



Vonnisnummer / Griffienummer / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO20183 Rolnummer Notitienummer parket TG66.WI.100700/2022

rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Tongeren-
Borgloon Sectie
correctioneel
Kamer 11K

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

, wonende te ,

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
, loco meester , advocaat te .

EISER IN HERSTEL :

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node),
Koning Albert II-laan 15 bus 253

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te ,
loco meester , advocaat te .

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

1. ,

geboren
van Belgische nationaliteit
land- en tuinbouwer
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te , loco meester
.

2. , Met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer BTW-nummer:

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te .

en

ingeschreven te , **voorlopig bewindvoerder**
van , hiertoe aangesteld bij beschikking van de Voorzitter van de Nederlandstalige
Ondernemingsrechtbank te Brussel dd. 20 december 2019, (AR nr.), met als
opdracht om bij de sluiting van alle andere organen en personen, het beheer en het bestuur
van waar te nemen en in dit verband alle daden van beheer en beschikking te
stellen, waaronder het treffen van alle maatregelen die nodig zijn om de activiteit van
te vrijwaren.

bewindvoerder, niet in persoon verschenen, noch vertegenwoordigd door een advocaat.

1. TENLASTELEGGINGEN

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

Op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, het pand op voormeld perceel voor 99/100 in volle eigendom van _____) en voor 1/100 in volle eigendom van _____)
ingevolge akte van aankoop dd. 28/09/2018 (notaris _____ te _____.

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

te _____ in de periode van 12 mei 2022 tot en met 9 januari 2023,

door _____,
namelijk het pand op het adres _____, kadastraal gekend als _____
in 3 zelfstandige woonentiteiten.

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, 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

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

Het is met het oog op een goede rechtsbedeling niet vereist dat deze zaak in hetzelfde vonnis wordt beoordeeld als de zaak met systeemnummer _____. Geen der partijen heeft overigens om de samenvoeging gevraagd.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Voorafgaand

De rechtbank stelt vast dat uit de vermelding op het origineel van de dagvaarding is gebleken dat deze werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ op 26 februari 2024 onder de referte _____.

Er is aldus voldaan aan de bepalingen uit artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen.

3.2. De exceptio obscurio libelli

1.

Beklaagde werpt *in limine litis* op dat het voor hem niet mogelijk is om zich met betrekking tot de hem ten laste gelegde feiten onder de enige tenlastelegging te verdedigen, nu in de dagvaarding geen specifieke feitelijke omschrijving werd opgenomen. Hij acht het in de gegeven omstandigheden niet mogelijk om concreet na te gaan voor welke niet-conformiteit van het pand of voor welke gebreken hij zich dient te verantwoorden.

Verwijzend naar de *exceptio obscuri libelli* menen zij bijgevolg dat de strafvordering niet ontvankelijk moet worden verklaard.

Op de zitting van 14 oktober 2025 sloot beklaagde zich aan bij deze argumentatie.

2.

De dagvaarding waarmee de zaak wordt aanhangig gemaakt bij het vonnisgerecht dient aan te geven voor welke precieze feiten een beklaagde wordt vervolgd. Op grond van de omschrijving van het feit in de akte van aanhangigmaking en van de stukken van het strafdossier oordeelt de bodemrechter welk feit precies wordt bedoeld en of de beklaagde zich daarop kan verdedigen. Een beklaagde wordt aldus niet enkel door de dagvaarding ingelicht over wat hem wordt verweten, maar ook door de dossiergegevens en wat in de vorderingen van het openbaar ministerie wordt naar voren gebracht.

Een duidelijke omschrijving van de gedinginleidende akte dient een dubbele doelstelling. Enerzijds strekt zij er met name toe de rechten van verdediging te waarborgen door de beklaagde in de mogelijkheid te stellen zijn verdediging voor te bereiden. Anderzijds laat zij toe om de saisine van de vonnisrechter te bepalen en te vermijden dat de vonnisrechter zichzelf zou vatten voor feiten die niet bij hem aanhangig zijn, hetgeen een ongeoorloofde vorm van autosaisine zou inhouden.

Er kan maar sprake zijn van een *obscuri libelli* in de mate dat uit de verwijzingsbeslissing of dagvaarding niet kan worden afgeleid waarvoor wordt vervolgd en wanneer niet duidelijk is voor welke feiten men zich moet verdedigen (vgl. Cass. 4 maart 2014,).

De beklaagde moet op de hoogte zijn van de strafbare feiten die hem ten laste worden gelegd. Het gaat hierbij om de feiten, niet om de omschrijving ervan (vgl. Cass. 21 april 2014, A.).

Bij het bepalen van de feiten waartegen een beklaagde zich dient te verdedigen en welke bij de rechtbank aanhangig zijn, mag men zich niet beperken tot de loutere lezing van de dagvaarding, maar dient men ook rekening te houden met de informatie die wordt gegeven door het strafdossier en die aan de tegenspraak is onderworpen geweest (vgl. Cass. 29 mei 2018, A.R.). Het is niet vereist dat de omschrijving van de tenlastelegging in de verwijzingsbeschikking of in de dagvaarding melding maakt van enige feitelijke omstandigheid waaruit blijkt dat de beklaagde heeft deelgenomen aan de hem verweten tenlasteleggingen.

