaatte, was volgens [REDACTED] al geruime tijd niet meer rendabel (algemeen deel, stuk 193).

Gelet op deze elementen, is de rechtbank van oordeel dat [REDACTED] noodzakelijke hulp heeft verleend voor het plegen van alle feiten onder tenlasteleggingen A en B, met uitzondering van tenlastelegging B.13. De rechtbank is van oordeel dat deze misdrijven aan haar kunnen worden toegerekend en dat ze zich als mededader schuldig heeft gemaakt aan het plegen van deze misdrijven.

6 D [REDACTED] is de enige rechtspersoon tussen de beklaagden. D [REDACTED] is een patrimoniumvennootschap, die een deel van het onroerend vermogen van de familie Appeltans-Strauven beheert. De activiteiten van de vennootschap bestaan uit het aankopen, verkopen en beheren van onroerende goederen.

[REDACTED] was op het ogenblik van de feiten (mede-)eigenaar van verschillende panden in Leuven, waaronder:

- het pand gelegen te 3000
- het pand gelegen te 3000
- het pand gelegen te 3000
- het pand gelegen te 3000
- het pand gelegen te 3000
- het pand gelegen te 3000



Daarnaast was [REDACTED] ook vruchtgebruiker van de volgende panden:

- de panden gelegen te 3000 [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]

[REDACTED] was noch eigenaar, noch vruchtgebruiker van de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]

7 De rechtbank is van oordeel dat de [REDACTED] niet strafrechtelijk verantwoordelijk kan worden gesteld voor het misdrijf van huisjesmelkerij of krotverhuur wanneer zij zelf geen enkel recht had om het pand in kwestie te verhuren.

Het feit dat er voor deze panden huurovereenkomsten werden opgesteld in naam van de [REDACTED] of dat de rekening van [REDACTED] werd opgegeven voor de betaling van de huurgelden, volstaat niet om de aangehaalde misdrijven aan de [REDACTED] te kunnen toerekenen. Hetzelfde kan gezegd worden over de betaling van huurgelden op de rekening van de [REDACTED] wanneer het ging om een pand waarop de [REDACTED] zelf geen rechten had.

De huurovereenkomsten werden in de praktijk opgesteld door [REDACTED]. Deze was weliswaar (gedelegeerd) bestuurder van de [REDACTED], maar handelde in die hoedanigheid wel buiten het kader van de hem toekomende bevoegdheden.

Een en ander moet ook gezien worden in de context van een gebrekkige administratieve opvolging van de huurovereenkomsten. [REDACTED], de door de ondernemingsrechtbank aangestelde voorlopig bewindvoerder van de [REDACTED], verklaarde hierover (algemeen dossier [REDACTED]):

- *"Er is geen huurcontract tussen [REDACTED] en de privépanden maar er zijn privépanden die verhuurd worden door [REDACTED]. Je had drie toestanden: privé – privé verhuurd, privé door [REDACTED] verhuurd, privé – privé én door [REDACTED] verhuurd. Er waren er waar het correct liep. Er waren privé die [REDACTED] verhuurde maar waar het privé werd geïnd. Daar betaalde de huurder privé hoewel hij geen contract had met [REDACTED]. Dat was een beetje het moeilijke van het leggen van de puzzel, het was werkelijk een kluwen."*
- *"Uit mijn werk blijkt dat de administratieve opvolging door [REDACTED] een werkpunt is. Laat me zeggen dat hier nog ruimte voor verbetering is."*
- *"U vraagt mij of ik de administratieve gebreken kan verklaren. Neen, dat kan ik absoluut niet verklaren. Administratie is absoluut een [REDACTED] punt van [REDACTED]. Je zou kunnen zeggen dat het chaotisch was."*

Op de vraag wie er besliste met welke verhuurder op papier de huurovereenkomsten moesten worden afgesloten, antwoordde [REDACTED] tijdens zijn verhoor van 15 januari 2021 (algemeen deel, stuk 194) dat er geen logica zat in de keuze van de verhuurder: *"Het hangt ervan af welke contracten in de auto lagen. Deze werden jaarlijks wat aangepast. Als er dan iemand een kamer wou huren, namen we hetgeen in de auto voorhanden was. En uiteindelijk maakte het niet uit, we waren toch allemaal eigenaar."*

In de gegeven omstandigheden acht de rechtbank de nv [REDACTED] dan ook niet strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven onder tenlastelegginge [REDACTED] (beide met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]), tenlastelegging B.12 (met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]) en tenlastelegging B.20 (met betrekking tot het pand gelegen te 3000 [REDACTED]). De [REDACTED] wordt vrijgesproken voor deze tenlasteleggingen.

8 Voor de panden waarop de [REDACTED] wel rechten had (als eigenaar of vruchtgebruiker), kan

de rechtbank niet om de vaststelling heen dat de feiten van huisjesmelkerij en krotverhuur intrinsiek verband hielden met de verwezenlijking van het doel van de vennootschap en met de waarneming van haar belangen en dat deze voor haar rekening gepleegd zijn. De misdrijven onder tenlasteleggingen A en B die op deze panden betrekking hebben, zijn aldus materieel toerekenbaar aan de [REDACTED]

Bovendien zijn deze misdrijven ook moreel toerekenbaar aan [REDACTED] en kan de vennootschap zich niet verschuilen achter de argumentatie dat zij een “willoos” instrument was in handen van haar (gedelegeerde) bestuurders. Een rechtspersoon waarvan de voornaamste activiteit bestaat in het beheer van de onroerende goederen in haar vermogen, met inbegrip van de verhuur ervan, dient immers zo te zijn georganiseerd dat de staat en het onderhoud van de verhuurde panden correct worden opgevolgd zodat er geen sprake is van huisjesmelkerij of krotverhuur. De interne organisatie van de [REDACTED] liet op dat vlak zeer veel te wensen over, waardoor de misdrijven gedurende een lange periode (nl. vanaf 18 november 2014 tot 20 oktober 2021) konden worden gepleegd.

Terecht wordt door de [REDACTED] aangegeven dat de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder bij beschikking van de voorzitter van de Nederlandstalige ondernemingsrechtbank Brussel van 20 december 2019 een kentering heeft teweeggebracht in het beleid van de [REDACTED]. Deze kentering kan echter niet op het conto van de vennootschap of haar bestuur geschreven worden, maar kwam er slechts op vordering van het openbaar ministerie en na tussenkomst van de ondernemingsrechtbank. Het feit dat de voorlopig bewindvoerder sedert haar aanstelling heel wat inspanningen heeft geleverd om de bestaande strafrechtelijke inbreuken te doen ophouden en dat zij zich ook naar best vermogen van haar taak heeft gekweten, neemt niet weg dat de strafbare toestand in de praktijk nog enige tijd is blijven voortbestaan. Er is dan ook geen reden om de periode van incriminatie van de tenlasteleggingen die aan de [REDACTED] moeten worden toegerekend, te herleiden.

9 Wat tenlastelegging B betreft, beroept de [REDACTED] zich in ondergeschikte orde ook op de strafuitsluitende verschoningsgrond van de minst zware fout. Deze verschoningsgrond was voorzien in het oorspronkelijke artikel 5, lid 2 van het Strafwetboek, maar werd met ingang van 30 juli 2018 afgeschaft (zie artikel 2 Wet 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, BS 20 juli 2018). Aangezien minstens een deel van de feiten onder de tenlasteleggingen dateert van vóór die datum, blijft de inmiddels opgeheven verschoningsgrond relevant bij het beoordelen van de huidige tenlasteleggingen.

De rechtbank merkt evenwel op dat de strafuitsluitende verschoningsgrond van de minst zware fout slechts kan worden toegepast als het gaat om feiten die niet wetens en willens gepleegd zijn, terwijl dat volgens de rechtbank hier wel het geval was. Gelet op de ernst van de toestand in vele panden, het groot aantal vastgestelde tekortkomingen en de talrijke klachten van huurders kunnen noch de rechtspersoon, noch de betrokken natuurlijke personen voorhouden dat men geen kennis had van de bestaande gebreken dan wel dat men al het nodige gedaan heeft om aan deze toestand te verhelpen of de lopende huurovereenkomsten te beëindigen.

De [REDACTED] kan zich als rechtspersoon dan ook niet beroepen op de strafuitsluitende verschoningsgrond van de minst zware fout.

10 Rekening houdend met het voorgaande, verklaart de rechtbank de [REDACTED] als dader schuldig aan de misdrijven onder tenlasteleggingen A.4, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.10, B.17 en B.21.

4.5 Tenlastelegging C: strafbare vereniging

1 [REDACTED] wordt onder tenlastelegging C verweten dat zij deel zouden hebben uitgemaakt van een vereniging met het

oog op het plegen van strafbare feiten.

2 Het bestaan van een vereniging van misdadigers in de zin van de artikelen 322, 323 en 324 van het Strafwetboek veronderstelt een samenwerkingsverband van meerdere personen dat gekenmerkt wordt door een zekere mate van organisatie en dat tot doel heeft om misdrijven te plegen die door de wetgever als voldoende zwaarwichtig aangemerkt worden.

De beoogde misdrijven betroffen in dit geval huisjesmelkerij en krotverhuur, met de verzwarende omstandigheden dat van deze activiteiten een gewoonte werd gemaakt. Het gaat daarbij om aanslagen op personen of eigendommen die telkens een wanbedrijf opleveren.

3 De rechtbank merkt op dat, hoewel het misdrijf van lidmaatschap van een strafbare vereniging een afzonderlijke tenlastelegging uitmaakt, bij de feiten onder tenlasteleggingen A en B niet de verzwarende omstandigheid van de deelneming aan de bedrijvigheid van een strafbare vereniging werd weerhouden.

Gelet op wat volgt, blijft deze vaststelling op procedureel vlak echter zonder gevolg.

4 Uit het strafdossier blijkt dat alle beklaagden een rol hebben gespeeld bij de verhuur en het onderhoud van de panden opgesomd onder de tenlasteleggingen.

Ondanks de gebrekkige administratie en opvolging van de huurovereenkomsten, was er hierbij onmiskenbaar sprake van een nauwe vorm van samenwerking en organisatie tussen de verschillende beklaagden.

[REDACTED] stonden in voor de dagelijkse opvolging van de huurovereenkomsten en waren in die hoedanigheid ook mee verantwoordelijk voor de staat waarin de panden zich bevonden. De panden waren eigendom of in vruchtgebruik van het echtpaar [REDACTED], die de patrimoniumvennootschap van de familie betreft. De betrokken panden werden door de betrokkenen verhuurd in de (gebrekkige) staat waarin zij zich bevonden.

[REDACTED] was bij de organisatie betrokken omdat hij als aannemer van werken een vast samenwerkingsverband had met de familie [REDACTED] en daardoor instond voor een aantal zaken van praktische of technische aard, zoals het herstellen van gebreken en het onderhoud van de gebouwen.

Op organisatorisch vlak was de samenwerking tussen de hoger genoemde personen bijgevolg deels geschoeid op de aanwezige familiale banden, waarbij de patrimoniumvennootschap als de materiële veruitwendiging van het gemeenschappelijke familievermogen moet worden beschouwd, en deels op een contractuele relatie van aanneming van werken (tussen de [REDACTED]).

5 Sommige huurders hebben tijdens hun verklaringen aan [REDACTED] een grotere rol toegedicht dan die van loutere "klusjesman" (zie o.a. de verklaring van [REDACTED], algemeen deel, stuk 102; de verklaring van [REDACTED], algemeen deel, stuk 220). Er werden tijdens de huiszoeken ook sporen teruggevonden van het innen van huurgelden door [REDACTED] (algemeen deel, stuk 143).

Niettemin heeft het strafonderzoek globaal gezien onvoldoende bewijzen opgeleverd dat [REDACTED] binnen de organisatie een ruimere rol had dan die van klusjesman.

6 De rechtbank is van oordeel dat niet is aangetoond dat de bestaande organisatie en structuur doelbewust werden opgericht of aangewend met het oogmerk om de misdrijven van huisjesmelkerij

of krotverhuur te plegen.

Uit de vaststelling dat deze misdrijven in de praktijk werden gepleegd, kan niet zonder meer worden afgeleid dat de beklaagden zich wetens en willens hebben georganiseerd met het doel om deze misdrijven te plegen of mogelijk te maken. [REDACTED]

De aanwezige organisatie is louter het gevolg van de bestaande familiale banden tussen [REDACTED] en [REDACTED] enerzijds, aangevuld met een aantal juridische constructies (nl. de [REDACTED] als patrimoniumvennootschap en Gheorghe Ban als vaste medecontractant voor de uitvoering van werken) anderzijds.

In wezen betreft het hier een legale vorm van samenwerking tussen meerdere personen, waarbij het plegen van misdrijven geen deel uitmaakte van het aanvankelijke opzet van het samenwerkingsverband. Dat er in de praktijk wel degelijk sprake was van huisjesmelkerij of krotverhuur, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

7 Aangezien niet voldaan is aan alle constitutieve bestanddelen van het misdrijf van lidmaatschap van een strafbare vereniging, worden alle beklaagden vrijgesproken voor tenlastelegging C.

5 STRAFMAAT

1 De misdrijven onder de bewezen tenlasteleggingen werden gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet, zodat de rechtbank met toepassing van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek maar één bestraffing uitspreekt voor elk van de beklaagden.

2 Bij het bepalen van de straf houdt de rechtbank rekening met de wettelijke strafmaat, de ernst van de feiten, de persoonlijkheid (indien van toepassing) en het strafrechtelijk verleden van de beklaagden.

3 De feiten onder de bewezen tenlasteleggingen zijn ernstig en geven blijk van een gebrek aan normbesef en respect voor het welzijn van anderen.

