Vonnisnummer / Griffienummer **2022/261**
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **1 maart 2022**
Naam van de eerste beklaagde
Systeemnummer parket **17RH17281** Dossiernummer **21H000864**

rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE HET OPENBAAR MINISTERIE

EN EISER IN HERSTEL

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, met zetel te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 11,

eiser in herstel, vertegenwoordigd door mr.
, advocaat balie

TEGEN BEKLAAGDEN

1. , met zetel te
317 (K.B.O.

eerste beklaagde, vertegenwoordigd door mr.
mr. , advocaat balie

2. , geboren te op ,
318 ingeschreven te
van Turkse nationaliteit (R.R);

tweede beklaagde, vertegenwoordigd door mr.
mr. , advocaat balie

3. , geboren te
op ingeschreven te
319 van Belgische nationaliteit (R.R.

derde beklaagde, vertegenwoordigd door mr.
loco mr. , advocaat balie

1. TENLASTELEGGING

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

een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997

houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning.

Te op 3 juli 2017

namelijk een pand gelegen te , gekadastreerd als sedert 19 december 2019 eigendom van , ingevolge akte van aankoop verleden door notaris te .

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt

(De feiten vanaf 1 januari 2021 nog steeds strafbaar gesteld ingevolge inbreuk op artikel 3.34. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt.)

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING TER KANTOOR VAN DE ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE

De aandacht van de gerechtsdeurwaarder, met de betekening gelast, dient erop gevestigd te worden dat deze dagvaarding conform artikel 3.49§1 Vlaamse Code Wonen van 2021 (voorheen artikel 20ter Woondecreet), door zijn zorgen aan het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de ligging van het onroerend goed dient te worden aangeboden teneinde overschrijving.

Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

2. PROCEDURE

Beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op 7 september 2021 bij rechtstreekse dagvaarding betekend:

- op 17 juni 2021 aan de maatschappelijke of administratieve zetel (art. 38, § 1 Ger.W.) van eerste beklaagde ;
- op 22 juli 2021 aan de woon- of verblijfplaats in het buitenland (art. 40, 1ste lid Ger.W.) van tweede beklaagde

- op 15 juni 2021 aan de woon- of verblijfplaats (art. 38, § 1 Ger.W.) van derde beklaagde

Deze dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid op 21 juni 2021, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

De rechtbank is bevoegd om kennis te nemen van de strafvordering.

Ter terechtzitting van 7 september 2021 werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusietermijnen bepaald.

Ter griffie werden neergelegd:

- op 7 oktober 2021, een syntheseconclusie door eerste beklaagde en tweede beklaagde
- op 5 november 2021, besluiten en stukken door derde beklaagde ;
- op 8 december 2021, een conclusie en een stuk door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN;
- op 5 januari 2022, een syntheseconclusie door eerste beklaagde en tweede beklaagde ;
- op 6 januari 2022, synthesebesluiten en stukken door derde beklaagde

De zaak werd behandeld in openbare zitting op 1 februari 2022, waar werden gehoord.

- het openbaar ministerie, in zijn vordering;
- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, in haar vordering, verwoord door mr ;
- eerste beklaagde en tweede beklaagde in hun middelen van verdediging, verwoord door mr. ;
- derde beklaagde in zijn middelen van verdediging, verwoord door mr.

De door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en derde beklaagde neergelegde conclusies en stukken en de door eerste beklaagde en tweede beklaagde neergelegde conclusies werden in het beraad betrokken.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlastelegging bewezen is in hoofde van eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

De rechtbank verwijst in het bijzonder naar de vaststellingen in en de foto's gevoegd aan het aanvankelijk proces-verbaal van de wooninspectie (stuk 101), waaruit duidelijk blijkt dat het pand onder de tenlastelegging *kennelijk* niet voldeed aan de minimale vereisten voor bewoning.

De gebreken waren dermate ernstig dat er gevaar was op brand, elektrocutie en/of CO-vergiftiging. Daarnaast was er een slechte verluchting en waren er ook nog vocht- en schimmelproblemen.

Het pand werd bewoond door een zeven- à achttal Letse arbeiders van de Letse bouwfirma , die in onderaanneming werkte voor eerste beklaagde

Bij besluit van de burgemeester van de gemeente van 9 januari 2018 werd het pand onder de tenlastelegging ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Door beklaagden wordt niet betwist dat het pand absoluut niet voldeed aan de minimale vereisten, zij voeren enkel betwisting omtrent degene die verantwoordelijk was voor het ter beschikking stellen van deze woning aan de Letse arbeiders.