3.

De rechtbank stelt vast dat in de gedinginleidende akte voor de enige tenlastelegging onder de aan beklaagden ten laste gelegde strafrechtelijke kwalificatie melding wordt gemaakt van het verhuren of ter beschikking stellen van drie zelfstandige woonentiteiten in het pand op het adres in een niet-conforme of overbewoonde staat. Alsook worden de specifieke artikelen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld, zijnde de

artikelen, de aan beklaagde ten laste gelegde inbreuk en het artikel dat deze inbreuk strafbaar stelt.

Beklaagde werpt op dat uit de dagvaarding niet afgeleid kan worden waarom de voorziene incriminatieperiode werd weerhouden. De rechtbank is van oordeel dat, wanneer de tenlastelegging in samenhang met de incriminatieperiode en de bij het strafdossier behorende stukken worden gelezen, het voldoende duidelijk is welke tijdsperiode door de dagvaarding wordt geviseerd en aldus aangaande welke tijdsperiode beklaagde zich moet verweren.

Het strafdossier bevat het PV van de wooninspecteur met beschrijving van de vaststellingen op 3 juni 2022 en de hieraan gevoegde stukken en bijlagen. Deze bijlagen bestaan onder meer uit de technische verslagen van de vaststellingen op 14 mei 2022 van de woningcontroleur te , de vaststellingen op 3 juni 2022 van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest, en het hiervan telkens aangelegde fotodossier, zijnde de dossierstukken waarop het openbaar ministerie zich baseert om over te gaan tot strafrechtelijke vervolging.

De inhoud van het proces-verbaal, in combinatie met de technische verslagen en de fotodossiers, maken het voor de beklaagden voldoende duidelijk op welke feitelijke gedragingen zij zich thans dienen te verdedigen, nu hierin melding wordt gemaakt van de volgens de wooninspectie bestaande gebreken en op welke woonentiteiten deze betrekking hebben.

Het is eveneens voldoende duidelijk dat beklaagde wordt vervolgd voor inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen en niet voor inbreuken op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verwijzing naar de stedenbouwkundige inbreuken zijn enkel dienstig in functie van het door de wooninspecteur gevorderde herstel.

Uit de dagvaarding in het huidige dossier, tezamen gelezen met het strafdossier, alsook uit de mondelinge toelichting van het openbaar ministerie op de terechtzitting van 14 oktober 2025, blijkt dan ook voldoende duidelijk voor welke feiten, op welke plaats en tijdstip beklaagden onder de betrokken tenlastelegging worden vervolgd.

Dat er geen afzonderlijke feitelijke precisering wordt opgenomen doet aldus aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het is geenszins vereist dat de gedinginleidende akte specifiek melding maakt van de concrete gebreken per woonentiteit noch onder welke categorie deze gebreken worden geplaatst.

Beklaagden kunnen dan ook niet voorhouden dat zij niet zouden weten welke feiten hem ten laste worden gelegd.

Ten overvloede stelt de rechtbank vast dat er ondergeschikt op zeer extensieve wijze een argumentatie ten gronde in de conclusies wordt uiteengezet waaruit eveneens blijkt dat zij kennis hebben van de feiten waartegen zij zich in deze procedure moeten verdedigen.

4.

Gelet op wat voorafgaat is er dan ook geen enkele reden om de strafvordering op deze grond onontvankelijk te verklaren.

3.3. Het verzoek tot horen van getuigen

1.

In de namens hem neergelegde conclusie verzocht beklaagde om de genaamden als getuigen onder ede te horen.

Zij zouden getuigen à décharge zijn nu zij volgens beklaagde kunnen bevestigen dat er geen verhuring heeft plaatsgevonden in de weerhouden incriminatieperiode van de woonentiteiten

2.

Volgens artikel 6.3.d EVRM, dat bijzondere toepassingsmodaliteiten bevat van het door artikel 6.1 EVRM gewaarborgde recht op een eerlijk proces, heeft eenieder die wegens een strafbaar feit wordt vervolgd ook het recht getuigen à décharge te ondervragen of te doen ondervragen maar deze artikelen kennen aan een beklaagde geen absoluut of onbeperkt recht toe om getuigen à décharge door de politie te doen ondervragen of op de rechtszitting als getuige te horen, waarbij het aan de beklaagde toekomt aan te tonen en te motiveren dat het horen van een getuige à décharge noodzakelijk is voor de waarheidsvinding en het aan de rechter staat om daarover te oordelen, waarbij hij erover dient te waken dat het recht van de beklaagde op een eerlijk proces in zijn geheel beschouwd niet in het gedrang wordt gebracht.