Het recht op menswaardig wonen is een fundamenteel recht.

Als panden worden verhuurd aan particulieren met het oog op de bewoning ervan, mag worden verwacht dat deze panden minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen voldoen. Wanneer dat niet het geval is en er zelfs sprake is van levensomstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, wordt het recht op een behoorlijke huisvesting ernstig geschonden, waarbij de bewoners nadeel ondervinden doordat hun gezondheid en hun mentale welzijn aangetast wordt en, in de ergste gevallen, mensenlevens in gevaar komen.

Bovendien werden de feiten gepleegd met het oog op persoonlijke verrijking en geldgewin. [REDACTED] leefden zelf in rijkdom en luxe, terwijl ze ondertussen aan een substantieel deel van hun huurders niet het basiscomfort van een behoorlijke huisvesting gunden.

4 [REDACTED] werden eerder al strafrechtelijk veroordeeld voor milieumisdrijven en misdrijven inzake stedenbouw. Voor het overige zijn er geen voorgaande strafrechtelijke veroordelingen in correctionele zaken.

De [REDACTED] werd in het verleden enkel strafrechtelijk veroordeeld in verkeerszaken.

5 Rekening houdend met de hoger aangehaalde elementen en in het bijzonder met de aard en de ernst van de feiten, veroordeelt de rechtbank [REDACTED] tot de in het beschikkend gedeelte van dit vonnis bepaalde gevangenisstraffen en geldboeten.

[REDACTED] wordt een geldboete opgelegd.

Enkel deze straffen zijn van aard om aan de betrokken beklaagden het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien en herhaling te voorkomen.

De gunst van de opschorting vormt voor hen een onvoldoende krachtig signaal en is daarom niet geschikt om de voormelde doelstellingen op afdoende wijze te realiseren.

Bij het individualiseren van de op te leggen gevangenisstraffen en geldboeten houdt de rechtbank voor elke beklaagde rekening met de strafrechtelijke voorgaanden en met zijn of haar aandeel en rol bij de gepleegde feiten, zoals hoger geschetst.

6 Gelet op de eerder passieve rol van [REDACTED] bij de gepleegde feiten en haar preciaire gezondheidstoestand, wordt de haar opgelegde gevangenisstraf uitgesproken met uitstel gedurende een proeftijd van drie jaar.

Voor [REDACTED] zijn de opgelegde straffen wel volledig effectief.

7 De opgelegde geldboeten zijn voor alle beklaagden effectief.

Het basisbedrag van deze geldboeten dient te worden vermenigvuldigd met het totaal aantal slachtoffers van de feiten van huisjesmelkerij.

Voor [REDACTED] bedraagt het totaal aantal slachtoffers $35 + 3 + 20 + 26 + 7 + 5 = 96$.

Voor [REDACTED] mo, die voor huisjesmelkerij enkel veroordeeld wordt voor tenlastelegging A.4, bedraagt het totaal aantal slachtoffers 26.

8 Ten slotte moeten [REDACTED] s op grond van artikel 433terdecies, eerste lid van het Strafwetboek ook verplicht worden ontzet uit de rechten bedoeld in artikel 31, eerste lid Strafwetboek.

6 VERBEURDVERKLARING

6.1 Wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen

1 Het openbaar ministerie vordert overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek de verbeurdverklaring bij equivalent van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten belope van 3.627.761,75 euro, verdeeld als volgt over de beklaagden:

- voor [REDACTED]	994.677,94 euro
- voor [REDACTED]	994.677,94 euro
- voor [REDACTED]	1.031.677,94 euro
- voor [REDACTED]	606.727,94 euro

2 Het door het openbaar ministerie weerhouden bedrag van 3.627.761,75 euro werd berekend op basis van de (beweerde) huurinkomsten per pand.

Dit bedrag is samengesteld als volgt:

- pand te 3000 Leuven,	72.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	288.795,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	137.820,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	185.490,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	33.110,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	166.817,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	73.250,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	408.613,75 euro
- pand te 3000 Leuven,	61.050,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	137.850,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	70.270,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	68.228,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	37.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	37.655,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	86.665,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	105.040,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	944.280,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	56.300,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	141.600,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	112.410,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	264.810,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	16.610,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	119.598,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	2.500,00 euro
TOTAAL:	3.627.761,75 euro

3 De hoger vermelde bedragen, die gebaseerd zijn op de berekeningen van de politie en van de wooninspectie, worden betwist door de beklaagden. Zij vragen om de vordering tot verbeurdverklaring als ongegrond af te wijzen.

4 De feiten werden gepleegd met het oog op winstbejag. Het kan dan ook in beginsel niet aanvaard worden dat de beklaagden in het bezit zouden blijven van de illegale opbrengsten van de gepleegde misdrijven en dat zij hiervan nog enig financieel voordeel zouden kunnen blijven genieten.

De rechtbank dient om die reden over te gaan tot de verbeurdverklaring van de wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen met toepassing van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek.

5 Het strafonderzoek heeft niet genoeg elementen opgeleverd die toelaten om het door de beklaagden wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel exact te becijferen. De bedragen weerhouden door de wooninspectie en door de politie betreffen minimale berekeningen op basis van de beschikbare informatie, die fragmentair is. Het gaat zeer waarschijnlijk om een onderschatting van de inkomsten die de beklaagden hebben gehaald uit de verhuur van ongeschikte en/of onbewoonbare panden.

De berekeningen van de wooninspectie en van de politie komen echter niet altijd overeen met de weerhouden periode van incriminatie, noch met het aantal slachtoffers vermeld onder de tenlasteleggingen.

De rechtbank gaat daarom over tot een raming naar billijkheid van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel op basis van de resultaten van het strafonderzoek en van de relevante parameters vervat onder de tenlasteleggingen.

Deze berekening vertrekt van het aantal slachtoffers dat kon worden geïdentificeerd per pand, zoals weergegeven in de dagstelling. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met de maandelijkse mediaanhuurprijs voor het betrokken pand, die gehaald wordt uit de overzichten van de gekende huurprijzen opgesteld door de wooninspectie en door de politie. Het verkregen resultaat wordt voor de meeste panden vermenigvuldigd met 12 maanden, wat overeenstemt met de standaardtermijn waarvoor de huurovereenkomsten werden gesloten.

Voor de panden waarvoor een kortere incriminatieperiode dan één jaar werd weerhouden, wordt enkel rekening gehouden met het aantal maanden vervat in de incriminatieperiode. Het betreft de panden gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] (incriminatieperiode van 10 maanden) en te 3000 Leuven, [REDACTED] 7 (incriminatieperiode van 5 maanden). Uit het strafdossier blijkt voorts ook dat het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED], slechts bewoond werd gedurende 5 maanden door de huurders vermeld onder deze tenlastelegging, zodat ook voor dit pand slechts een termijn van 5 maanden wordt weerhouden.

Voor de twee laatstgenoemde panden wordt het aantal huurders voor de incriminatieperiode bovendien ook teruggebracht tot 1. Voor het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] is er gebrek aan meer concrete gegevens. Voor het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] betrof het een woning bewoond door één gezin, waarbij er voor het gehele gezin samen slechts één huurprijs betaald werd.

6 Aldus kan het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel per pand als volgt worden geraamd:

- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 18 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	108.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 55 huurders x 400,00 euro/maand x 12 maanden =	264.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 21 huurders x 510,00 euro/maand x 12 maanden =	128.520,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED]: 23 huurders x 400,00 euro/maand x 12 maanden =	110.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED]: 21 huurders x 450,00 euro/maand x 12 maanden =	113.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 25 huurders x 400,00 euro/maand x 10 maanden =	100.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 14 huurders x 400,00 euro/maand x 12 maanden =	67.200,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 34 huurders x 545,00 euro/maand x 12 maanden =	222.360,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 10 huurders x 400,00 euro/maand x 12 maanden =	48.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 14 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	84.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 5 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	30.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED]: 15 huurders x 425,00 euro/maand x 12 maanden =	76.500,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED]: 1 huurder x 450,00 euro/maand x 5 maanden =	2.250,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED]: 10 huurders x 350,00 euro/maand x 12 maanden =	42.000,00 euro

- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 27 huurders x 350,00 euro/maand x 12 maanden =	113.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 20 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	120.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 21 huurders x 425,00 euro/maand x 12 maanden =	107.100,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 15 huurders x 350,00 euro/maand x 12 maanden =	63.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 22 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	132.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 13 huurders x 500,00 euro/maand x 12 maanden =	78.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 32 huurders x 550,00 euro/maand x 12 maanden =	211.200,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 2 huurders x 340,00 euro/maand x 12 maanden =	8.160,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 15 huurders x 400,00 euro/maand x 12 maanden =	72.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven, [REDACTED] 1 huurder x 500,00 euro/maand x 5 maanden =	2.500,00 euro
TOTAAL:	2.303.990,00 euro

7 Het argument van de beklaagden dat veel huurders de afgesproken huurprijs niet correct betaalden, wordt tegengesproken door de resultaten van het strafonderzoek.

Voor het overgrote deel van de huurders moet worden aangenomen dat zij de huur wel correct betaalden. Indien dat niet het geval was geweest, dan zouden de betrokken huurders immers uit het pand zijn gezet of zou er op dat vlak toch minstens enig initiatief genomen zijn door de beklaagden. Het strafonderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd dat dit op grote schaal zou zijn gebeurd.

In dit verband dient ook te worden opgemerkt dat de huurgelden regelmatig cash werden betaald op vraag van [REDACTED]. Van deze betalingen werden doorgaans geen sporen teruggevonden, behalve in de gevallen waarin de afgeleverde kwitanties waren bijgehouden door de huurder.

Slechts een beperkt aantal huurders hield daadwerkelijk betalingen in. De betrokken huurders handelden vaak op aanraden van de tussenkomende instanties (o.a. de vzw Huurderbond Vlaams-Brabant) en kondigden hun actie aan in brieven gericht aan de verhuurder. Uit de briefwisseling die op dat vlak in het strafdossier is gevoegd, blijkt dat het hier een kleine minderheid van huurders betrof.

Het feit dat sommige huurgelden niet correct werden betaald, wordt in ieder geval ruimschoots gecompenseerd door de parameters weerhouden in de bovenstaande berekeningen, die in het voordeel van de beklaagden uitvallen. Bijgevolg is er geen reden om een bijkomende aftrek of correctie te voorzien op de hoger vermelde bedragen voor niet-betaalde huurgelden.

8 De hoger vermelde bedragen dienen te worden verrekend per beklaagde.

Daartoe worden deze bedragen gelijk verdeeld over alle beklaagden die voor de betrokken tenlasteleggingen veroordeeld worden.

9 Het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel voorkomend uit de volgende panden dient te worden verdeeld over Arnold Appeltans, Lizy Strauven en Manu Appeltans:

- pand te 3000 Leuven,		108.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		264.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		100.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,	6:	222.360,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		30.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		76.500,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		42.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		113.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		120.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		63.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		132.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		78.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		8.160,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		72.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		2.500,00 euro
TOTAAL:		1.431.920,00 euro

Dit levert een totaal op van 477.306,67 euro voor elk van de betrokken beklaagden.

10 Het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel voorkomend uit de volgende panden dient te worden verdeeld over Arnold Appeltans, Lizy Strauven, Manu Appeltans en de nv Arlimo:

- pand te 3000 Leuven,		128.520,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		110.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		113.400,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		67.200,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		48.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		84.000,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		107.100,00 euro
- pand te 3000 Leuven,		211.200,00 euro
TOTAAL:		869.820,00 euro

Dit levert een totaal op van 217.455,00 euro voor elk van de betrokken beklaagden.

11 Het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel voorkomend uit het pand te 3000 Leuven, [REDACTED] bedraagt 2.250,00 euro.

Dit bedrag is volledig ten laste van [REDACTED] die als enige veroordeeld wordt voor tenlastelegging B.13.

12 Dit levert per beklaagde het volgende totaal op:

- [REDACTED]	477.306,67 + 217.455,00 = 694.761,67 euro
- [REDACTED]	477.306,67 + 217.455,00 = 694.761,67 euro
- [REDACTED]	477.306,67 + 217.455,00 + 2.250,00 = 697.011,67 euro
- [REDACTED]	217.455,00 euro

De rechtbank verklaart deze bedragen bij wijze van equivalent verbeurd lastens de betrokken beklaagden.

Deze verbeurdverklaringen hebben niet tot gevolg dat er aan de betrokken beklaagden een onredelijk zware straf zou worden opgelegd.

13 De wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen hebben betrekking op huurgelden betaald door de huurders die het slachtoffer zijn geworden van de misdrijven onder tenlasteleggingen A en B.

Het komt de rechtbank dan ook gepast voor dat de verbeurdverklaarde wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen met toepassing van artikel 43*bis* van het Strafwetboek worden toegewezen aan de particuliere huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld en aan wie een schadevergoeding toekomt.

De toewijzing geldt niet voor de andere burgerlijke partijen aan wie een schadevergoeding wordt toegekend (nl. de Stad Leuven en het OCMW Leuven).

De toewijzing van de verbeurdverklaarde gelden blijft voorts beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat volgens het beschikkend gedeelte van dit vonnis in hoofdsom aan de betrokken burgerlijke partij wordt toegekend, met uitsluiting van de interesten en van de eventuele kosten (de rechtsplegingsvergoeding). Van zodra een burgerlijke partij volledig vergoed is voor de door haar geleden schade, kan zij ook niet langer aanspraak maken op de toegewezen verbeurdverklaarde bedragen.