2. Blijkens de door derde beklaagde bijgebrachte arbeidsovereenkomst werkte hij sedert 25 juli 2013 voor eerste beklaagde

Het feit dat derde beklaagde een werknemer was van eerste beklaagde belet niet dat hij kan worden beschouwd als een persoon die een pand ter beschikking stelt voor bewoning in de zin van artikel 20 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen. Artikel 18 Arbeidsovereenkomstenwet beperkt enkel de burgerrechtelijke aansprakelijkheid van een werknemer, niet diens strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

Voorafgaand aan zijn verhoor, liet derde beklaagde aan de wooninspectie weten dat hij in plaats van tweede beklaagde een verhoor zou afleggen (stuk 118) Derde beklaagde verklaarde in zijn verhoor van 27 oktober 2017 (stuk 115) dat:

- hij tweede beklaagde vertegenwoordigde en bediende was van eerste beklaagde ;
- het pand werd aangekocht met de bedoeling om er werknemers in te huisvesten,
- hij zelf contact had opgenomen met de gemeente om de nodige aanpassingen aan te brengen aan het pand opdat het zou voldoen aan de minimale vereisten voor bewoning.

Bij zijn herverhoor van 21 augustus 2018 verklaarde derde beklaagde dat hij met betrekking tot de aankoop van het pand onder de tenlastelegging de prospectie deed, het compromis ondertekende, waarna tweede beklaagde vervolgens de authentieke aankoopakte ondertekende (stuk 130).

Uit deze elementen blijkt wel degelijk dat derde beklaagde al van vóór de ter beschikkingstelling op de hoogte was van de slechte toestand van het pand en het vervolgens desondanks ter beschikking stelde aan Letse werknemers van de onderaannemer van eerste beklaagde , in strijd met artikel 20 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

Aangezien het pand, gelet op de ernstige gebreken *kennelijk* niet voldeed aan de meest elementaire vereisten van bewoning en het blijkens het strafdossier onmiddellijk zonder enige aanpassing ter beschikking werd gesteld, werden de feiten daarenboven wetens en willens gepleegd.

3. Eerste beklaagde en tweede beklaagde stellen dat zij niet op de hoogte waren van de staat van het pand onder de tenlastelegging en dat derde beklaagde , hun zaakwaarnemer was alhier in België en dat hij de woning ter beschikking had gesteld, niet zij.

De stelling van eerste beklaagde en tweede beklaagde dat zij niets wisten van de toestand van het pand, acht de rechtbank ongeloofwaardig.

Tweede beklaagde verklaarde op 7 juni 2018 dat (stuk 138):

- het pand werd aangekocht met de bedoeling het ter beschikking te stellen van hun werknemers, meestal Letse arbeiders;
- hij heel regelmatig, soms 2 maal per week naar België kwam;
- de dagdagelijkse werking werd behartigd door derde beklaagde , zijn project directeur;

- derde beklaagde de prospectie deed met betrekking tot het pand onder de tenlastelegging en dat hijzelf enkel de authentieke aankoopakte ondertekende.

Het pand werd door eerste beklaagde aangekocht op 4 mei 2017, bij notariële akte verleden door notaris (stuk 166). De feiten weerhouden onder de tenlastelegging dateren van 3 juli 2017, nog geen twee maanden later. Dat het aldus geenszins de bedoeling was om het pand in orde te brengen alvorens het ter beschikking werd gesteld.

Daarnaast koopt men geen pand aan zonder zich te vergewissen van de toestand van het pand, aangezien dit mede bepalend is voor de aankoopprijs en des te lager de aankoopprijs, des te meer werken vereist zijn. Tweede beklaagde erkende de notariële aankoopakte te hebben ondertekend.

Dat tweede beklaagde dus als zaakvoerder van eerste beklaagde wel degelijk op de hoogte was van de slechte toestand van het pand onder de tenlastelegging. Ook in zijnen hoofde geldt dat de feiten wetens en willens werden gepleegd, aangezien het pand onder de tenlastelegging onmiddellijk na de aankoop ter beschikking werd gesteld, wetende dat het *kennelijk* niet voldeed aan de minimale vereisten voor bewoning.