De rechter moet zijn beslissing over het al dan niet horen van de getuigen à décharge steunen op concrete omstandigheden die hij aanwijst en die onder meer betrekking kunnen hebben op de feitelijke of juridische onmogelijkheid om de getuigen te horen, de relatie die de getuige had of heeft met de bij het strafproces betrokken partijen, de betrouwbaarheid van de door de getuige af te leggen verklaring rekening houdend met die relatie, zijn persoonlijkheid of het tijdsverloop sinds de feiten of het beschikbaar zijn van een geschreven verklaring van de persoon die de beklaagde als getuige wenst te horen, waarin die een eerdere verklaring herroept of nuanceert maar de rechter is niet ertoe gehouden bij de afwijzing van het verzoek tot het horen onder eed op de rechtszitting van getuigen à décharge de voormelde criteria betreffende het horen van getuigen à charge te betrekken. (Vgl. Cass. (2e k.) AR , 21 december 2021)

3.

3.1.

Wat betreft, blijkt uit de verklaring van de voorlopig bewindvoerder van beklaagde dat deze dame woonachtig was in de woning met . Deze woning werd na de controle op 14 maart 2021 op bevel van de burgemeester ongeschikt verklaard, waarna de woning zou hebben verlaten in december 2021.

Vermits de aan beklaagden ten laste gelegde feiten volgens de incriminatieperiode een aanvang nemen op 12 mei 2022, is het voor de rechtbank duidelijk dat de verhuur van de woning met nummer niet wordt gevisieerd in de strafrechtelijke vervolging. De feiten die aanhangig werden gemaakt vangen aan op de datum waarop de controle door de wooncontroleur van werd uitgevoerd in het pand met

Vermits de verhuur aan dus niet wordt gevisieerd en derhalve niet als feit aanhangig is bij deze rechtbank, is de verklaring van deze dame volstrekt irrelevant ter beoordeling van de aan beklaagden ten laste gelegde feiten en aldus niet nuttig voor de waarheidsvinding.

3.2.

Wat betreft, blijkt uit de gegevens van het voorliggende strafdossier dat deze personen op het ogenblik van de controle door de wooninspecteur ingeschreven stonden op het adres . Op het ogenblik van de controle op 3 juni 2022 bleek deze woning niet toegankelijk.

De rechtbank acht het horen van deze getuigen onder ede evenmin nuttig voor de waarheidsvinding in deze zaak. De aan beklaagden ten laste gelegde feiten van 'krotverhuur' hebben betrekking op de verhuur van het pand gelegen te

dat werd onderverdeeld in drie woonentiteiten. In zoverre bewezen, volstaat het reeds dat er een verhuring met het oog op bewoning van één van de woonentiteiten is geweest, wat in dit geval voldoende zou kunnen blijken gelet op de verklaring van en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomst.

Ten overvloede stelt de rechtbank zich vragen bij de betrouwbaarheid van deze getuigen, nu zij zich in een huurdersrelatie bevonden ten opzichte van de beklaagden wat toch enige vorm van afhankelijkheid teweegbrengt.

4.

Derhalve gaat de rechtbank niet in op het verzoek van beklaagde om , onder ede te horen als getuige. Het recht op een eerlijk proces voor de beklaagden wordt door het afwijzen van dit verzoek niet geschonden.

3.4. Beoordeling van de schuld:

1.

Beklaagden worden onder de enige tenlastelegging vervolgd voor het verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning en dit te in de periode van 12 mei 2022 tot en met 9 januari 2023.

Op de zitting van 14 oktober 2025 en in de namens hen neergelegde conclusie betwistten zij de hen ten laste gelegde feiten en verzochten zij om hiervoor te worden vrijgesproken.

2.

2.1.

De rechtbank is van oordeel dat de aan beklaagde ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging bewezen zijn op basis van resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

Inzonderheid verwijst de rechtbank naar:

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 3 juni 2022, waaruit blijkt dat beklaagden te , twee woningen in hetzelfde pand verhuurden. Uit het verslag blijkt dat het gebouw en niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- de samenvatting van het onderzoek op 12 mei 2022 door de woningcontroleur van ;
- het fotodossier van de wooninspecteur op 3 juni 2022 en de overige door deze gevoegde stukken;
- het fotodossier van de woningcontroleur op 12 mei 2022;
- de verklaring van bij de wooninspecteur;
- de huurovereenkomst voor de woning op afgesloten tussen beklaagde

- het besluit van de burgemeester tot ongeschiktverklaring van de woning gelegen
- en tot slot het verhoor van _____ voorlopig bewindvoerder van beklaagde
bij de wooninspecteur;

2.2.

Uit de gegevens van het voorliggende strafdossier blijkt dat de wooninspectie via het regionale meldpunt woningkwaliteit werden gecontacteerd door _____ omwille van een vermoeden van het verhuren van een niet conforme woning op de

Voordien, op 12 mei 2022, werd reeds een onderzoek in de woning met _____ uitgevoerd waarbij werd vastgesteld dat de woning 5 ernstige gebreken in categorie II behaalde en tevens 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige omstandigheden veroorzaken in categorie III.

Uit de samenvatting van dit op 12 mei 2022 verrichte onderzoek, het daarbij gevoegde technisch verslag en fotodossier, blijkt dat de borstwering en trapeuning van de buitentrapp naar de inkom makkelijk beklimbaar was en te grote openingen had, alsook was de borstwering op het toegankelijke plat dak veel te laag en was de borstwering rond het trapgat op dit dak onvoldoende stevig, makkelijk beklimbaar met te grote openingen, wat telkens een gebrek in categorie III met zich meebrengt.