Daarnaast kunnen de verbeurdverklaarde gelden die geïnd worden lastens de [REDACTED] enkel toegewezen worden aan de burgerlijke partijen ten aanzien van wie de [REDACTED] veroordeeld wordt tot betaling van een schadevergoeding. Deze beperking geldt niet voor de beklaagden [REDACTED] [REDACTED] zodat alle verbeurdverklaarde gelden die bij deze beklaagden geïnd worden, kunnen worden toegewezen aan de burgerlijke partijen ten belope van de hen toekomende schadevergoeding, ook al wordt de betrokken beklaagde zelf niet veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan die bewuste burgerlijke partij.

Indien er op grond van dit vonnis meerdere burgerlijke partijen aanspraak kunnen maken op de verbeurdverklaarde bedragen die aan hen zijn toegewezen maar het geïnde bedrag niet volstaat om al deze burgerlijke partijen volledig te vergoeden, dan gebeurt de verdeling van het geïnde bedrag op evenredige wijze in verhouding tot de grootte van de aan de burgerlijke partijen in hoofdsom toegekende schadevergoedingen.

6.2 Onroerende goederen die het voorwerp hebben uitgemaakt van het misdrijf van huisjesmelkerij

1 Artikel 433*terdecies*, tweede lid van het Strafwetboek legt de verplichte verbeurdverklaring op van de onroerende goederen onder tenlastelegging A, die overeenkomstig artikel 42, 1° van het Strafwetboek het voorwerp van het misdrijf uitmaken.

2 Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van de zes panden waarop tenlastelegging A betrekking heeft en waarop op 18 juni 2020 bewarend onroerend beslag werd gelegd bij beschikking van de onderzoeksrechter van 28 mei 2020. Het gaat om de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED], kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 503/N/6;
- het pand gelegen te 3000 [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 464/P/3;
- het pand gelegen te 3000 [REDACTED] gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 310/K;

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] end als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 510/M/3 en 510/X/3;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 305/D/4;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 304/W/2.

3 De verbeurdverklaring van de onroerende goederen heeft tot doel te vermijden dat deze panden opnieuw zouden worden gebruikt voor het plegen van misdrijven en dit in het belang van de maatschappij.

De impact van de verbeurdverklaring van deze onroerende goederen op de beklaagden staat in een redelijke verhouding tot het belang van de maatschappij. De feiten zijn immers bijzonder ernstig. De beklaagden hebben louter hun eigen financiële belangen nagestreefd, zonder rekening te houden met de impact van hun gedrag op het welzijn en de menselijke waardigheid van de bewoners.

Bovendien werden de beklaagden herhaaldelijk aangesproken en aangeschreven door huurders en door officiële instanties om de gebreken in de panden te verhelpen en de verhuurde kamers opnieuw bewoonbaar te maken. De beklaagden hebben er echter voor gekozen om deze waarschuwingen en aanmaningen te negeren. Deze hebben niet geleid tot een noemenswaardige verbetering van de toestand in de panden tot op het moment dat een strafdossier werd opgesteld en vervolging dreigde.

De maatschappij heeft er dan ook belang bij om op een meer bestendige manier tegen dergelijke praktijken beschermd te worden. De bestraffing door verbeurdverklaring van deze onroerende goederen vormt in dat opzicht dan ook geen onredelijk zware straf voor de beklaagden.

Evenmin wordt hierdoor afbreuk gedaan aan artikel 1 van het eerste Aanvullende Protocol van het EVRM gelet op het legitieme doel dat met de verbeurdverklaring van de betrokken panden wordt nagestreefd.

4 De rechtbank beveelt de verbeurdverklaring van de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 503/N/6;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 464/P/3;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 310/K;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 510/M/3 en 510/X/3;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 305/D/4;
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 304/W/2.

7 DE HERSTELVORDERINGEN

1 De wooninspecteur heeft in de loop van de strafprocedure herstellvorderingen ingediend en daarna geactualiseerd.

De beklaagden werden in kennis gesteld van de oorspronkelijke herstellvorderingen en van de latere actualisering ervan. Tijdens de rechtspleging voor deze rechtbank hebben alle betrokken beklaagden

de mogelijkheid gehad om hierover standpunt in te nemen.

2 Thans blijft er nog voor vier panden een herstellvordering over.

De herstellvorderingen met betrekking tot de volgende panden zijn inmiddels zonder voorwerp geworden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, vierde afdeling, sectie E, perceelnummer [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer [REDACTED]

De nog overblijvende, geactualiseerde herstellvorderingen hebben betrekking op de volgende panden:

- het pand gelegen te [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 157S0 (vordering [REDACTED])
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, [REDACTED] (vordering lastens [REDACTED])
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, [REDACTED] vordering lastens [REDACTED] en [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, Van [REDACTED], kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer [REDACTED] en [REDACTED]

Het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] werd verkocht en de panden gelegen te 3000 Leuven, Maria-Theresiastraat 15 en Van 't Sestichstraat 29 worden bij huidig vonnis verbeurd verklaard. Een veroordeling tot herstel betreft echter een vordering *in rem* en kan ook nog worden opgelegd na de vervreemding of verbeurdverklaring ervan.

De wooninspecteur vordert voor de panden gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] Burgemeesterstraat 21 en [REDACTED] te bevelen om aan deze panden een andere bestemming te geven dan wel om ze te slopen, vermits deze niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden bij gebrek aan omgevingsvergunning voor de actuele staat van de woning.

Voor het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] vordert de wooninspecteur het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen.

3 Deze herstellvorderingen met betrekking tot de vier overblijvende panden zijn zowel intern als extern wettig en beogen op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De herstellvorderingen zijn afdoende gemotiveerd en staan in een redelijke verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen, zodat ze kunnen worden toegekend.

4 Rekening houdend met de aard van de herstelmaatregel kent de rechtbank een termijn van één jaar toe als hersteltermijn.

Daarbij houdt de rechtbank rekening met de omstandigheid dat de beklaagden al geruime tijd de mogelijkheid hebben gehad om over te gaan tot herstel. De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt.

5 Ook de vorderingen tot het opleggen van een dwangsom zijn gegrond.

De bepaalde dwangsommen zijn ten laste van elk van de betrokken beklaagden en dit per dag vertraging indien niet vrijwillig wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel binnen een hersteltermijn van één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, met dien verstande dat die dwangsom per beklaagde en per pand zal verbeuren vanaf de eerste dag na de verstreken hersteltermijn en mits voorafgaande betekening van het vonnis.

De rechtbank zegt tevens voor recht dat geen dwangsom zal verbeuren boven het bedrag van 250.000,00 euro per beklaagde en per pand.

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

8 BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

8.1 *Vordering van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant*

Het recht van verdediging vereist dat alle beklaagden op burgerlijk gebied nog de gelegenheid krijgen om standpunt in te nemen over de neergelegde stukken en over de mondelinge vorderingen van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant gedaan op de zitting van 19 maart 2024 (zie hoger, onder hoofding 3.2).

De zaak is thans dan ook niet in staat van wijzen wat de burgerlijke vordering van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant betreft.

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant ambtshalve aan met toepassing van artikel 4 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

8.2 *Vorderingen van de Stad Leuven en van het OCMW Leuven*

8.2.1 *Vorderingen van de Stad Leuven*

1 De Stad Leuven heeft zich burgerlijke partij gesteld [REDACTED]
[REDACTED] vordert:

- de hoofdelijke en *in solidum* veroordeling van [REDACTED]
en de [REDACTED] tot betaling aan haar van een schadevergoeding van 40.926,29 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 en de gerechtelijke interesten;

- de hoofdelijke en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling aan haar van een schadevergoeding van 951,75 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 en de gerechtelijke interesten.

Daarnaast vordert de Stad Leuven de hoofdelijke en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 3.750,00 euro.

2 De vorderingen van de Stad Leuven hebben betrekking op de kosten van herhuisvesting voor de bewoners van de volgende panden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED]

Deze kosten werden gemaakt na de beslissing tot onbewoonbaarverklaring van de betrokken panden en werden aanvankelijk door het OCMW Leuven betaald en vervolgens "doorgefactureerd" aan de Stad Leuven. Daardoor heeft de Stad Leuven in de praktijk als enige deze kosten gedragen.

3 De bewoners van de opgesomde panden werden aanvankelijk opgevangen in een leegstaand pand gelegen te 3000 Leuven, Kapucijnenvoer 116/1 via de noodopvang van het OCMW Leuven of door tijdelijke huisvesting in een hotel.

De kosten hiervan bedroegen voor:

- | | |
|---|----------------|
| - het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] | 38.134,01 euro |
| - het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] | 1.292,28 euro |
| - het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] | 951,75 euro |

De omvang van deze kosten wordt gestaafd aan de hand van de bijgebrachte stukken en is correct begroot.

4 Deze kosten waren noodzakelijk om uitvoering te geven aan de beslissingen tot herhuisvesting.

Door de beklaagden wordt opgeworpen dat de Stad Leuven haar schadebeperkingsplicht zou hebben miskend, maar dit wordt niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

5 [REDACTED] worden schuldig bevonden aan tenlasteleggingen A.1, B.8, A.4, B.21, A.5 en B.23 en zijn er aldus hoofdelijk toe gehouden om alle gemaakte kosten voor herhuisvesting van de bewoners van de hoger aangehaalde panden terug te betalen aan de Stad Leuven.

[REDACTED] wordt niet vervolgd voor tenlasteleggingen A.5 en B.23 en vrijgesproken voor tenlasteleggingen A.1 en B.8. Zij wordt wel veroordeeld voor tenlasteleggingen A.4 en B.21, zodat zij ten aanzien van de Stad Leuven hoofdelijk gehouden is om, samen met [REDACTED] en [REDACTED] de kosten voor herhuisvesting van de bewoners van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] terug te betalen aan de Stad Leuven en dit ten belope van 1.292,28 euro.

6 De rechtbank is van oordeel dat de Stad Leuven niet aantoont dat de feiten onder de bewezen tenlasteleggingen aanleiding hebben gegeven tot enige reputatieschade, zodat haar vordering op dat vlak als ongegrond wordt afgewezen.

7 Aldus veroordeelt de rechtbank [REDACTED] Lizy Strauven en Manu Appeltans hoofdelijk tot betaling aan de Stad Leuven van een schadevergoeding van **39.085,76 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Arnold Appeltans, Lizy Strauven, Manu Appeltans en de nv Arlimo worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling aan de Stad Leuven van een schadevergoeding van **1.292,28 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

8 In verband met de door de Stad Leuven gevorderde re [REDACTED] eding, wordt verwezen naar de uiteenzetting onder hoofding 8.2.3.

8.2.2 *Vordering van het OCMW Leuven*

1 Het OCMW Leuven heeft zich burgerlijke partij gesteld tegen [REDACTED] [REDACTED] en de [REDACTED] en vordert de hoofdelijke en *in solidum* veroordeling [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling aan haar van een schadevergoeding van 168.743,08 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 25 april 2018 en de gerechtelijke interesten.

Daarnaast vordert het OCMW Leuven de hoofdelijke en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 7.500,00 euro.

2 De vordering van het OCMW Leuven heeft betrekking op de kosten van herhuisvesting van de bewoners van het pand gelegen te 3000 Leuven [REDACTED]

Deze kosten werden gemaakt na de onbewoonbaarverklaring van het betrokken pand op 26 april 2018 en werden door het OCMW Leuven zelf gedragen.

De bewoners van het pand werden opgevangen door tijdelijke opvang in een hotel en in de voorzieningen van het OCMW van nabijgelegen steden en gemeenten.

[REDACTED] worden schuldig bevonden aan tenlastelegging B.17 en zijn er aldus hoofdelijk toe gehouden om alle gemaakte kosten voor herhuisvesting van de bewoners van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] terug te betalen aan het OCMW Leuven.

3 De totale kostprijs van herhuisvesting wordt door het OCMW Leuven begroot op 168.743,08 euro, samengesteld als volgt:

- hotelkosten:	981,40 euro
- kosten vervoer NMBS:	229,60 euro
- steun in speciën:	12.000,00 euro
- verhuiskosten:	3.028,77 euro
- tijdelijke opvang:	45.396,18 euro
- installatiekosten:	1.574,82 euro
- nutsvoorzieningen:	10.949,24 euro
- overige kosten:	122,58 euro
- opkuis:	5.747,87 euro
- personeelskosten:	88.712,62 euro
TOTAAL:	168.743,08 euro

4 De kosten die rechtstreeks verband houden met de herhuisvesting van de bewoners betreffen de kosten van ontruiming, de kosten van vervoer en opslag, de installatiekosten en de kosten van verblijf en opkuis. Deze komen in aanmerking voor terugbetaling.

Tot deze kosten kunnen worden gerekend:

- hotelkosten:	981,40 euro
- kosten vervoer NMBS:	229,60 euro
- verhuiskosten:	3.028,77 euro
- tijdelijke opvang:	45.396,18 euro
- installatiekosten:	1.574,82 euro
- overige kosten:	122,58 euro
- opkuis:	5.747,87 euro
TOTAAL:	57.081,22 euro

Deze kosten waren noodzakelijk om uitvoering te geven aan de beslissing tot herhuisvesting.

Door de beklaagden wordt opgeworpen dat het OCMW Leuven daarbij haar schadebeperkingsplicht zou hebben miskend, maar dit wordt door de beklaagden niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

5 Daarnaast kan ook aanvaard worden dat, om de operatie van herhuisvesting in goede banen te leiden, de inzet van eigen personeel noodzakelijk was. Hiervoor wordt een vergoeding van 88.712,62 euro gevraagd, overeenstemmend met de loonkost voor het personeel over een periode van 332 dagen hetzij 1.262 werkuren.