Daarenboven werd eerste beklaagde bij vonnis van 1 september 2017 ook al veroordeeld voor gelijkaardige inbreuken. Eerste beklaagde en tweede beklaagde stellen weliswaar terecht dat dit vonnis dateert van na de huidige feiten onder de tenlastelegging, doch de feiten in het vonnis dateren van 15 april 2014 tot en met 2 maart 2015 én er werd reeds een tussenvonnis geveld op 31 januari 2017. Deze data dateren allen van vóór de aankoop van het pand onder de tenlastelegging op 4 mei 2017.

Ten overvloede merkt de rechtbank nog op, dat zelfs indien tweede beklaagde daadwerkelijk geen kennis had van de concrete toestand, hij (rekening houdende met de aangehaalde elementen) welbewust verzaakte aan verdere kennis ter zake en zijn verantwoordelijkheid ten onrechte tracht af te wenden op derde beklaagde en aldus minstens wetens en willens mededader is aan het ter beschikking stellen van het pand onder de tenlastelegging door derde beklaagde .

Tweede beklaagde beging hoe dan ook een persoonlijke fout.

4. Wat de materiele toerekening in hoofde van eerste beklaagde betreft, is er een intrinsiek verband tussen de tenlastelegging enerzijds en de verwezenlijking van het doel van de rechtspersoon en de waarneming van de belangen van de rechtspersoon anderzijds. Zoals blijkt uit het strafdossier, werd de woning aangekocht om ze ter beschikking te stellen van de werknemers (van een onderaannemer) van eerste beklaagde .

Gezien de feiten wetens en willens werden gepleegd, is de decumulregeling uit het oude artikel 5, 2de lid Sw. niet van toepassing.

5. De verzwarende omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte zou worden gemaakt in de zin van artikel 20, § 1, 3de lid, 1° VLaamse Wooncode, thans artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen, komt bewezen voor, doch enkel in hoofde van eerste beklaagde .

Uit het bijgebrachte vonnis van 1 september 2017 blijkt dat eerste beklaagde al werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten. Ondanks deze veroordeling werd eerste beklaagde nogmaals veroordeeld op 5 augustus 2019 voor feiten gepleegd rond dezelfde periode als de feiten waarvoor eerste beklaagde thans wordt vervolgd.

Opdat er sprake kan zijn van een gewoonte, is een zekere regelmaat over een zekere periode vereist. Tweede beklaagde en derde beklaagde worden vervolgd voor feiten gepleegd op één dag en zij werden niet mede veroordeld bij voormelde vonnissen.

6. Deze elementen tezamen genomen, worden eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde schuldig bevonden aan de tenlastelegging zoals hierboven omschreven (uitgezonderd de verzwarende omstandigheid in hoofde van tweede beklaagde en derde beklaagde .

3.2. Straftoemeting

1. De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Beklaagden stelden een woning dewelke geenszins voldeed aan de elementaire vereisten van de Vlaamse regelgeving ter beschikking van Letse arbeiders, die werkten voor de onderaannemer van eerste beklaagde en lieten daarbij hun persoonlijke financiele belangen primeren op het elementaire wooncomfort en zelfs de gezondheid van de bewoners, dewelke vaak niet durven reageren uit angst om hun werk te verliezen. Hierdoor bekwamen beklaagden op onrechtmatige wijze een economisch voordeel ten aanzien van concurrenten.

Wat eerste beklaagde betreft, merkt de rechtbank nog op dat zij reeds twee maal werd veroordeeld voor gelijkaardige feiten.

2. De rechtbank is van oordeel dat de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging in hoofde van eerste beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uiting zijn van een zelfde misdadig opzet in de zin van artikel 65, 2de lid Sw. als de feiten waarvoor eerste beklaagde bij vonnis van correctionele rechtbank Limburg, afdeling Hasselt van 5 augustus 2019 werd veroordeeld.

De rechtbank acht, mede gelet op het feit dat een gewoonte wordt gemaakt van dergelijke feiten, deze bestraffing echter onvoldoende.