Bij het lage raam in de living ontbrak eveneens borstwering terwijl er een opstap was van +/- 15 cm, wat valgevaar inhoudt bij openen van het raam, en tevens een gebrek van categorie III betreft.

Vermits het EPC vermeldde dat de aanwezigheid van dakisolatie onbekend was, kon evenmin aangetoond worden dat de vereiste dakisolatie aanwezig was en ontbraken rookmelders, wat telkens een gebrek in categorie II inhoudt.

Tevens was er een vochtprobleem op de buitenmuren wat werd beoordeeld als 'beperkt' en dus een gebrek in categorie I.

2.3.

Op 3 juni 2022 is de wooninspecteur vervolgens ter plaatse geweest en werd een onderzoek uitgevoerd op het gebouw en de woning met

Aan het gebouw werden 2 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld, zijnde het gebruik van meerdere stekkerblokken als vaste installatie in de bergruimte en het gegeven dat de hoofdgaskraan niet toegankelijk was voor de bewoners van

De woning met busnummer _____ vertoonde 6 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige omstandigheden veroorzaken in categorie III.

Als gebrek in categorie II werd verwezen naar de afwezigheid van borstwering aan het raam in de woonkamer, een ernstig vochtprobleem van doorslaand/opstijgend vocht aan de buitenmuren in de berging en de afwezigheid van rookmelders.

Als gebrek in categorie III werd verwezen naar het ontbreken van afdekplaten op stopcontacten in de keuken en de woonkamer met risico op elektrocutie, en een te lage borstwering op het terras en aan de achterzijde van de woning een borstwering die te makkelijk doorkruipbaar/beklimbaar en niet stevig was.

De gebreken in categorie I hadden op meer beperkte vochtproblemen, beschadiging van de vloer, de buitenmuur en onvoldoende verluchting van het toilet.

De woningen met _____ waren niet toegankelijk en dus niet afzonderlijk onderworpen aan een kwaliteitsonderzoek.

2.4.

_____, huurder van de woning op _____, werd verhoord door de wooninspecteur. Zij verklaarde sedert bijna 3 jaar daar woonachtig te zijn. Beklaagde betrof de huisbaas en kwam er nooit. Hij was ook nooit telefonisch bereikbaar. Als er iets was, konden ze hem niet bereiken. Zij betaalde 382,23 euro per maand en de waarborg moest ze cash betalen. Op woonde niemand meer want dat was onbewoonbaar. Beneden woonde wel nog iemand. In de bergruimte achteraan liep het water vooral in de winter van het raam en van de deur. Ook in de living en de keuken was veel condens op de ramen. In de winter moest zij elektrisch bij verwarmen. De gasteller bevond zich op de koer die enkel te bereiken was via de woning beneden. Zij had vooral last van de koude en het vocht en volgens haar was het niet gezond om daar te wonen. Vanachter regende het soms binnen. Haar zoon mocht na het bezoek van de assistent op beslissing van de jeugdrechter niet in de woning verblijven.

_____, voorlopig bewindvoerder van beklagde _____, verklaarde tot slot aan de wooninspecteur dat zij langs het pand aan _____ was gereden. Omdat zij geen zicht had op wie de huurders waren, had zij een briefje in de brievenbus gestoken en ingevolge die briefwisseling kon zij de bewoners in kaart brengen. Zij stelde niet op de hoogte geweest te zijn van de problemen met de woning op busnummer _____. De bewoonster van de woning op bus _____ had de woning in december 2021 verlaten nadat deze ongeschikt werd verklaard. Beklaagde _____ zou haar gezegd hebben het pand in 2018 te hebben aangekocht in de toestand waarin het zich nu bevond. Er werden ter plaatse geen werken meer uitgevoerd.

3.

3.1.

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten boven elke redelijke twijfel vast dat beklagde _____ in de periode van 12 mei 2022 tot en met 9 januari 2023 een niet conforme woning heeft verhuurd in het pand te _____ met het oog op bewoning.

Artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een woning conform is wanneer zij geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Overeenkomstig artikel 1.3, §1, 33° en 35° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een woning onbewoonbaar wanneer minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld en is een woning ongeschikt wanneer minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld.

Artikel 3.1, §1, derde lid 2° en 3° benoemt de gebreken van categorie II als ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning en de gebreken van categorie III als ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Anders gezegd is een woning niet conform wanneer zij minstens één gebrek in categorie II vertoont en derhalve ongeschikt is, of minstens één gebrek in categorie III vertoont en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar is.

3.2.

Dat de beide woningen niet conform waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 3 juni 2022 en van de woningcontroleur van op 12 mei 2022.

De rechtbank verwijst hiervoor naar deze vaststellingen en het naar aanleiding hiervan opgestelde technisch verslag en het aangelegde fotodossier, alsook naar de samenvatting van het onderzoek en het fotodossier van de wooncontroleur van . Uit deze verslagen blijkt dat aan het gebouw op zich reeds 2 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld, zijnde het gebruik van meerdere stekkerblokken als vaste installatie in de bergruimte met risico op overbelasting van de stroomkring en kortsluiting/brand tot gevolg, alsook het gegeven dat de hoofdgaskraan niet toegankelijk was voor de bewoners van bus terwijl deze kraan ten allen tijde voor alle bewoners toegankelijk moet zijn om te kunnen afsluiten in geval van nood.