Het gevorderde bedrag van 88.712,62 euro wordt gestaafd door middel van een eigen berekening van het OCMW Leuven, wat zeer moeilijk te controleren valt. De omvang van het gevorderde bedrag wordt dan ook betwist door de beklaagden.

De rechtbank is van oordeel dat voor de inzet van eigen personeel een schadevergoeding kan worden toegekend aan het OCMW Leuven van 25.000,00 euro, naar billijkheid begroot. Volgens de rechtbank is aan de hand van de bijgebrachte stukken niet aangetoond dat de werkelijke personeelskosten het toegekende bedrag te boven zouden gaan.

6 Het is voor de rechtbank onduidelijk waarop het gevorderde bedrag voor 'steun in speciën – OCMW Leuven' precies betrekking heeft. Bij gebrek aan bewijs kan de hiervoor gevorderde vergoeding niet worden toegekend.

Voor wat de kosten voor nutsvoorzieningen betreft, is niet aangetoond dat deze in oorzakelijk verband staan met het misdrijf onder tenlastelegging B.17 zodat de vordering van het OCMW Leuven op dat punt eveneens als ongegrond wordt afgewezen.

7 Aldus kan aan het OCMW Leuven een schadevergoeding worden toegekend van 82.081,22 euro in hoofdsom, samengesteld als volgt:

- hotelkosten:	981,40 euro
- kosten vervoer NMBS:	229,60 euro
- verhuiskosten:	3.028,77 euro
- tijdelijke opvang:	45.396,18 euro
- installatiekosten:	1.574,82 euro
- overige kosten:	122,58 euro
- opkuis:	5.747,87 euro
- personeelskosten:	25.000,00 euro
TOTAAL:	82.081,22 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling aan het OCMW Leuven van een schadevergoeding van **82.081,22 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 april 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

8 In verband met de door de Stad Leuven gevorderde rechtsplegingsvergoeding, wordt verwezen naar de uiteenzetting onder de volgende hoofding.

8.2.3 *Rechtsplegingsvergoedingen gevorderd door de Stad Leuven en door het OCMW Leuven*

De Stad Leuven en het OCMW Leuven worden bijgestaan door dezelfde advocaat. Aangezien zij in het gelijk gesteld worden, hebben zij recht op een rechtsplegingsvergoeding waarvan het bedrag bepaald wordt in het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding.

Overeenkomstig artikel 1, tweede lid van het KB van 26 oktober 2007 wordt het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding vastgesteld per gerechtelijke band en ten aanzien van elke partij die door een advocaat wordt bijgestaan. Wanneer eenzelfde advocaat in eenzelfde gerechtelijke band verscheidene partijen bijstaat, wordt de rechtsplegingsvergoeding onder hen verdeeld.

Aldus kan aan de Stad Leuven en het OCMW Leuven samen maar één rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

Deze rechtsplegingsvergoeding wordt begroot op het basisbedrag voorzien in het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding voor een in geld waardeerbare vordering van dezelfde omvang als het geheel van de toegekende bedragen, na indexatie gebracht op **7.500,00 euro**.

[REDACTED] in hoofdelijk gehouden tot betaling van deze rechtsplegingsvergoeding aan de Stad Leuven en het OCMW Leuven, maar het gedeelte waartoe de [REDACTED] gehouden is, blijft beperkt tot 4.500,00 euro.

8.3 Vorderingen van particuliere huurders

8.3.1 Algemeen

1 Verschillende particuliere huurders hebben zich in het kader van de huidige procedure burgerlijke partij gesteld en vragen om [REDACTED] en/of de nv Arlimo te veroordelen tot betaling aan hen van een schadevergoeding die nader gepreciseerd wordt in de neergelegde nota's en conclusies.

2 De vorderingen van deze huurders zijn telkens gebaseerd op dezelfde argumentatie.

De huurders in kwestie betogen dat de woningen die zij huurden, onbewoonbaar of minstens ongeschikt waren en daarom niet hadden mogen worden verhuurd. Daarom vragen de huurders de terugbetaling van de door hen betaalde waarborgen en huurgelden, al dan niet vermeerderd met een morele schadevergoeding en een vergoeding voor administratiekosten.

3 De strafrechter kan enkel schadevergoeding aan de burgerlijke partijen toekennen in de mate dat deze betrekking heeft op schade veroorzaakt door een misdrijf dat door de strafrechter bewezen wordt verklaard.

Schade die voortvloeit uit een overeenkomst tussen partijen, komt slechts in aanmerking voor vergoeding via de strafrechter wanneer deze schade rechtstreeks voortvloeit uit het misdrijf dat door de strafrechter bewezen wordt verklaard.

4 De rechtbank stelt vast dat de misdrijven onder tenlasteleggingen A en B werden gepleegd door het sluiten van huurovereenkomsten met de slachtoffers.

De schade voortvloeiend uit deze misdrijven omvat onder meer de huurwaarborg die door de slachtoffers werd betaald, aangezien deze betaald werd in uitvoering van een huurovereenkomst voor een woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen en daarom niet verschuldigd was.

Voor zover de huurwaarborg niet werd terugbetaald door de verhuurder, kunnen de huurders dan ook via de strafrechter de terugbetaling hiervan verkrijgen.

5 Daarnaast kunnen de slachtoffers ook aanspraak maken op een schadevergoeding wegens genotsderving.

De leefomstandigheden voor huurders die het slachtoffer werden van huisjesmelkerij (tenlastelegging A), waren mensonwaardig en dermate slecht dat zij in de praktijk geen enkele vorm van huurgenot hebben ondervonden. Bijgevolg kan aan de betrokken huurders een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hen betaalde huurgelden.

De huurders die enkel het slachtoffer waren van krotverhuur (tenlastelegging B), hebben in de praktijk wel enige vorm van huurgenot ervaren. Als gevolg van de vastgestelde gebreken was dit huurgenot echter beperkt. De rechtbank raamt de genotsderving die deze huurders hebben ervaren, naar billijkheid op 75% van de betaalde huurgelden. Aan de betrokken huurders kan derhalve een schadevergoeding worden toegekend overeenstemmend met 75% van de betaalde huurgelden.

6 Alle wooneenheden die door de huurders betrokken werden, werden ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard.

Uit de stukken van het strafdossier blijkt zeer duidelijk dat de gebreken die aan de basis lagen van deze ongeschikt- of onbewoonbaarverklaringen, ernstig en structureel van aard waren.

Bij het begroten van de schade geleden door de huurders dient dan ook te worden aangenomen dat de betrokken wooneenheden al van bij aanvang van de huurovereenkomst gebrekkig waren en op dat moment ook al niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.

Er is dan ook geen reden om pas schadevergoeding toe te kennen vanaf de datum waarop de panden ongeschikt of onbewoonbaar verklaard werden.

7 De morele schade die huurders hebben geleden als gevolg van de feiten onder de bewezen tenlasteleggingen, dient telkens *in concreto* te worden begroot.

Indien er geen specifieke redenen zijn om hiervan af te wijken, raamt de rechtbank de morele schade voor de betrokken huurders naar billijkheid op een bedrag van 500,00 euro.

Op grond van de concrete omstandigheden en de ernst van de vastgestelde gebreken kan echter wel een hoger bedrag worden toegekend indien dit verantwoord is.

8 De schade wegens administratieve kosten kan, voor zover gevorderd, naar billijkheid worden geraamd op 100,00 euro. Er is geen reden om deze schade te herleiden.

9 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan de huurders zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hen worden uitbetaald, moeten ten slotte worden toegerekend op de schadevergoedingen die de beklaagden aan hen verschuldigd zijn.

10 Hierna worden de vorderingen van de particuliere huurders afzonderlijk besproken.

De bespreking van de kosten van de burgerlijke vorderingen (de rechtsplegingsvergoedingen) zal in een apart onderdeel gebeuren (zie hoofding 8.3.41).

8.3.2 Vordering van [REDACTED]

1 Abdulrhman Hasan heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 6.875,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 juni 2018 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 7.375,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.23.

Uit het strafdossier blijkt dat hij wooneenheid 0001 huurde in het pand gelegen te Leuven, Van 't Sestichstraat 1.

Hij zou van 1 juni 2018 tot en met 13 april 2019 in deze wooneenheid verbleven hebben en daarvoor

525,00 euro huur per maand hebben betaald.

Volgens de huurovereenkomst diende [REDACTED] ook een huurwaarborg van 1.050,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro te betalen.

3 [REDACTED] niet vervolgd wordt voor tenlastelegging B.23, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van Abdulrhman Hasan ten aanzien van de nv Arlimo.

Tenlastelegging B.23 is wel bewezen voor [REDACTED] en Manu Appeltans, zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 Het staat vast dat [REDACTED] schade heeft geleden als gevolg van het misdrijf onder tenlastelegging B.23.

Over de exacte begroting van de door hem geleden schade bestaat echter betwisting.

Aangezien de “geactualiseerde nota burgerlijke partijstelling” van [REDACTED] uit de debatten wordt geweerd en zijn stukkenbundel niet tijdig werd overgemaakt aan alle beklaagden (zie hoger, onder hoofding 3.1), dienen alle betrokken partijen nog de gelegenheid te krijgen om standpunt in te nemen over de concrete begroting van de schade geleden door [REDACTED].

De zaak is hierdoor niet in staat van wijzen wat de burgerlijke vordering van [REDACTED] betreft.

De rechtbank kent aan Abdulrhman Hasan een schadevergoeding van **één euro provisioneel** toe en houdt voor het overige diens burgerlijke belangen ambtshalve aan, met inbegrip van de uitspraak over de kosten.

8.3.3 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 16.450,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 11 oktober 2018 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 16.950,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt Sirwan Khodedah Al Darwich de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.12.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij achtereenvolgens de wooneenheden 0202 en 0301 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]



Hij verbleef van 3 februari 2017 tot en met 5 november 2017 in wooneenheid 0202 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

Vervolgens verbleef hij van 6 november 2017 tot en met 3 oktober 2019 in wooneenheid 0301, waarvoor hij 525,00 euro huur per maand betaalde.

Voor deze laatste wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.050,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Aangezien [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging B.12, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Tenlastelegging B.12 is wel bewezen voor [REDACTED], zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	[REDACTED]	100,00 euro
- huurgelden 0202 (9 maanden x 350 euro/maand):		3.150,00 euro
- huurgelden 0301 (23 maanden x 525,00 euro/maand):		12.075,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:		1.125,00 euro
- morele schade:		500,00 euro
TOTAAL:		16.950,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor Sirwan Khodedah Al Darwich begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 15.225,00 euro x 75% = 11.418,75 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

[REDACTED] in hoofdsom een schadevergoeding van **13.143,75 euro** worden toegekend aan Sirwan [REDACTED], samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	11.418,75 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	13.143,75 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 3 oktober 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de

schadevergoeding die [REDACTED] en [REDACTED] schuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.4 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een schadevergoeding van 3.580,00 euro, meer de gebruikelijke interesten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.260,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.1.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0208 huurde in het pand gelegen te Leuven, Hendrik Consciencestraat 46.

Hij verbleef er van augustus 2015 tot augustus 2016 en betaalde daarvoor 215,00 euro huur per maand.

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging A.1, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van de nv Arlimo.

Tenlastelegging A.1 is wel bewezen voor [REDACTED] en [REDACTED] deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door Ibrahim [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- huurgelden (12 maanden x 215,00 euro/maand):	2.580,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	3.580,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door [REDACTED] geleden morele schade het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **3.080,00 euro** worden toegekend aan Ibrahim Zazai Said, samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 100% van de huurprijs:	2.580,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	3.080,00 euro

[REDACTED] en [REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2016 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.5 Vordering van Saber Hassanzadeh Kordabad

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een materiële schadevergoeding van 3.575,00 euro en een morele schadevergoeding van 2.000,00 euro, meer de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en de gerechtelijke interesten.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen.

Ten slotte vraagt S [REDACTED] de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van S [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.3.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0104 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er sedert 7 december 2018 en zou er een periode van 5 maanden verbleven hebben. Hij betaalde daarvoor 500,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Aangezien [REDACTED] niet worden vervolgd voor tenlastelegging A.3, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

[REDACTED] is bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door Saber Hassanzadeh Kordabad is samengesteld als volgt:

- huurgelden (5 maanden x 500 euro/maand):	2.500,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.075,00 euro
- morele schade:	2.000,00 euro
TOTAAL:	5.575,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

Het bedrag gevorderd voor de terugbetaling van de waarborg is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan Saber Hassanzadeh Kordabad van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Volgens de rechtbank wordt er niet aangetoond dat de gevorderde vergoeding het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **4.075,00 euro** worden toegekend [REDACTED] [REDACTED] samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 100% van de huurprijs:	2.500,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.075,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	4.075,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 mei 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED]ns aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.6 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 27.100,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en met de gerechtelijke interesten.

[REDACTED] vraagt ook de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.000,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en B.8.

Uit het strafdossier en de door Yahya Ayoubi bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0505 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van (minstens) oktober 2016 tot en met 30 november 2018 en betaalde daarvoor 500,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro.

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlasteleggingen A.1 en B.8 en Gheorghe Ban niet voor deze tenlasteleggingen vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van Yahya Ayoubi ten aanzien van de nv Arlimo en Gheorghe Ban.

Tenlasteleggingen [REDACTED] zijn wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (51 maanden x 500,00 euro/maand):	25.500,00 euro
- huurwaarborg:	1.000,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	27.100,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **27.100,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED]ns, [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.7 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 23.370,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 november 2014 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 23.870,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.000,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.4 en B.21.