3. De hierna vermelde en per beklaagde geïndividualiseerde straffen en strafmaten zijn gepast, rekening houdend met:

- de feiten, in het bijzonder:
  - de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
  - de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
  - de gevolgen ervan voor de slachtoffers;
  - het aandeel van iedere beklaagde hierin;
- beklaagden en hun respectievelijke persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en hun strafrechtelijk verleden;
- voor wat betreft tweede beklaagde en derde beklaagde hun:
  - persoonlijke, professionele en financiele situatie, voor zover gekend;
  - leeftijd.

Een bijkomende geldboete in hoofde van eerste beklaagde en een geldboete in hoofde van derde beklaagde , zoals hieronder nader bepaald, is gepast.

Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete zoals hieronder nader bepaald, zijn in hoofde van tweede beklaagde gepast.

4. Gezien derde beklaagde nog in de wettelijke voorwaarden verkeert om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor het gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen. Derde beklaagde stemde hiermee in ter zitting van 1 februari 2022.

De duur van de opgelegde proefperiode is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten Dit voordeel zal voor derde beklaagde een aansporing zijn om in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een toekomstige veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan en het met uitstel opgelegde gedeelte van de geldboete in dat geval effectief wordt.

5. Deze bestraffing beantwoordt het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf.

3.3. Herstelvordering

6. De herstelvordering is geent op de feiten die het voorwerp uitmaken van een bewezen verklaarde tenlastelegging. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

7. Artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode, dat de herstelvordering regelde, werd ongewijzigd overgenomen in de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021.

8. Middels zijn herstelvordering van 9 oktober 2017 (stuk 113) (geactualiseerd naar de Vlaamse Codex Wonen op 1 april 2021 (stuk 196)) gericht aan het openbaar ministerie, vordert eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN dat:

- eerste beklaagde en tweede beklaagde zouden worden veroordeeld om:
  - binnen een termijn van maximaal 10 maanden overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel een andere bestemming te geven aan de woning ofwel deze te slopen, tenzij dit verboden zou zijn;
  - en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- bij vonnis dat uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Deze herstelvordering werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de conformiteit van de woning, vermeldt de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd en is er op gericht:

- ofwel om de woning te laten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen door herbestemming;
- ofwel om verdere inbreuken onmogelijk te maken door de sloop van de woning.

9. De vaststellingen dateren inmiddels van 3 juli 2017 en in tegenstelling tot hetgeen eerste beklaagde en tweede beklaagde beweren, dragen zij overeenkomstig artikel 20*bis*, § 6 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen wel degelijk zelf de bewijslast dat:

- ofwel:
  - én zij inmiddels het nodige deden opdat *alle* vastgestelde gebreken werden weggewerkt;
  - én het pand op heden voldoet aan alle vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dat de veiligheid en/of de gezondheid van huidige en toekomstige bewoners van het pand niet meer in gedrang kunnen komen;
- ofwel het pand inmiddels werd gesloopt;

- het ofwel thans onmogelijk zou zijn nog over te gaan tot de uitvoering van de herstelmaatregel, ook al werd het pand inmiddels overgedragen aan een derde) wiens titel in de zin van artikel 3.49, § 3, 2de lid Vlaamse Codex Wonen werd overgeschreven (stuk 104) vóór de overschrijving van de inleidende dagvaarding op 21 juni 2021 overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen.

Louter op basis van de foto's van de gevels van het pand, zoals bijgebracht door eerste beklaagde en tweede beklaagde , kan de rechtbank niet afleiden of het pand onder de tenlastelegging ook vanbinnen thans volledig voldoet.

10. Wat dit laatste betreft, blijft het van belang dat de inbreuken met volledige zekerheid worden stopgezet opdat de veiligheid en/of de gezondheid van bewoners in de toekomst niet meer in het gedrang kan komen, overeenkomstig artikel 20*ter*, 5de lid Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.49, § 3, 2de lid Vlaamse Codex Wonen. Deze artikelen bepalen weliswaar dat de eindbeslissing slechts tegenstelbaar is aan de derde-verkrijger indien deze eindbeslissing of de dagvaarding werd overgeschreven vóór de authentieke verkoopakte, doch ook dit belet de veroordeling van de overtreder niet en in beginsel de uitvoering van de herstelmaatregel evenmin. Thans bepaalt artikel 3.49, § 3, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen (in tegenstelling tot de Vlaamse Wooncode) zelfs uitdrukkelijk dat de herstelmaatregel door *iedereen* moet worden gedoogd.