Zelfs indien het gebruik van meerdere stekkerblokken niet zou kunnen worden verweten aan de beklaagde en louter te wijten is aan het gebruik door de huurder, is er dus nog steeds het gegeven dat de hoofdgaskraan niet toegankelijk was. Deze niet toegankelijkheid blijkt wel degelijk voldoende uit de vaststellingen van de wooninspecteur en wordt ondersteund door de verklaring van . Dat dit niet zou zijn vermeld in het technisch verslag van 14 maart 2021, doet aan deze conclusie geen afbreuk.

Vermits de gebreken aan het gebouw zelf zich uitstrekken over alle woonentiteiten wordt per definitie voor alle woningen reeds een advies gegeven tot ongeschiktheid en derhalve niet conformiteit van de woningen.

Ten overvloedige vertoonden de onderzochte woning met busnummer 1 zelf nog meerdere gebreken in categorie II en categorie III. Als gebrek in categorie II werd verwezen naar de afwezigheid van borstwering aan het raam in de woonkamer, een ernstig vochtprobleem van doorslaand/opstijgend vocht aan de buitenmuren in de berging en de afwezigheid van rookmelders. Als gebrek in categorie III werd verwezen naar het ontbreken van afdekplaten op stopcontacten in de keuken en de woonkamer met risico op elektrocutie, en een te lage borstwering op het terras en aan de achterzijde van de woning een borstwering die te makkelijk doorkruipbaar/beklimbaar en niet stevig was.

Zelfs indien de vochtproblematiek, het ontbreken van afdekplaatjes en de afwezigheid van rookmelders louter te wijten zou geweest zijn aan het gedrag van de huurder, wat volgens de rechtbank geenszins het geval is, zijn er nog steeds de vaststellingen betreffende afwezige en te lage en onveilige borstweringen die de woning ongeschikt en onbewoonbaar maken.

Er is bovendien geen enkele reden om deze vaststellingen van de wooninspecteur betreffende de veilige toegang van de woning in twijfel te trekken, noch wat betreft de hieraan verbonden categorieën Beklaagde maakt niet aannemelijk dat de wooninspecteur onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij het uitvoeren van de controle en levert niet het vereiste tegenbewijs dat deze vaststellingen onjuist zouden en zijn en onvoldoende stroken met de werkelijke situatie zoals deze ter plaatse was op dat ogenblik.

Betreffende de ernst van de vochtproblematiek volstaat tevens het te verwijzen naar de door de wooninspecteur gemaakte beoordeling hiervan, waaraan gelet op de ernst hiervan een gebrek in categorie II werd gegeven en waarvan evenmin het tegendeel wordt bewezen.

Op 14 september 2022 werd de woning op door de burgemeester van ongeschikt verklaard en werd de woning op eveneens bij besluit van de burgemeester, ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Tot slot stipt de rechtbank aan dat de vaststellingen van de wooninspecteur bijzondere bewijswaarde

hebben. Deze vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel, daar deze zijn opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door een bijzondere strafwet een specifieke opdracht werd verleend met betrekking tot het vaststellen van misdrijven zoals in de wet omschreven.

De beklaagden leveren geen bewijs van het tegendeel van de door de wooninspecteur verrichte vaststellingen.

De niet conforme toestand van de woningen gelegen te _____ en
staat dan ook op voldoende wijze vast.

3.3.

Het blijkt daarnaast eveneens duidelijk uit de huurovereenkomst die werd afgesloten met _____ alsook uit de door haar afgelegde verklaring, dat de woning met _____ gedurende de geïncrimineerde periode werd verhuurd met het oog op bewoning, wat in deze concrete omstandigheden reeds volstaat om vast te stellen dat aan de vereiste van verhuur of ter beschikkingstelling van een niet conforme woning is voldaan.

_____ diende uiterlijk op 31 december 2022 de woning te verlaten, reden waarom het einde van de incriminatieperiode werd vastgelegd op 9 januari 2023.

Daarnaast is de rechtbank van oordeel dat uit de voorliggende onderzoeksgegevens is gebleken dat ook de woning met _____ gedurende de geïncrimineerde periode werd verhuurd met het oog op bewoning. Uit de vaststellingen blijkt dat op dit adres de genaamden _____ stonden ingeschreven. _____ verklaarde dat er 'beneden', zijnde aldus de woning op het gelijkvloers met nummer _____, nog iemand woonde.

Dat de woning op het ogenblik van de controle door de wooninspecteur niet toegankelijk was, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

3.4.

Samengevat blijkt dan ook uit de voorliggende onderzoeksresultaten dat beklaagden _____ in de periode van 12 mei 2022 tot en met 9 januari 2023 een niet conforme woning hebben verhuurd met het oog op bewoning, zijnde het pand gelegen op het adres _____ opgesplitst in drie zelfstandige woonheden, en waarvan er dus twee verhuurd werden, zodat het materieel element van het misdrijf bewezen is.