Uit het strafdossier en de door Shamil Husham Kamil bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0108 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 november 2016 tot en met 15 januari 2020 en betaalde daarvoor 550,00 euro huur per maand.

Daarnaast werd er in november 2021 ook nog een huurprijs van 550,00 euro betaald. Hiervan wordt een betalingsbewijs gevoegd door [REDACTED]

Ten slotte betaalde [REDACTED] voor de wooneenheid en de sleutel een huurwaarborg van in totaal 1.270,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.4 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (39 maanden x 550,00 euro/maand):	21.450,00 euro
- te veel betaalde huurgelden voor november 2021:	550,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.270,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	23.870,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

Er is geen oorzakelijk verband tussen de misdrijven onder tenlasteleggingen A.4 en B.21 en het teveel betaalde bedrag van 550,00 euro in november 2021. Dit bedrag kan dan ook niet worden toegekend.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg, de foutief betaalde huurgelden en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **23.320,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.8 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 9.775,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 9 januari 2020 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 10.275,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.21.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0001 huurde in het pand gelegen te Leu [REDACTED]. Dit pand is eveneens begrepen in tenlastelegging A.4, waar [REDACTED] evenwel niet vernoemd wordt als slachtoffer.

[REDACTED] verbleef in de betrokken wooneenheid van 10 februari 2018 voor een periode van 14 maanden en betaalde daarvoor 600,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.200,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.4 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (14 maanden x 600,00 euro/maand):	8.400,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.275,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	10.275,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 8.400,00 euro x 75% = 6.300,00 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **8.175,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	6.300,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.275,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	8.175,00 euro

[REDACTED] hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 maart 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.9 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 6.100,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 augustus 2019 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 6.600,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.6.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de woning huurde gelegen te Leuven, Van [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 augustus 2019 tot en met 31 juli 2020 en betaalde daarvoor 500,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] et wordt vervolgd voor tenlastelegging A.6, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Tenlastelegging A.6 is wel bewezen v [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (12 maanden x 500,00 euro/maand):	6.000,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	6.600,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **6.600,00 euro** worden toegekend aan Ahmed [REDACTED]

Arnold Appeltans, Lizy Strauven en Manu Appeltans worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel

over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.10 *Vordering van* [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 9.100,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 11 april 2019 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan haar toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 9.600,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt Eva Said de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] en de nv [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen B.20 en B.21.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] gebrachte stukken blijkt dat zij de wooneenheid 0403 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED] alsook de wooneenheid 0303 in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Zij verbleef in deze panden van maart 2018 tot en met mei 2019 en betaalde daarvoor 525,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheden betaalde zij een huurwaarborg van 1.050,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen B.20 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden [REDACTED] aan het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden Tiensestraat (6 maanden x 525,00 euro/maand):	3.150,00 euro
- huurgelden Sint-Hubertusstraat (9 maanden x 525,00 euro/maand):	4.725,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	500,00 euro

TOTAAL: 9.600,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 7.875,00 euro x 75% = 5.906,25 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **7.631,25 euro** worden toegekend aan Eva Said, samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	5.906,25 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	7.631,25 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan Eva Said.

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 juni 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan Eva Said zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan haar verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.11 Vordering van [REDACTED] [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 10.075,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 november 2014 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 10.575,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van Arnold [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.4 en B.21.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0003 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 15 september 2018 tot en met 15 januari 2020 en betaalde daarvoor 550,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.4 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED]

[REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door Bahaa Kanaan als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (16 maanden x 550,00 euro/maand):	8.800,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.175,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	10.575,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **10.575,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] en de nv [REDACTED] hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.12 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 15.925,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 november 2014 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 16.425,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.4 en B.21.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] ingebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0206 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Hij verbleef er van 15 september 2017 tot en met 15 januari 2020 en betaalde daarvoor 525,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.050,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.4 en B.21 zijn bewezen [REDACTED]
[REDACTED] zo zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (28 maanden x 525,00 euro/maand):	14.700,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	16.425,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **16.425,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.13 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel in solidum veroordeling van [REDACTED] tot

betaling van een materiële schadevergoeding van 6.675,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 14 november 2016 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 7.175,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.3 en B.19.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0006 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED].

Hij verbleef zou er verbleven hebben van 1 maart 2019 tot eind januari 2020 en betaalde daarvoor 500,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] niet wordt vervolgd voor tenlasteleggingen A.3 en B.19, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van de nv Arlimo.

Tenlasteleggingen A.3 en B.19 zijn wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (11 maanden x 500,00 euro/maand):	5.500,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.075,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	7.175,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **7.175,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED].

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 februari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.14 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 9.000,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 6 september 2016 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 9.500,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van Arnold [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.5.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0205 huurde in het pand gelegen te Leuven, Van [REDACTED]

Hij verbleef er van 15 november 2017 tot en met 11 december 2019 en betaalde daarvoor 375,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 750,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Aangezien [REDACTED] niet wordt vervolgd voor de tenlastelegging A.5, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] aanzien van [REDACTED]

Tenlastelegging A.5 is wel bewezen voor [REDACTED] Lizy Strauven en [REDACTED], zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (21 maanden x 375,00 euro/maand):	8.075,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	825,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	9.500,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **9.500,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]
[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 december 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan Khalid Amiri zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.15 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 10.050,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 26 april 2018 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 10.550,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] en de nv Arlimo tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.10.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0304 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 augustus 2017 voor de periode van 21 maanden en betaalde daarvoor 475,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 950,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.10 is bewezen voor [REDACTED] en de [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (21 maanden x 425,00 euro/maand):	8.925,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.025,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	10.050,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 475,00 euro x 21 maanden x 75% = 7.481,25 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **9.106,25 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	7.481,25 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.025,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	9.106,25 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 mei 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.16 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van één euro provisioneel, alsook een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.1.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0302 huurde in het pand gelegen te Leuven, Blijde [REDACTED]

Hij verbleef er op 13 september 2018 in erbarmelijke omstandigheden toen hij werd opgepakt in het kader van een politieactie.

3 Aangezien de [REDACTED] niet worden vervolgd voor tenlastelegging B.1, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] en [REDACTED].

Tenlastelegging B.1 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 Het staat vast dat [REDACTED] schade heeft geleden als gevolg van het misdrijf onder tenlastelegging B.1.

De door [REDACTED] geleden schade werd tot op heden niet concreet becijferd.

De rechtbank kent in de gegeven omstandigheden een schadevergoeding van **één euro provisioneel** toe aan [REDACTED] en houdt voor het overige diens burgerlijke belangen ambtshalve aan, met inbegrip van de uitspraak over de kosten.

8.3.17 Vordering van [REDACTED]



1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 4.800,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 30 augustus 2018 meer de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 975,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.18.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0103 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 september 2017 tot en met 30 augustus 2018 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

3 Aangezien [REDACTED] niet worden vervolgd voor de tenlastelegging B.18, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED].

Tenlastelegging B.18 is bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door Alizada Haidar als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (12 maanden x 350,00 euro/maand):	4.200,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	4.800,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 4.200,00 euro x 75% = 3.150,00 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **3.750,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	3.150,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	3.750,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.18 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] en [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 7.825,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 6 juli 2017 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 8.325,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.14.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0101 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 september 2017 tot begin februari 2019 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 700,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] niet wordt vervolgd voor tenlastelegging B.14, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien [REDACTED]

Tenlastelegging B.14 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (17 maanden x 350,00 euro/maand):	5.950,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	775,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	8.325,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 5.950,00 euro x 75% = 4.462,50 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **5.837,50 euro** worden toegekend aan [REDACTED] [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	4.462,50 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	775,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	5.837,50 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 februari 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde

interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.19 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 855,00 euro en een morele schadevergoeding van 400,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten en met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.12.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat zij de wooneenheid 0105 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Zij verbleef er van 15 september 2021 tot en met 14 september 2022 en betaalde daarvoor 390,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde zij een huurwaarborg van 780,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.12 is bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] nengesteld als volgt:

- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	855,00 euro
- morele schade:	400,00 euro
TOTAAL:	1.255,00 euro

5 De bedragen gevorderd voor terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

[REDACTED] kan in hoofdsom een schadevergoeding van **1.255,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 14 september 2022 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding

die [REDACTED] aan haar verschuldigd zijn.

8.3.20 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een materiële schadevergoeding van 21.900,00 euro en een morele schadevergoeding van 1.000,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en met de gerechtelijke interesten.

Daarnaast verzoekt Valentino Peeters de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de veroordeling van alle beklaagden tot betaling aan hem van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.000,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en B.8.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0202 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van januari 2016 tot en met december 2019 en betaalde daarvoor 456,25 euro huur per maand.

3 Aangezien [REDACTED] wordt voor tenlasteleggingen A.1 en B.8 en [REDACTED] Ban niet voor deze tenlasteleggingen vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED]

Tenlasteleggingen A.1 en B.8 zijn wel bewezen voor [REDACTED] ns zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door Valentino Peeters is samengesteld als volgt:

- huurgelden (48 maanden x 456,25 euro/maand):	21.900,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	22.900,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door Valentino Peeters geleden morele schade het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **22.400,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED], samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 100% van de huurprijs:	21.900,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	22.400,00 euro

[REDACTED] en [REDACTED] zijn veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 18 december 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.21 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeelde [REDACTED] van een materiële schadevergoeding van 1.120,00 euro en een morele schadevergoeding van 7.000,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.1 en B.8.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0307 huurde in het pand gelegen te Leuven, Henrik [REDACTED]

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 20,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.1 en B.8 zijn bewezen [REDACTED] zodat hij gehouden is tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.120,00 euro
- morele schade:	7.000,00 euro
TOTAAL:	8.120,00 euro

5 De terugbetaling van de waarborg is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door [REDACTED] geleden morele schade het toegekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **1.620,00 euro** worden toegekend aan A [REDACTED] samengesteld als volgt:

- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.120,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	1.620,00 euro

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de gerechtelijke verwijlinteressen aan de wettelijke interestvoet vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd is.

8.3.22 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 3.325,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en vervolgens met de gerechtelijke interesten.

Daarnaast vraagt [REDACTED] de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 975,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en B.8.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0101 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 februari 2015 tot en met 30 augustus 2015 en betaalde daarvoor 250,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 500,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging A.1 en B.8 en [REDACTED] niet voor deze tenlasteleggingen vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED]

[REDACTED] en B.8 zijn wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (7 maanden x 250,00 euro/maand):	1.750,00 euro
- huurwaarborg:	500,00 euro
- overige kosten:	475,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	3.325,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en overige kosten en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **3.325,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2015 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.23 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 12.175,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en vervolgens met de gerechtelijke interesten.

De rechtbank merkt in dit verband op dat het beschikkend gedeelte van de conclusie van [REDACTED] een materiële vergissing bevat wat het gevorderde bedrag van 3.325,00 euro betreft, aangezien uit het motiverend gedeelte van de conclusie duidelijk blijkt dat de schadevergoeding wordt begroot op een bedrag van 12.175,00 euro.

Daarnaast vraagt [REDACTED] de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en B.8.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheden 0402 en 0408 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef van augustus 2016 tot en met april 2019 in wooneenheid 0402 en betaalde daarvoor 325,00 euro huur per maand. Nadien werd een huurovereenkomst gesloten voor wooneenheid 0408 van 1 mei 2019 tot en met 30 april 2020. Hij betaalde hij 550,00 euro per maand.

Voor deze wooneenheid 0408 betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging A.1 en B.8 en Gheorghe Ban niet voor deze tenlasteleggingen vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van Samiullah Sahaq ten aanzien van de [REDACTED] Ban.

Tenlasteleggingen A.1 en B.8 zijn wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (32 m. x 325,00 euro/m. + 12 m. x 550,00 euro/m.):	10.400,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.175,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	12.175,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **12.175,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.24 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling [REDACTED] tot betaling aan hem van een schadevergoeding van 8.475,00 euro, vermeerderd met de vergoedende interesten vanaf de datum van de feiten tot op de dag van volledige betaling.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.3 en B.19.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheden 0103 en 0104 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 14 november 2016 tot en met 30 september 2019 en betaalde daarvoor 325,00 euro (0103) en 500,00 euro (0104) huur per maand.

Voor deze wooneenheden betaalde hij een huurwaarborg van 650,00 euro en 1.000,00 euro alsook een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.3 en B.19 zijn bewezen voor [REDACTED] zodat deze gehouden is tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- helft van de huurgelden (13.500,00 euro / 2):	6.750,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.725,00 euro
TOTAAL:	8.475,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die overeenstemt met de door hem gevraagde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor de terugbetaling van de waarborg zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **8.475,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] wordt veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 oktober 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd is.

8.3.25 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot

betaling van een materiële schadevergoeding van 4.025,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 9 januari 2020 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 4.525,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.4 en B.21.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0208 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 september 2019 tot en met 15 januari 2020 en betaalde daarvoor 550,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlasteleggingen A.4 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED] en de [REDACTED] deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door A. [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (5 maanden x 550,00 euro/maand):	2.750,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.175,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	4.525,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **4.525,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] en hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 9 januari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de [REDACTED].

8.3.26 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding "ten belope van de betaalde huur en 1.000,00 euro moreel".

Daarnaast vraagt [REDACTED] de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 560,00 euro.

2 De vordering [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging A.4 en B.21.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0104 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

3 Tenlastelegging A.4 en B.21 zijn bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- | | |
|---------------------|----------------|
| - materiële schade: | (niet begroot) |
| - morele schade: | 1.000,00 euro |

TOTAAL: 1.000,00 euro

5 De rechtbank is voorts van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door Momand Abdul geleden schade het toegekende bedrag te boven gaat.