De herstelvordering betreft immers een aankleven van het onroerend goed en werkt *in rem* en ten aanzien van iedereen, ongeacht aan wie het onroerend goed toebehoort. De gebrekkige staat van het pand, die leidde tot de inbreuken, wordt niet ongedaan gemaakt door de overdracht ervan. De herstelvordering strekt ertoe het onroerend goed terug in regel te stellen en is aldus vreemd aan de persoon van de dader, reden waarom de eigenaar van het bouwwerk de herstelmaatregel in beginsel moet ondergaan, ook al wordt hij zelf niet vervolgd en ook al is hij geen partij. Dit betekent echter niet dat de nieuwe eigenaar die niet werd veroordeeld, zelf tot herstel is gehouden. De herstelplicht rust alleen op de tot herstel veroordeelde persoon en dit op diens kosten en risico.

Het is trouwens om die redenen dat eerste beklaagde en tweede beklaagde ATAS overeenkomstig artikel 20*quinquies*, 1ste lid Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.51, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen ertoe verplicht waren om voor het afsluiten van de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte te brengen van het feit dat op het goed een herstelvordering of veroordeling rustte, hetgeen dan moest vermeld worden in de overeenkomst tot overdracht. Sedert de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021 moet de verlijdende notaris krachtens artikel 3.51, 4de lid Vlaamse Codex Wonen het register van herstelvorderingen raadplegen om eventuele kwade trouw vanwege de verkopers op dit vlak te ondervangen.

Het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde niet aan hun meldingsplicht zouden hebben voldaan (de authentieke verkoopakte ligt evenwel niet voor) en dat de nieuwe eigenaar niet op de hoogte was van de herstelvordering, kan aldus geen reden zijn om de herstelvordering *niet* op te leggen aan eerste beklaagde en tweede beklaagde ook al had de akte vaste datum voor de overschrijving van de dagvaarding.

Eerste beklaagde en tweede beklaagde kunnen, in tegenstelling tot hetgeen zij in conclusies trachtten te doen, zich dan ook niet op de rechten van de derde-verkrijger *"te goeder trouw"* beroepen (dit impliceert immers dat eerste beklaagde en tweede beklaagde hebben verzaakt aan voornoemde meldingsplicht en dus zelf te kwader trouw zijn) om de herstelvordering te ontlopen.

Rekening houdende met de minderwaarde bij de verkoop van het pand in de gebrekkige toestand in verhouding tot de meerwaarde bij de verkoop na uitvoering van de herstelmaatregelen, heeft de overtreder er belang bij om in tussentijd snel over te gaan tot verkoop van het gebrekkige pand, teneinde mogelijke herstelmaatregelen en de daarmee gepaard gaande kosten, trachten te vermijden.

Tot slot, en voor zover relevant, beschikt de niet-veroordeelde eigenaar over de mogelijkheid derdenverzet aan te tekenen (thans uitdrukkelijk voorzien in art. 3.49, § 3, 2de lid Vlaamse Codex Wonen), indien hij niet op de hoogte zou zijn geweest van de herstelvordering en kan hij zelfs de nietigheid van de overeenkomst / schadevergoeding vorderen. Zijn rechten zijn aldus gevrijwaard.

11. Eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN vordert de *herbestemming* van het pand, stellende dat de loutere herstelling van de gebreken ertoe zou leiden dat eerste beklaagde en tweede beklaagde een stedenbouwkundige inbreuk zouden moeten begaan bestaande in de wijziging van het aantal woongelegenheden (art. 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Volgens de hiërarchie van herstelmaatregelen in artikel 20*bis*, § 1 Vlaamse Wooncode (thans art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen) moet de rechtbank de overtreder bevelen de woning conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. *Enkel* als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden of wanneer het gaat om een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om de woning of het goed te slopen.

Gelet hierop, alsmede gelet op o.a. artikel 1 1.2, 15° en 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreft een herbestemming of bestemmingswijziging de omvorming van het pand naar een andere bestemming dan bewoning.

Het pand onder de tenlastelegging was vergund als woning en werd blijkens de bewezen verklaarde tenlastelegging eveneens gebruikt voor bewoning. Er is dan ook geen reden om de herbestemming te bevelen. Eerste beklaagde en tweede beklaagde worden er enkel toe veroordeeld om het pand onder de tenlastelegging te herstellen in de toestand, zoals het vergund was ofwel om het te slopen, voor zover dit niet verboden is.