4.

4.1.

Het staat tevens naar oordeel van de rechtbank vast dat beklaagde _____ op de hoogte was van de niet conforme staat van het gebouw en de woning(en).

Uit de verklaring van de voorlopig bewindvoerder van beklaagde _____ blijkt dat het pand in 2018 werd aangekocht in de staat waarin het zich bevond en er sedertdien geen wijzigingen werden aangebracht of werken aan het pand werden uitgevoerd. De gebreken op basis waarvan thans de niet conformiteit van de woning wordt vastgesteld, bestonden dus reeds op het ogenblik van de aankoop.

Er werd dus door beklaagde _____ geen enkel initiatief genomen om de woning conform te maken voor verhuur. Nadat de woning werd aangekocht, kwam beklaagde _____ klaarblijkelijk niet meer in de woning en was hij niet bereikbaar voor de huurders, zoals blijkt uit de verklaring van _____. Het is duidelijk voor de rechtbank dat beklaagde _____ zich weinig aantrok van het welzijn van de huurders en of het door hem verhuurde pand wel voldeed aan de geldende kwaliteitseisen.

Uit het bovenstaande blijkt dan ook duidelijk een wetens en willens handelen van beklaagde

Hij had kennis van het gegeven dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten en dat deze woningen niet mochten worden verhuurd met het oog op bewoning. Ondanks deze kennis werden de woningen toch verder verhuurd, waaruit een duidelijke wil is gebleken in hoofde van beklaagde , die bewust en uit vrije wil handelde, om een niet conforme woning te verhuren.

4.2.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is bovendien minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat. Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Beklaagde kon en moest zich minstens vergewissen van de staat van de door hem verhuurde woningen. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagde heeft nagelaten te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden, temeer nu beklaagde blijkens de verklaring van , al dan niet via , meerdere panden in eigendom heeft en deze verhuurt. Hij is gelet op deze concrete situatie dan ook op de hoogte van de kwaliteitseisen waaraan een woning moet voldoen om te mogen worden verhuurd, minstens moet hij als gebruikelijke verhuurder hiervan op de hoogte zijn.

In zover beklaagde voorhoudt dat hij niet op de hoogte was van de onregelmatigheden nu deze zouden zijn veroorzaakt door de huurders, is dat dan ook enkel aan zijn eigen tekortkomingen te wijten en is zijn beweerde dwaling niet onoverwinnelijk of verschoonbaar.

Er is in hoofde van beklaagde dan ook minstens sprake van onachtzaamheid.

Uit wat voorafgaat blijkt dat ook het moreel element van het misdrijf bewezen is.

5.

Alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van het onder de tenlastelegging beoogde misdrijf zijn bewezen lastens beklaagde .

Beklaagde wordt dan ook schuldig verklaard aan de hem ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging.

6.

De schuld van beklaagde staat daarentegen niet boven elke redelijke twijfel vast.

De vennootschap is mede-eigenaar van het bewuste pand. Uit de oprichtingsakte van de vennootschap, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 juli 2003, blijkt dat het doel van de vennootschap bestaat uit het aanleggen, oordeelkundig uitbouwen en beheren van een onroerend vermogen. Het beheer van onroerend goed, waaronder ook het verhuren hiervan dient te worden begrepen, betreft aldus specifiek het doel van de vennootschap. Tevens geniet de vennootschap als mede eigenaar van het pand inkomsten vanuit de verhuur.

Aan het materieel element van artikel 5 van het Strafwetboek is voldaan, nu de misdrijven intrinsiek verband hielden met het doel en werden gepleegd voor rekening van de rechtspersoon.

Er kan evenwel geen eigen corporatief schuldpatroon worden vastgesteld in hoofde van de rechtspersoon. Uit de voorliggende gegevens van het strafdossier en de namens beklaagde

neergelegde stukken blijkt dat er vanaf 20 december 2019 over de vennootschap een voorlopig bewindvoerder werd aangesteld, met als opdracht bij uitsluiting van alle andere organen en personen, het beheer en het bestuur van _____ waar te nemen en in dit verband alle daden van beheer en beschikking stellen.

Lopende de periode van incriminatie was dus enkel de voorlopig bewindvoerder als wettelijk vertegenwoordiger gemachtigd om beslissingen op beleidsniveau te nemen en de vennootschap te vertegenwoordigen.

Het blijkt niet dat gedurende de geïncrimineerde periode door de voorlopig bewindvoerder wetens en willens op het niveau van de rechtspersoon de beslissing werd genomen om een niet conforme woning te verhuren. Daarnaast kan evident geen eigen corporatief schuldpatroon worden bepaald ingevolge het beleid en gedrag van de voornaamste beslissing nemer, nu de voorlopig bewindvoerder als natuurlijke persoon niet mee strafrechtelijk wordt vervolgd.

Beklaagde _____ had lopende de periode van incriminatie geen zeggenschap meer in de vennootschap, zodat het niet mogelijk is om op basis van de door hem gestelde gedragingen een moreel element in hoofde van de vennootschap te bepalen.