Aldus worden [REDACTED] hoofdelijk veroordeeld tot betaling van een morele schadevergoeding van 500,00 euro aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de gerechtelijke verwijlinteressen aan de wettelijke interestvoet vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

6 De rechtbank stelt vast dat de materiële schade (nl. de schade overeenstemmend met de betaalde huur) niet is begroot, zodat de vordering van [REDACTED] op dat vlak niet in staat van wijzen is.

De burgerlijke belangen van [REDACTED] blijven bijgevolg ambtshalve aangehouden wat de vordering tot het bekomen van een materiële schadevergoeding betreft.

7 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

8 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.27 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] betaling van een materiële schadevergoeding van één euro provisioneel en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 9 oktober 2017 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 501,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 300,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.18.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0303 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

3 Aangezien de [REDACTED] niet wordt vervolgd voor tenlastelegging B.18, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van de [REDACTED]

Tenlastelegging B.18 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- materiële schade (provisioneel):	1,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL (provisioneel):	501,00 euro

5 De bedragen gevorderd als provisie en voor de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **501,00 euro provisioneel** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.28 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 5.575,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de gemiddelde datum en vervolgens met de gerechtelijke interesten.

Daarnaast vraagt [REDACTED] de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen A.1 en B.8.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0201 huurde in het pand gelegen te Leuven, H [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 februari 2018 tot en met 30 januari 2019 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 700,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Aangezien [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlasteleggingen A.1 en B.8 en [REDACTED] voor deze tenlasteleggingen niet vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Tenlasteleggingen A.1 en B.8 zijn wel bewezen voor [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] dat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (12 maanden x 350,00 euro/maand):	4.200,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	775,00 euro
- morele schade:	500,00 euro

TOTAAL: 5.575,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat [REDACTED] geen enkele vorm van huurgenot heeft ondervonden. Bijgevolg kan aan hem een schadevergoeding worden toegekend die volledig overeenstemt met de door hem betaalde huurgelden.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen in [REDACTED] toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **5.575,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 januari 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.29 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] hebben zich burgerlijke partij gesteld en vorderen de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een schadevergoeding van 10.200,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 25 november 2019 tot op de dag van de uitspraak en vanaf dan met de gerechtelijke interesten.

Daarnaast vragen [REDACTED] de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.540,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.5.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat zij de wooneenheid 02023 huurden in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Zij verbleven er van 25 november 2019 tot en met 24 november 2020 en betaalde daarvoor 650,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalden zij een huurwaarborg van 1.300,00 euro.

3 [REDACTED] wordt niet vervolgd voor tenlastelegging B.5, zodat de rechtbank niet bevoegd is om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Tenlastelegging B.5 is wel bewezen voor [REDACTED] en de nv [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door Abdul Basir Saiedi en Shokofa Saiedi is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (12 maanden x 650,00 euro/maand):	7.800,00 euro
- huurwaarborg:	1.300,00 euro
- morele schade Abdul Basir Saiedi	500,00 euro
- morele schade Shokofa Saiedi:	500,00 euro
TOTAAL:	10.200,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] en [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 7.800,00 euro x 75% = 5.850,00 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **8.250,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	5.850,00 euro
- huurwaarborg:	1.300,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	8.250,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan A [REDACTED] en [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 24 november 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hen worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hen verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.30 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 466,48 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 februari 2019 tot op de dag van volledige betaling.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.2.

Uit het strafdossier en de door Robbe Vanreusel bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0004 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 maart 2019 tot en met 30 augustus 2019 en betaalde daarvoor 400,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 400,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.2 is bewezen voor [REDACTED] dat zij gehouden is tot vergoeding van de schade geleden door Robbe Vanreusel als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- huurwaarborg:	400,00 euro
- indexatie volgens de handelshuurindex:	66,48 euro
TOTAAL:	466,48 euro

5 De terugbetaling van de waarborg ten belope van **400,00 euro** is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

De indexactie volgens de handelshuurindex ten belope van 66,48 wordt afgewezen.

Wel wordt de toegekende hoofdsom vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die Lizy Strauven aan hem verschuldigd is.

8.3.31 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke veroordeling van [REDACTED] en de [REDACTED] betaling van een schadevergoeding van 8.775,00 euro, te vermeerderen met de gebruikelijke interesten vanaf 1 oktober 2018.

Daarnaast vordert [REDACTED] ook een rechtsplegingsvergoeding begroot "als naar recht".

2 De vordering van [REDACTED] gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.5.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0104 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 oktober 2018 tot en met 30 september 2019 en betaalde daarvoor 550,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.5 is bewezen voor [REDACTED] en de nv [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] samengesteld als volgt:

- huurgelden (12 maanden x 550,00 euro/maand):	6.600,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.175,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	8.775,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 6.600,00 euro x 75% = 4.950,00 euro.

Het bedrag gevorderd voor terugbetaling van de waarborg is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend. [REDACTED]

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] Izzi van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door [REDACTED] geleden schade op dit punt het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **6.625,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	4.950,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.175,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	6.625,00 euro

[REDACTED] en d [REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 september 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.32 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een schadevergoeding van 835,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 27 mei 2018 tot op de dag van volledige betaling.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.6.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0001 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 700,00 euro.

3 Tenlastelegging B.6 is bewezen voor [REDACTED] dat zij gehouden is tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] samengesteld als volgt:

- huurwaarborg:	700,00 euro
- indexatie volgens de handelshuurindex:	135,00 euro
TOTAAL:	835,00 euro

5 De terugbetaling van de waarborg ten belope van **700,00 euro** is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

De indexactie volgens de handelshuurindex ten belope van 135,00 wordt afgewezen.

Wel wordt de toegekende hoofdsom vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 27 mei 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die Lizy Strauven aan hem verschuldigd is.

8.3.33 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een materiële schadevergoeding van 8.700,00 euro en een morele schadevergoeding van 1.000,00 euro.

Daarnaast vraagt [REDACTED] de veroordeling van alle beklaagden tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.260,00 euro.

2 De vordering [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.12.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 02023 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging B.12 en [REDACTED] niet voor deze tenlastelegging vervolgd wordt, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED].

Tenlastelegging B.12 is wel bewezen voor A [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlasteleggingen.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- huurgelden:	8.700,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	9.700,00 euro

5 De rechtbank stelt vast dat er betalingsbewijzen van de huur worden bijgebracht voor een totaal bedrag van 7.800,00 euro.

De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 7.800,00 euro x 75% = 5.850,00 euro.

Daarnaast kan een morele schadevergoeding worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door [REDACTED] geleden schade het toegekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **6.350,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	5.850,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	6.350,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.34 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 5.350,00 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 10 november 2016 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van Arnold [REDACTED] en de [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.350,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlasteleggingen B.14 en B.19.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0209 huurde in het pand gelegen te [REDACTED] 10 november 2016 tot en met 21 maart 2017.

Nadien huurde hij de wooneenheid 0002 in het pand gelegen te Leuven [REDACTED] maart 2017 tot en met 11 december 2017.

Voor beide wooneenheden betaalde hij een huurprijs van 375,00 euro per maand.

3 De rechtbank stelt vast dat de feiten waarop [REDACTED] zijn vordering steunt, buiten de incriminatieperiode vallen die werd weerhouden onder tenlastelegging B.19.

Aangezien de rechtbank niet gevat werd om hierover uitspraak te doen, dient zij zich onbevoegd te verklaren om te oordelen over de vordering van [REDACTED] voor zover deze slaat op de feiten onder tenlastelegging B.19.

4 Aangezien [REDACTED] niet wordt vervolgd voor tenlasteleggingen B.14, is de rechtbank evenmin bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] [REDACTED]

5 Tenlastelegging B.14 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

6 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (14 maanden x 375 euro/maand):	5.250,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	5.850,00 euro

7 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden voor de periode van 6 juli 2017 tot en met 11 december 2017, zijnde 6 maanden x 375,00 euro/maand x 75% = 1.687,50 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **2.287,50 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	1.687,50 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	2.287,50 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 december 2017 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

8 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

9 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.35 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de solidaire en *in solidum* veroordeling [REDACTED] tot betaling van een schadevergoeding van 5.425,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de datum van de feiten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de solidaire en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] en [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 910,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.15.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0107 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED].

Hij verbleef er van 1 september 2016 tot en met 30 augustus 2017 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 700,00 euro, een eenmalige kost van 580,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.15 is bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door Lennart Perdu als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden:	3.425,00 euro
- huurwaarborg + onkostenvergoeding + sleutelwaarborg:	1.400,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	5.425,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 3.425,00 euro x 75% = 2.568,25 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en onkostenvergoeding en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **4.568,75 euro** worden toegekend aan [REDACTED], samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	2.568,75 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.400,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	4.568,75 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED].

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2017 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.36 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 925,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf de datum van de feiten tot op de dag van volledige betaling.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.17.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0109 huurde in het pand gelegen te Leuven [REDACTED]

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 925,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.17 is bewezen voor [REDACTED] omdat deze gehouden is tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] betreft de huurwaarborg ten belope van 925,00 euro.

Het gevorderde bedrag is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **925,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 14 augustus 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

5 De bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd is.

8.3.37 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van Arnold Appeltans, Lizy Strauven, Manu Appeltans en de nv Arlimo tot betaling van een schadevergoeding van 12.225,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten sedert de datum van de feiten tot op de datum van het te vellen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast vraagt [REDACTED] om [REDACTED] en de nv Arlimo te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.15.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0302 huurde in het pand gelegen te Le [REDACTED]
[REDACTED]

Hij verbleef er van januari 2016 tot januari 2018 en betaalde daarvoor 350,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 700,00 euro.

3 Aangezien [REDACTED] niet wordt vervolgd voor de tenlastelegging B.15, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED].

Tenlastelegging B.15 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	125,00 euro
- huurgelden:	8.900,00 euro
- huurwaarborg:	700,00 euro
- morele schade:	2.500,00 euro
TOTAAL:	12.225,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 8.900,00 euro x 75% = 6.675,00 euro.

De terugbetaling van de waarborg ten belope van 700,00 euro is naar recht verantwoord en kan integraal worden toegekend.

Het bedrag gevorderd voor de administratiekosten wordt naar billijkheid begroot op 100,00 euro.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED]
[REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door [REDACTED]
[REDACTED] geleden morele schade het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **7.975,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	6.675,00 euro
- huurwaarborg:	700,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	7.975,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED]

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 januari 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.38 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 10.675 euro en een morele schadevergoeding van 500,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 11 april 2019 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom van 11.175,00 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke, solidaire dan wel *in solidum* veroordeling [REDACTED] en [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.650,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.20.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0102 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 15 juli 2018 voor de periode van 19 maanden en betaalde daarvoor 500,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.000,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 [REDACTED] vrijgesproken wordt voor tenlastelegging B.20, is de rechtbank niet bevoegd om kennis te nemen van de vordering tot schadevergoeding van Ahmed Redhwan ten aanzien

Tenlastelegging B.20 is wel bewezen voor [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (19 maanden x 500,00 euro/maand):	9.500,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.075,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	11.175,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 9.500,00 euro x 75% = 7.125,00 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten, terugbetaling van de waarborg en de morele schade zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **8.800,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] Redhwan, samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	7.125,00 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.075,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	8.800,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED].

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 februari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.39 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de solidaire en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een schadevergoeding van 5.459,65 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 17 november 2017 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van 4.459,65 euro, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de solidaire en *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tans tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 910,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.15.

Uit het strafdossier en de door [REDACTED] bijgebrachte stukken blijkt dat hij de wooneenheid 0102 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 augustus 2017 tot en met 5 maart 2018 en betaalde daarvoor 525,00 euro huur per maand.

Voor deze wooneenheid betaalde hij een huurwaarborg van 1.100,00 euro en een waarborg voor de sleutel van 75,00 euro.

3 Tenlastelegging B.15 is bewezen voor [REDACTED] tans, [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- huurgelden (6 maanden en 5 dagen x 525,00 euro/maand):	3.234,65 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	1.000,00 euro
TOTAAL:	5.459,65 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde euro 3.234,65 euro x 75% = 2.425,99 euro.

De bedragen gevorderd voor administratiekosten en terugbetaling van de waarborg zijn naar recht verantwoord en kunnen integraal worden toegekend.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan Khaled Derki van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Het is niet aangetoond dat de door Khaled Derki geleden morele schade het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **4.150,99 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- administratiekosten:	100,00 euro
- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	2.425,99 euro
- huurwaarborg + sleutelwaarborg:	1.125,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	4.150,99 euro

[REDACTED] en [REDACTED] tans worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED].

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 5 maart 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.40 Vordering van [REDACTED]

1 [REDACTED] heeft zich burgerlijke partij gesteld en vordert de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een materiële schadevergoeding van 900,00 euro en een morele schadevergoeding van 600,00 euro, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 1 februari 2018 tot op de datum van het te wijzen vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten tot op de dag van volledige betaling.

De rechtbank merkt in dit verband op dat het beschikkend gedeelte van de conclusie van [REDACTED] een materiële vergissing bevat wat het gevorderde bedrag van 950,00 euro betreft, aangezien uit het motiverend gedeelte van de conclusie duidelijk blijkt dat de totale schadevergoeding wordt begroot op een bedrag van 1.500,00 euro.

Daarnaast verzoekt [REDACTED] de rechtbank om de verbeurdverklaarde gelden aan hem toe te wijzen ten belope van de gevorderde hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende en de gerechtelijke interesten.

Ten slotte vraagt [REDACTED] de hoofdelijke dan wel *in solidum* veroordeling van [REDACTED] tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding begroot op 560,00 euro.