12. De herstelvordering voldoet aan artikel 3.44 Vlaamse Codex Wonen en de gevorderde herstelmaatregelen zijn, gelet op het voorgaande, alsook gelet op artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol E.V.R.M.:

- niet onevenredig in verhouding tot de door artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten;
- niet kennelijk onredelijk, nu de voordelen die de herstelmaatregelen voor de woonkwaliteit opleveren in verhouding staan tot de last die ze voor eerste beklaagde en tweede beklaagde als overtreders veroorzaken.

Bovendien belet niets eerste beklaagde en tweede beklaagde om nog voor de herstelvordering effectief wordt ten uitvoer gelegd, aan te tonen dat inmiddels reeds zou zijn voldaan aan de herstelvordering, zoals zij beweren.

13. Het is gepast om een dwangsom op te leggen, zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte en dit per dag vertraging na de opgelegde hersteltermijn, die ingaat vanaf datum van betekening van onderhavig vonnis. De dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hersteltermijn.

14. Gelet op de herstelvordering, dient tevens te worden bevolen dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente :

- overeenkomstig artikel 3.47, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien voor het geval dat deze door eerste beklaagde en tweede beklaagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd;
- overeenkomstig artikel 3.48, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen worden gemachtigd de in het beschikkend gedeelte nader bepaalde kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van het kwestieuze pand terug te vorderen van eerste beklaagde en tweede beklaagde , gelet op het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde zoals bepaald onder de bewezen verklaarde tenlastelegging, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via

tussenpersoon ter beschikking stelden met het oog op bewoning (art 3.33 of 3.34 Vlaamse Codex Wonen);

met de verplichting voor eerste beklaagde en tweede beklaagde als overtreder om alle uitvoeringskosten (art. 3.47, 2de lid Vlaamse Codes Wonen) en/of herhuisvestingskosten (art. 3.48, 2de lid Vlaamse Codex Wonen) te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de woninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente , of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

15. De rechtbank ziet geen redenen om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van artikel 203, § 3 Sv.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

TOEGEPASTE WETTEN

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:
Wetboek strafvordering art. 162, 185, 194, 197;
Strafwetboek art. 25, 38, 40, 44, 45, 65;
Wet 29.06.1964 art. 8§1;
Wet 05.03.1952 art.1 Wet 25.12.2016 art. 59
Wet 01.08.1985 art. 29 gewijzigd door Wet 22.04.2003 art. 3 gewijzigd door KB. 31.10.2005 art. 1;
KB. 28.12.1950 art. 91 al.1;
KB. 28.12.1950 art. 91 al.2, gewijzigd bij art. 1 KB. 13.11.2012;
Wet van 19.03.2017 art. 4 §2;
Burgerlijk wetboek art. 1382
Art. 4 Vt.S V.
Ger W. art. 1022;
K.B. 26.10.2007 art. 1,2,3,6,8,10;
Wet 15.06.1935 art. 13,14,31-41;
De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

UITSPRAAK

De rechtbank beslist **op tegenspraak**.

OP STRAFGEBIED

Verklaart eerste beklaagde schuldig aan de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven.

Zegt voor recht dat de bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet als de feiten waarvoor eerste beklaagde werd veroordeeld bij vonnis van de correctionele rechtbank Limburg, afdeling Hasselt van 5 augustus 2019.

Zegt voor recht dat bij toepassing van artikel 65, 2de lid Sw. de bestraffing opgelegd bij vonnis van correctionele rechtbank Limburg, afdeling Hasselt van 5 augustus 2019 geen voldoende bestraffing uitmaakte, de thans onder tenlastelegging bewezen verklaarde feiten inbegrepen.

Veroordeelt eerste beklaagde voor de ingevolge artikel 65, 2de lid Sw. vermengde feiten onder tenlastelegging bijkomend tot een **geldboete** van **15.000 euro**, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op 120.000 euro.

Eerste beklaagde wordt voor de tenlastelegging **niet** verplicht tot betaling van een bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden.

Legt aan eerste beklaagde overeenkomstig artikel 91, 2de lid en 149 K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van **52,42 euro**.