Het is overigens duidelijk dat het beklagde _____ was die de beslissingen nam omtrent het pand en het beheer van de verhuur op zich en dit ondanks zijn zeer beperkte aandeel in de globale eigendom van het pand.

Evenmin kan de vennootschap lopende de geïncrimineerde periode onachtzaamheid is geweest. Het blijkt niet dat de voorlopig bewindvoerder in de periode van incriminatie nalatigheid kan worden verweten, wel integendeel. Uit de namens beklagde _____ neergelegde stukken blijkt dat vanaf het ogenblik dat de woning op beslissing van de burgemeester onbewoonbaar werd verklaard, zij het nodige heeft gedaan om _____ te verzoeken het pand te ontruimen.

Dat de huur van het bewuste pand werd afgesloten vooraleer de ondernemingsrechtbank heeft beslist tot aanstelling van een voorlopig bewindvoerder over beklagde _____, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

Derhalve wordt beklagde _____ vrijgesproken van de haar ten laste gelegde feiten.

3.5. Straftoemeting

1.

Beklaagde _____ verhuurde in de geïncrimineerde periode wetens een willens een niet conforme woning en maakte zich dienvolgens schuldig aan het misdrijf van 'krotverhuur'.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen zijn ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar en geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

Bij het bepalen van de strafmaat die aan beklagde _____ wordt opgelegd houdt de rechtbank rekening met de laakbaarheid van de bewezen verklaarde feiten, de aard en de ernst en het maatschappelijk nadeel ervan, de omstandigheden waarin deze werden gepleegd, de leeftijd van beklagde, de persoonlijkheid van beklagde, zoals die blijkt uit de gegevens van het strafdossier, het strafrechtelijk verleden en de behandeling van de zaak op de zitting van 14 oktober 2025.

Blijkens het meest recente uittreksel uit het strafregister werd beklagde _____ in het

verleden viermaal strafrechtelijk veroordeeld en dit uit hoofde van twee verkeersinbreuken, een inbreuk op de wetgeving inzake bossen en wouden en een inbreuk op de stedenbouwkundige wetgeving.

Hieruit blijkt dat beklaagde hardleers is en het niet nauw neemt met de maatschappelijke normen.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete wordt aan beklaagde opgelegd. Deze bestraffingen dienen hen het ontoelaatbare van zijn handelen te doen inzien, alsook nieuwe strafbare feiten in de toekomst te vermijden.

De omvang van deze gevangenisstraf en geldboete is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van beklaagde. De geldboete heeft tot doel beklaagde te raken in zijn vermogen en hem te doen beseffen dat misdaad niet mag lonen. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Het verlenen van enig uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan beklaagde opgelegde gevangenisstraf en geldboete zou hem onvoldoende bewust maken van de aard en de ernst van de feiten, alsook zou dit een onvoldoende krachtig maatschappelijk signaal betreffen mede gelet op zijn hierboven besproken strafrechtelijk verleden.

Een werkstraf, autonoom elektronisch toezicht of autonome probatie werd niet gevraagd, zodat niet aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en het opleggen van deze alternatieve vormen van bestraffing niet werd overwogen.

2.

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen lastens beklaagde .

Gelet op de vrijspraak van beklaagde kan lastens haar evident geen illegaal vermogensvoordeel worden verbeurd verklaard.

4.

Deze bestraffing beantwoordt het best aan de doeleinden van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 van het Strafwetboek nu hiermee op afdoende wijze uiting wordt gegeven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, het herstel van het maatschappelijk evenwicht en het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade wordt bevorderd en tot slot de maatschappij gedurende enige tijd tegen beklaagde wordt beschermd.

Deze bestraffing is tot slot proportioneel met het bewezen verklaarde misdrijf en brengt geen ongewenste neveneffecten met zich mee ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. De vordering van

Bij schrijven van 30 april 2024 stelde de raadsman van de burgerlijke partijen dat afstand zou worden gedaan van de burgerlijke vordering.

Op de zitting van 14 oktober 2025 bevestigde de burgerlijke partij deze afstand van vordering.

4.2. De overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Sv.

5. DE HERSTELVORDERING

De herstellvordering werd ingeleid bij het openbaar ministerie op 18 juli 2022. De herstellvordering is ontvankelijk.

De herstellvordering strekt ertoe om aan beklaagden het bevel te geven tot herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Ondergeschikt strekt de vordering ertoe om aan de beklaagden het bevel te geven om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 1.3, §1, 7° worden gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Tevens vordert de wooninspecteur :

- om te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient te worden beschouwd als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom;
- om te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsom-termijn in de zin van art. 1385bis, 4^{de} lid Ger.W.;
- machtiging van hemzelf evenals het college van burgemeester en schepenen om, bij gebreke aan uitvoering door de overtreders zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

De herstellvordering strekt ertoe om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf te doen verdwijnen en is noodzakelijk om de gevolgen van dit misdrijf ongedaan te maken.

Zij behoort tot de strafvordering in ruime zin, maar is niettemin als bijzondere vorm van teruggave een maatregel van burgerlijke aard. Krachtens de art. 44 Sw. en 161 en 189 Sv. dient de teruggave verplicht te worden uitgesproken. Een veroordeelde mag niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven.