2 De vordering van [REDACTED] is gebaseerd op de feiten onder tenlastelegging B.17.

Uit het strafdossier blijkt dat hij de wooneenheid 0103 huurde in het pand gelegen te Leuven, [REDACTED]

Hij verbleef er van 1 februari 2018 tot en met 25 april 2018 en betaalde daarvoor 450,00 euro huur per maand.

3 Tenlastelegging B.17 is bewezen voor [REDACTED] en de [REDACTED] zodat deze hoofdelijk gehouden zijn tot vergoeding van de schade geleden door [REDACTED] als gevolg van het misdrijf onder deze tenlastelegging.

4 De schade gevorderd door [REDACTED] is samengesteld als volgt:

- huurgelden (2 maanden x 450 euro/maand):	900,00 euro
- morele schade:	600,00 euro
TOTAAL:	1.500,00 euro

5 De rechtbank is van oordeel dat de derving van het huurgenot voor [REDACTED] begroot moet worden op 75% van de betaalde huurgelden, zijnde 900,00 euro x 75% = 675,00 euro.

De rechtbank is van oordeel dat een morele schadevergoeding kan worden toegekend aan [REDACTED] van 500,00 euro, naar billijkheid begroot. Volgens de rechtbank wordt er niet aangetoond dat de gevorderde vergoeding het toekende bedrag te boven gaat.

Aldus kan in hoofdsom een schadevergoeding van **1.175,00 euro** worden toegekend aan [REDACTED] samengesteld als volgt:

- derving huurgenot begroot op 75% van de huurprijs:	675,00 euro
- morele schade:	500,00 euro
TOTAAL:	1.175,00 euro

[REDACTED] worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van deze schadevergoeding aan [REDACTED].

De toegekende hoofdsom wordt vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 25 april 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

6 De bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] zijn toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de schadevergoeding die [REDACTED] aan hem verschuldigd zijn.

7 Voor de gevorderde rechtsplegingsvergoeding verwijst de rechtbank naar het aparte onderdeel over de kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders.

8.3.41 Kosten van de burgerlijke vorderingen van de particuliere huurders (rechtsplegingsvergoedingen)

1 Alle particuliere huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld en minstens op één van de zittingen van de correctionele rechtbank aanwezig waren, worden in het gelijk gesteld en zijn bijgestaan door een advocaat.

2 De rechtsplegingsvergoedingen toekomend aan deze burgerlijke partijen moeten in beginsel begroot worden op het basisbedrag na indexatie zoals voorzien in het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding voor een in geld waardeerbare vordering van dezelfde omvang als de toegekende bedragen (met inbegrip van de vergoedende interesten tot op heden).

Verscheidene burgerlijke partijen worden echter bijgestaan door dezelfde advocaat. Aangezien de door hen ingestelde vorderingen op dezelfde grondslag berusten en in wezen hetzelfde geschil vormen, kan aan de betrokken burgerlijke partijen samen slechts één rechtsplegingsvergoeding worden toegekend, begroot op het basisbedrag na indexatie voor een in geld waardeerbare vordering van dezelfde omvang als het geheel van de hun toegekende bedragen.

Zonder rekening te houden met de burgerlijke partijen voor wie de uitspraak over de kosten wordt aangehouden, hebben de volgende burgerlijke partijen een gemeenschappelijke advocaat:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Aan deze burgerlijke partijen kan telkens dan ook slechts één gemeenschappelijke rechtsplegingsvergoeding worden toegekend, begroot op het basisbedrag na indexatie zoals voorzien in het KB van 26 oktober 2007 voor een in geld waardeerbare vordering van dezelfde omvang als het totaal van de aan de betrokken partijen toegekende bedragen. De toegekende rechtsplegingsvergoeding dient onderling te worden verdeeld tussen de betrokken partijen.

3 Overeenkomstig de aangehaalde principes kent rechtbank de volgende rechtsplegingsvergoedingen toe:

- aan [REDACTED] samen: één rechtsplegingsvergoeding van **1.650,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED], waarbij de nv [REDACTED] met de voornoemde beklaagden hoofdelijk gehouden is voor een gedeelte van 1.350,00 euro;
- aan [REDACTED] één rechtsplegingsvergoeding van **7.500 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED] tans, [REDACTED] waarbij de [REDACTED] samen met de voornoemde beklaagden hoofdelijk gehouden is voor een gedeelte van 4.500,00 euro;
- aan [REDACTED] samen: één rechtsplegingsvergoeding van **3.750,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED] en [REDACTED];
- aan [REDACTED] samen: één rechtsplegingsvergoeding van **1.650,00 euro**, hoofdelijk lastens [REDACTED];
- aan Abdul Momand en Farid Dinzaht samen: één rechtsplegingsvergoeding van **1.350,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door Arnold Appeltans, Lizy Strauven en Manu Appeltans, waarbij de nv Arlimo samen met de voornoemde beklaagden hoofdelijk gehouden is voor een gedeelte van 300,00 euro;
- aan [REDACTED] een rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED];
- aan [REDACTED]: een rechtsplegingsvergoeding van **3.000,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED];
- aan [REDACTED] een rechtsplegingsvergoeding van **1.350,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED] en de [REDACTED];
- aan Saber Hassanzadeh Kordabad: een rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED];
- aan [REDACTED] een rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED];
- aan [REDACTED]: een rechtsplegingsvergoeding van **1.350,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door [REDACTED];
- aan [REDACTED]: een rechtsplegingsvergoeding van **600,00 euro**, hoofdelijk verschuldigd door Arnold [REDACTED];

8.4 Overige burgerlijke belangen

Voor de burgerlijke partijen die zich voor de raadkamer hebben gesteld maar die niet aanwezig waren op minstens één van de zittingen van de correctionele rechtbank, is de zaak thans op burgerlijk vlak niet in staat van wijzen.

Voor deze burgerlijke partijen blijven de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden met toepassing van artikel 4 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dat geldt ook voor de andere benadeelden die tijdens het strafonderzoek konden worden geïdentificeerd, maar die zich geen burgerlijke partij hebben gesteld.

9 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

De rechtbank maakt toepassing van:

- artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken;
- artikel 25, 30, 38, 39, 40, 42, 43, 43bis Strafwetboek;
- artikel 8 Probatiewet;
- de overige wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in dit vonnis.

10 UITSpraak

Op tegenspraak ten aanzien van:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van [REDACTED] eerste beklaagde

De rechtbank:

[REDACTED] vrij voor tenlastelegging C.

Veroordeelt [REDACTED] voor de bewezen tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.14, B.15, B.16, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B.22, B.23 en B.24 vermengd tot:

- een **gevangenisstraf van 40 maanden**;
- een **geldboete van 1.920.000,00 euro**, zijnde 96 x 2.500,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, waarbij de vervangende gevangenisstraf bepaald wordt op drie maanden.

Beveelt de **verbeurdverklaring** bij equivalent van de door [REDACTED] wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten belope van **694.761,67 euro**, met toewijzing van dit bedrag aan de burgerlijke partijen overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in het onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat daarop betrekking heeft.

Ontzet [REDACTED] gedurende een termijn van vijf jaar uit alle rechten genoemd in artikel 31, eerste lid van het Strafwetboek en meer bepaald het recht om:

- openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- verkozen te worden;
- enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;

- geroepen te worden tot het ambt van voogd, toezien voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen;
- een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

Verplicht [REDACTED] tot betaling van:

- een bijdrage aan het Bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling van één vierde (1/4) van de kosten van de strafvordering, begroot op één vierde van 5.683,82 euro.

Ten aanzien van [REDACTED] tweede beklaagde

De rechtbank:

[REDACTED] vrij voor tenlastelegging C.

Veroordeelt [REDACTED] voor de bewezen tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.14, B.15, B.16, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B.22, B.23 en B.24 vermengd tot:

- een **gevangenisstraf van 1 jaar**;
- een **geldboete van 768.000,00 euro**, zijnde 96 x 1.000,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, waarbij de vervangende gevangenisstraf bepaald wordt op drie maanden.

Verleent gedurende een proeftijd van drie jaar **uitstel** van tenuitvoerlegging voor de volledige duur van de gevangenisstraf opgelegd aan [REDACTED]

Beveelt de **verbeurdverklaring** bij equivalent van de door [REDACTED] wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten belope van **694.761,67 euro**, met toewijzing van dit bedrag aan de burgerlijke partijen overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in het onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat daarop betrekking heeft.

Ontzet [REDACTED] gedurende een termijn van vijf jaar uit alle rechten genoemd in artikel 31, eerste lid van het Strafwetboek en meer bepaald het recht om:

- openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- verkozen te worden;
- enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- geroepen te worden tot het ambt van voogd, toezien voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen;
- een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

Verplicht [REDACTED] tot betaling van:

- een bijdrage aan het Bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling van één achtste (1/8) van de kosten van de strafvordering, begroot op één achtste van 5.683,82 euro.

Ten aanzien van [REDACTED] derde beklaagde

De rechtbank:

Spreekt [REDACTED] vrij voor tenlastelegging C.

Veroordeelt [REDACTED] voor de bewezen tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12, B.13, B.14, B.15, B.16, B.17, B.18, B.19, B.20, B.21, B.22, B.23 en B.24 vermengd tot:

- een **gevangenisstraf van 40 maanden**;
- een **geldboete van 1.920.000,00 euro**, zijnde 96 x 2.500,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, waarbij de vervangende gevangenisstraf bepaald wordt op drie maanden.

Beveelt de **verbeurdverklaring** bij equivalent van de door [REDACTED] wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten belope van **697.011,67 euro**, met toewijzing van dit bedrag aan de burgerlijke partijen overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in het onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat daarop betrekking heeft.

Ontzet [REDACTED] gedurende een termijn van vijf jaar uit alle rechten genoemd in artikel 31, eerste lid van het Strafwetboek en meer bepaald het recht om:

- openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- verkozen te worden;
- enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen;
- een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

Verplicht [REDACTED] tot betaling van:

- een bijdrage aan het Bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling van één vierde (1/4) van de kosten van de strafvordering, begroot op één vierde van 5.683,82 euro.

Ten aanzien [REDACTED], vierde beklaagde

De rechtbank:

Spreekt [REDACTED] voor tenlasteleggingen A.1, B.8, B.12, B.20 en C.

Veroordeelt [REDACTED] de bewezen tenlasteleggingen A.4, B.3, B.4, B.5, B.7, B.9, B.10, B.17 en B.21 vermengd tot een **geldboete van 1.560.000,00 euro**, zijnde 26 x 7.500,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen.

Beveelt de **verbeurdverklaring** bij equivalent van de door [REDACTED] wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen ten belope van **217.455,00 euro**, met toewijzing van dit bedrag aan de burgerlijke partijen overeenkomstig de modaliteiten zoals bepaald in het onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat daarop betrekking heeft.

Verplicht [REDACTED] tot betaling van:

- een bijdrage aan het Bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden van 200,00 euro, zijnde 25,00 euro vermeerderd met zeventig opdecimen;
- een bijdrage van 24,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling van één vierde (1/4) van de kosten van de strafvordering, begroot op één vierde van 5.683,82 euro.

Ten aanzien [REDACTED], vijfde beklaagde

De rechtbank:

Spreekt [REDACTED] vrij voor tenlastelegging C.

Legt de kosten van de strafvordering voor [REDACTED] begroot op één achtste (1/8) van 5.683,82 euro, ten laste van de Belgische Staat.

Verbeurdverklaring van onroerende goederen

De rechtbank:

Beveelt lastens [REDACTED] en [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 503/N/6.

Beveelt lastens [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 464/P/3.

Beveelt lastens [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, Parkstraat 70, kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 310/K.

Beveelt lastens [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, nummer 510/M/3 en 510/X/3.

Beveelt lastens [REDACTED] en [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, Van [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 305/D/4.

Beveelt lastens [REDACTED] de verbeurdverklaring van het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, nummer 304/W/2.

Modaliteiten van toewijzing van de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen

De rechtbank:

Zegt voor recht dat de lastens [REDACTED] bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen dienen te worden toegewezen aan de burgerlijke partijen overeenkomstig de hierna bepaalde modaliteiten:

- De verbeurdverklaarde bedragen worden enkel toegewezen aan particuliere huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld en aan wie bij dit vonnis een schadevergoeding wordt toegekend.
- De toewijzing geldt niet voor andere burgerlijke partijen aan wie een schadevergoeding wordt toegekend (nl. de Stad Leuven en het OCMW Leuven).
- De toewijzing van de verbeurdverklaarde bedragen blijft beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat volgens het beschikkend gedeelte van dit vonnis in hoofdsom aan de betrokken burgerlijke partij wordt toegekend, met uitsluiting van de interesten en van de eventuele kosten (de rechtsplegingsvergoeding).
- Van zodra een burgerlijke partij volledig vergoed is voor de door haar geleden schade, kan zij niet langer aanspraak maken op de toegewezen verbeurdverklaarde bedragen.
- De lastens de [REDACTED] verbeurdverklaarde bedragen worden enkel toegewezen aan de particuliere huurders die zich burgerlijke partij hebben gesteld en ten aanzien van wie de [REDACTED] veroordeeld wordt tot betaling van een schadevergoeding. Een soortgelijke beperking geldt daarentegen niet voor de beklaagden [REDACTED]
- Indien er op grond van dit vonnis meerdere burgerlijke partijen aanspraak kunnen maken op de verbeurdverklaarde bedragen die aan hen zijn toegewezen maar het geïnde bedrag niet volstaat om al deze burgerlijke partijen volledig te vergoeden, dan gebeurt de verdeling van het geïnde bedrag op evenredige wijze in verhouding tot de grootte van de aan de burgerlijke partijen in hoofdsom toegekende schadevergoedingen.

Overtuigingsstukken

De rechtbank:

Maakt de in beslag genomen stukken neergelegd op de correctionele griffie van deze rechtbank over aan het openbaar ministerie om te handelen als naar recht.

HERSTELVORDERING

Panden waarvoor de herstellvordering zonder voorwerp is geworden

De rechtbank:

Stelt vast dat de herstellvorderingen met betrekking tot de volgende panden zonder voorwerp zijn geworden:

- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, vierde afdeling, sectie E, perceelnummer [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED]
- het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer [REDACTED]

Met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 82, kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED]

De rechtbank:

Veroordeelt [REDACTED] *in solidum* tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de [REDACTED] Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer 157S0, dan wel tot het slopen van het pand tenzij de sloop ervan verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom verschuldigd per beklagde aan wie het herstel werd bevolen, telkens begroot op 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 250.000,00 euro per beklagde, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan de betrokken beklagde betekend is (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer [REDACTED] en de nv Arlimo de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op de betrokken beklagden kunnen worden verhaald.

Met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED]

De rechtbank:

Veroordeelt [REDACTED] *in solidum* tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED] dan wel tot het slopen van het pand tenzij de sloop ervan verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van één jaar vanaf het in

kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom verschuldigd per beklagde aan wie het herstel werd bevolen, telkens begroot op 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 250.000,00 euro per beklagde, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan de betrokken beklagde is betekend (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer [REDACTED] en de [REDACTED] de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op de betrokken beklagden kunnen worden verhaald.

Met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED]

De rechtbank:

Veroordeelt [REDACTED] in solidum tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie B, perceelnummer [REDACTED] dan wel tot het slopen van het pand tenzij de sloop ervan verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom verschuldigd per beklagde aan wie het herstel werd bevolen, telkens begroot op 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 250.000,00 euro per beklagde, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan de betrokken beklagde is betekend (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer [REDACTED] de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op de betrokken beklagden kunnen worden verhaald.

Met betrekking tot het pand gelegen te 3000 Leuven, Van 't [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer [REDACTED]

De rechtbank:



Veroordeelt [REDACTED] in solidum tot het herstel van de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen voor het pand gelegen te 3000 Leuven, [REDACTED] kadastraal gekend als Leuven, tweede afdeling, sectie C, perceelnummer [REDACTED] door het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken teneinde het pand opnieuw te laten voldoen aan de minimale woonkwaliteitsvereisten, waarbij de aanwezige wooneenheden niet langer gebreken van categorie II of III mogen vertonen en er evenmin sprake mag zijn van overbewoning.

Zegt voor recht dat het herstel dient te gebeuren binnen een hersteltermijn van één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom verschuldigd per

beklaagde aan wie het herstel werd bevolen, telkens begroot op 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hersteltermijn en met een maximum van 250.000,00 euro per beklagde, waarbij er geen dwangsom verschuldigd is zolang het vonnis nog niet aan de betrokken beklagde is betekend (met inbegrip van de dag van betekening zelf).

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven om het herstel ambtshalve uit te voeren wanneer [REDACTED] de bevolen maatregelen niet binnen de bepaalde hersteltermijn hebben uitgevoerd, waarbij de uitvoeringskosten alsook de eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners op de betrokken beklagden kunnen worden verhaald.

OP BURGERLIJK GEBIED

Vordering van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant

De rechtbank:

Weert de syntheseconclusie neergelegd voor de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant op 19 december 2023 uit de debatten.

Stelt vast dat de zaak, wat de burgerlijke belangen van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant betreft, niet in staat van wijzen is.

Houdt de burgerlijke belangen van de vzw Huurdersbond Vlaams-Brabant ambtshalve aan.

Vorderingen van de Stad Leuven en van het OCMW Leuven

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vorderingen van de Stad Leuven en van het OCMW Leuven ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan de Stad Leuven van een schadevergoeding van **39.085,76 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt [REDACTED] en de [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan de Stad Leuven van een schadevergoeding van **1.292,28 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 29 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Veroordeelt [REDACTED] en de [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan het OCMW Leuven van een schadevergoeding van **82.081,22 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 april 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Wijst de vorderingen van de Stad Leuven en van het OCMW Leuven voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan de Stad Leuven en het OCMW Leuven samen, begroot op **7.500,00 euro**.

Zegt voor recht dat de [REDACTED] hoofdelijk gehouden is tot betaling van een gedeelte van deze rechtsplegingsvergoeding van 4.500,00 euro.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Weert de conclusie van [REDACTED] met als titel "Geactualiseerde nota burgerlijke partijstelling", neergelegd op de zitting van 19 maart 2024, uit de debatten.

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van de nv Arlimo.

Verklaart de burgerlijke vordering van Abdulrhaman Hasan ten aanzien [REDACTED] [REDACTED] ontvankelijk.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **één euro provisioneel**.

Stelt vast dat de zaak voor het meer gevorderde niet in staat van wijzen is en houdt de burgerlijke belangen van [REDACTED] op dat vlak ambtshalve aan.

Houdt de uitspraak over de kosten van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ambtshalve aan.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van Sirwan [REDACTED] [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan Sirwan [REDACTED] van een schadevergoeding van **13.143,75 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 3 oktober 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien [REDACTED] [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van Ibrahim Zazai Said ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED]
[REDACTED] van een schadevergoeding van **3.080,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2016 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ~~s voor het~~ anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van Saber Hassanzadeh [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan Saber Hassanzadeh Kordabad van een schadevergoeding van **4.075,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 mei 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED]
[REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] en [REDACTED] ~~s voor het~~ anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een

rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro** aan [REDACTED]

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **27.100,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] af.
[REDACTED] is voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van [REDACTED] van een schadevergoeding van **23.320,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] af.
[REDACTED] is voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **8.175,00 euro** in hoofdsom,
vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 maart 2019 tot op
heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige
betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan Ibrahim [REDACTED]
worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend
op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED],
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED]
[REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van Ahmed Mohamed Abdullahi ten aanzien van Arnold Appeltans,
Lizy Strauven en Manu Appeltans ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot b [REDACTED]
[REDACTED] van een schadevergoeding van **6.600,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 augustus 2020 tot op heden, waarna de
gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED]
worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend
op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
en [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **7.631,25 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 juni 2019 tot op heden, waarna de
gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan haar worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] en [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **10.575,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna de
gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
en [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] een schadevergoeding van **16.425,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met
de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 januari 2020 tot op heden, waarna
de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden gerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED]
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten
aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
en Manu Appeltans ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED]
Mahmut van een schadevergoeding van **7.175,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende
interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 februari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke
verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] s [REDACTED]
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED].

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **9.500,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 december 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **9.106,25 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 mei 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] en de nv [REDACTED] het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED]
ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan
[REDACTED] van een schadevergoeding van **één euro provisioneel**.

Stelt vast dat de zaak voor het meer gevorderde niet in staat van wijzen is en houdt de burgerlijke
belangen van [REDACTED] op dat vlak ambtshalve aan.

Houdt de uitspraak over de kosten van de burgerlijke vordering van [REDACTED]
ambtshalve aan.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten
aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED]
en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED]
[REDACTED] van een schadevergoeding van **3.750,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende
interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke
verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een
rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro** aan [REDACTED]

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten
aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **5.837,50 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 februari 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en Manu Appeltans ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] en [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **1.255,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 14 september 2022 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan haar worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] Appeltans voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van Valentino Peeters ten aanzien van [REDACTED] Strauven en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **22.400,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 18 december 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan Valentino Peeters worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van **3.000,00 euro** aan Valentino Peeters.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **1.620,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de gerechtelijke verwijlinteressen aan de wettelijke interestvoet vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **3.325,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2015 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **12.175,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 april 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **8.475,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 oktober 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

[REDACTED]

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **4.525,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met
de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 9 januari 2020 tot op heden, waarna
de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] e. [REDACTED] Arlimo hoofdelijk tot betaling
aan Abdul Momand van een morele schadevergoeding van **500,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd
vanaf heden met de gerechtelijke verwijlinteresten aan de wettelijke interestvoet tot op de dag van
volledige betaling.

Wijst de vordering van A. [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
Appeltans en [REDACTED] tot het bekomen van een morele schadevergoeding voor het meer
gevorderde als ongegrond af.

Stelt vast dat de zaak voor wat de materiële schade betreft, niet in staat van wijzen is en houdt de
burgerlijke belangen van [REDACTED] op dat vlak ambtshalve aan.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van
ten aanzien van

Verklaart de burgerlijke vordering van
ten aanzien
ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt en hoofdelijk tot betaling aan
van een schadevergoeding van **501,00 euro provisioneel**, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 november 2020 tot op heden, waarna
de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Houdt de burgerlijke belangen van ambtshalve aan voor wat de
materiële schade betreft.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan
Sarvari worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden
toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van
en voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van
aanzien van de nv Arlimo en

Verklaart de burgerlijke vordering van
ten aanzien van
en
ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt hoofdelijk tot betaling
van een schadevergoeding van **5.575,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 januari 2019 tot op heden, waarna de
gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan
worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van
ten aanzien van
het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] en [REDACTED] ten aanzien van Gheorghe Ban.

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] Appeltans, Lizy Strauven, Manu Appeltans en de nv Arlimo ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] en de nv Arlimo hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **8.250,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 24 november 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] en [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hen worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van **1.350,00 euro** aan [REDACTED]

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **400,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling
aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **6.625,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de
vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 september 2019 tot op heden, waarna
de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan Atheer [REDACTED]
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED]
en [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend
gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en
gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **700,00 euro**
in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 27 mei
2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag
van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden
toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de
hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer
gevorderde als ongegrond af.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED]
aanzien van de nv [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **6.350,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de gerechtelijke verwijlinteressen aan de wettelijke interestvoet vanaf heden tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **2.287,50 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 11 december 2017 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] en [REDACTED] ltans hoofdelijk tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van **975,00 euro** aan [REDACTED].

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van Lennart Perdu ten aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan Lennart Perdu van een schadevergoeding van **4.568,75 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 30 augustus 2017 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteressen aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] van een schadevergoeding van **925,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 14 augustus 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] Strauven en Manu Appeltans ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **7.975,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 januari 2019 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van **1.350,00 euro** aan Gholam Gholami.

Vordering van Ahmed Redhwan

De rechtbank:

Verklaart zich onbevoegd om kennis te nemen van de burgerlijke vordering van [REDACTED] aanzien van [REDACTED]

Verklaart de burgerlijke vordering van Ahmed Redhwan ten aanzien van Arnold Appeltans, Lizy Strauven en Manu Appeltans ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **8.800,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 15 februari 2020 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] af.
[REDACTED] ns voor het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] aanzien van [REDACTED] en [REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] Derki van een schadevergoeding van **4.150,99 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 5 maart 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED] af.
[REDACTED] or het anders of meer gevorderde als ongegrond af.

Verwijst, voor wat de rechtsplegingsvergoeding betreft, naar het aparte onderdeel van dit beschikkend gedeelte dat hierop betrekking heeft.

Vordering van [REDACTED]

De rechtbank:

Verklaart de burgerlijke vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
[REDACTED] ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling aan [REDACTED] van een schadevergoeding van **1.175,00 euro** in hoofdsom, vermeerderd met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 25 april 2018 tot op heden, waarna de gerechtelijke verwijlinteresten aan dezelfde interestvoet tot op de dag van volledige betaling.

Zegt voor recht dat de bij equivalent verbeurdverklaarde bedragen die aan [REDACTED] worden toegewezen en die daadwerkelijk aan hem worden uitbetaald, moeten worden toegerekend op de hiervoor vermelde schadevergoeding.

Wijst de vordering van [REDACTED] ten aanzien van [REDACTED]
en [REDACTED] of meer gevorderde als ongegrond af.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van **600,00 euro** aan [REDACTED]

Rechtsplegingsvergoedingen toekomend aan meerdere huurders samen

De rechtbank:

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan [REDACTED] samen, begroot op **1.650,00 euro** en zegt voor recht dat [REDACTED]
[REDACTED] hoofdelijk gehouden is tot betaling van een gedeelte van deze rechtsplegingsvergoeding van 1.350,00 euro.

Veroordeelt [REDACTED] s hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] en [REDACTED] samen, begroot op **7.500,00 euro** en zegt voor recht dat [REDACTED] met [REDACTED] hoofdelijk gehouden is tot betaling van een gedeelte van deze rechtsplegingsvergoeding van 4.500,00 euro.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan Yahya [REDACTED] samen, begroot op **3.750,00 euro**.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan [REDACTED] samen, begroot op **1.650,00 euro**.

Veroordeelt [REDACTED] hoofdelijk tot betaling van één rechtsplegingsvergoeding aan [REDACTED] samen, begroot op **1.350,00 euro** en zegt voor recht dat [REDACTED] met [REDACTED] hoofdelijk gehouden is tot betaling van een gedeelte van deze rechtsplegingsvergoeding van 300,00 euro.

Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

PUBLICATIE

De rechtbank beveelt de publicatie van dit vonnis op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie met toepassing van artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en artikel 84 van de Hypotheekwet, en dit op kosten [REDACTED]

Dit vonnis is gewezen door de Rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken, kamer [REDACTED]

[REDACTED]

en uitgesproken in openbare terechtzitting op 18 juni 2024 door de voorzitter,
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de
terechtzing, met bijstand van [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]