Veroordeelt eerste beklaagde overeenkomstig artikel 4, § 3, 1ste lid Wet 19 maart 2017 tot een bijdrage van **22,00 euro** aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Tweede beklaagde

Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de tenlastelegging (de verzwarende omstandigheid van de gewoonte *niet* inbegrepen), zoals hierboven omschreven.

Veroordeelt tweede beklaagde voor de feiten onder de tenlastelegging tot:

- een **gevangenisstraf** van **1 jaar**
- een **geldboete** van **5.000 euro**, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op 40.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Verplicht tweede beklaagde bij toepassing van artikel 29 Wet 01.08.1985, gewijzigd bij Wet 22.04.2003, K.B. 19 12 2003 en K.B. 31.10.2005 tot betaling van een bedrag van 25 euro, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **200 euro**, bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, ingesteld bij artikel 28 Wet 01.08.1985.

Legt aan tweede beklaagde overeenkomstig artikel 91, 2de lid en 149 K.B. 28.12 1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van **52,42 euro**.

Veroordeelt tweede beklaagde overeenkomstig artikel 4, § 3, 1ste lid Wet 19 maart 2017 tot een bijdrage van **22,00 euro** aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Derde beklaagde

Verklaart derde beklaagde schuldig aan de tenlastelegging (de verzwarende omstandigheid van de gewoonte *niet* inbegrepen), zoals hierboven omschreven.

Veroordeelt derde beklaagde voor de feiten onder de tenlastelegging tot een **geldboete** van **500 euro**, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op 4.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent derde beklaagde **uitstel** van tenuitvoerlegging voor **250 euro** van de geldboete, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op 2.000 euro gedurende een proefperiode van **drie jaar**.

Verplicht derde beklaagde bij toepassing van artikel 29 Wet 01.08.1985, gewijzigd bij Wet 22.04.2003, K.B. 19.12.2003 en K.B. 31.10.2005 tot betaling van een bedrag van 25 euro, verhoogd met 70 opdeciemen en alzo gebracht op **200 euro**, bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, ingesteld bij artikel 28 Wet 01.08.1985.

Legt aan derde beklaagde overeenkomstig artikel 91, 2de lid en 149 K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van **52,42 euro**.

Veroordeelt derde beklaagde overeenkomstig artikel 4, § 3, 1ste lid Wet 19 maart 2017 tot een bijdrage van **22,00 euro** aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Kosten

Veroordeelt eerste beklaagde , tweede beklaagde en derde beklaagde hoofdelijk tot de kosten van de publieke vordering, tot op heden begroot op **934,45 euro**, waarin het aandeel van elk der beklaagde als volgt wordt bepaald:

- eerste beklaagde BV 3/8, oftewel **350,42 euro**;
- tweede beklaagde 3/8, oftewel **350,42 euro**;
- derde beklaagde 2/8, oftwel **233,61 euro**.

Herstelvordering:

Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de herstelvordering.

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:

- het pand gelegen te , kadastraal gekend onder
    - ofwel de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dit conform de toestand, zoals deze vergund werd;
    - ofwel te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn;
- dit binnen een **termijn van 10 maanden** na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een **DWANGSOM van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 250.000 euro**.

ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur en de gemeente indien de herstelmaatregel niet vrijwillig wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen zelf ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien en dat in zulk geval **eerste beklaagde en tweede beklaagde worden verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden** op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur en/of de gemeente , of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en de gemeente om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van eerste beklaagde en tweede beklaagde als verhuurders of personen die de woning ter beschikking stelden:

1. de kosten om de woning te ontruimen;

2. de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoner(s);
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. gedurende een periode van maximaal één jaar: het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3., of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner.

Verzoekt de griffie om overeenkomstig artikel 3.45 Vlaamse Codex Wonen een afschrift van onderhavig vonnis te bezorgen aan de Vlaamse Wooninspecteur en de gemeente binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden.

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2de lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1ste lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dagvaarding dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

- de naam, de voornamen en de woonplaats van de partijen;
- het beschikkende gedeelte van de beslissing;
- de vermelding van deze rechtbank, afdeling en kamer, die de beslissing wees.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **dinsdag 1 maart 2022** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt, sectie correctioneel, 13D kamer, samengesteld uit:
de heer , alleenzetelend rechter,
in aanwezigheid van het openbaar ministerie,
met bijstand van de heer , griffier.