De rechtbank dient de interne en externe wettigheid van de herstelmaatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die deze maatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken.

Waar een herstelmaatregel krachtens artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen er principieel op is

gericht om de overtreder te bevelen werken uit te voeren om de woning integraal te laten voldoen aan de vereisten van art. 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, stelde de wooninspecteur in casu vast dat op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, zodat niet zonder meer het herstel van alle gebreken kan worden bevolen, waardoor immers deze wederrechtelijke toestand zou worden bestendigd. De stedenbouwkundige inbreuk bestaat uit het zonder voorafgaande vergunning opsplitsen van de woning of uitbreiden van de wooneenheden.

In de vordering tot herstel uitgaande van de Wooninspecteur wordt vermeld dat de herstellenvordering niet verhindert dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen, wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het alsdan vergund pand integraal te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. In de huidige omstandigheden zijn er geen stukken betreffende een ondertussen bekomen omgevingsvergunning en/of volledig herstel van de gebreken.

De gevorderde herstelmaatregel is niet kennelijk onredelijk of disproportioneel in het licht van het nagestreefte doel van de decreetgever, met name het Grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting. Het blijkt niet dat de herstelmaatregel onevenredig is in verhouding tot de elementaire gezondheids, veiligheids-, en woonkwaliteitseisen noch brengt de uitvoering van deze herstelmaatregel een buitensporig nadeel of last met zich mee voor de beklaagden.

De voordelen die deze maatregel voor de woonkwaliteit oplevert herstelmaatregel zijn niet onevenredig en staan in verhouding met de voor beklaagden veroorzaakte last.

In tegenstelling tot wat door beklaagde wordt voorgehouden, is de herstellenvordering niet gebaseerd op misdrijven waarvoor hij niet wordt vervolgd nu de stedenbouwkundige inbreuk enkel de aard van het gevorderde herstel beïnvloedt.

Derhalve wordt de herstellenvordering ingewilligd in zoverre zij hetzij de sloop hetzij een andere bestemming voor het pand beoogt en dit enkel ten aanzien van de veroordeelde gelet op de uitspraak van beklaagde .

De termijn voor het uitvoeren van de herstelmaatregelen dient, gelet op de aard en de omvang ervan, te worden bepaald op tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis. Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu de veroordeelde tot op heden niet het bewijs levert dat hij vrijwillig is overgegaan tot het integraal herstel. Het bedrag van de dwangsom dient bepaald te worden op € 150,00 per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. Deze dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn, in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

Verder dienen bij toepassing van art. 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien bij gebreke aan uitvoering door de veroordeelde en dit op zijn kosten.

Bij toepassing van art. 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen dienen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd om de kosten, vermeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelde overtreder.

Tevens gaat de rechtbank in op de vordering van de wooninspecteur om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en dit gelet op de ernst en de omvang van de gebreken die een snelle uitvoering noodzakelijk maakt. Vermits de uitspraak over de herstellenvordering een maatregel van burgerlijke aard

is, kan overeenkomstig artikel 173 van het Wetboek van Strafvordering wel degelijk de voorlopige tenuitvoerlegging hiervan worden bevolen.

6. DE KOSTEN EN BIJDAGEN

Beklaagde wordt veroordeeld tot betaling van de kosten van de strafvordering, voorgeschieden door de openbare partij.

Hij wordt tevens veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en tot betaling van de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, vermits de wettelijke voorwaarden daartoe telkens vervuld zijn.

Hij wordt tot slot veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken.

7. TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 50, 66, 84 strafwetboek

art. 4 V.T. Sv

art. 191 Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

UITSpraak:

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK**.

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt _____ voor de enige tenlastelegging:

tot een **gevangenisstraf** van **6 maanden** en tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 30,74 EUR

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Spreekt _____ voor de tenlastelegging vrij.

Legt de kosten ten laste van de Belgische Staat.

OP BURGERLIJK GEBIED

1. De vordering van de burgerlijke partijen

Stelt vast dat de burgerlijke partij afstand doet van haar vordering.

2. De overige burgerlijke belangen

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 V.T. Sv.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur gegrond in de hierna bepaalde mate.

Beveelt beklaagde _____ om de hierna bepaalde herstelmaatregel uit te voeren, meer bepaald het geven van een andere bestemming volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan de woning gelegen te _____, gekadaastreerd als _____, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beveelt dat deze herstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van tien maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Beveelt, voor zover de opgelegde herstelmaatregel niet integraal zou zijn uitgevoerd binnen deze termijn, dat de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagde.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de eventuele kosten, vermeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op beklaagde.

Veroordeelt beklaagde _____, voor het geval dat aan de opgelegde herstelmaatregel niet vrijwillig zou worden voldaan, tot betaling van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig vonnis voorafgaandelijk werd betekend, wat tevens inhoudt dat er geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegestaan.

Zegt voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande iedere voorziening.

OVERSCHRIJVING

Zegt voor recht dat van dit vonnis melding dient te worden gemaakt in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid .

* * * * *

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 december 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel, kamer 11K:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier .