



Vonnisnummer / Griffienummer / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23C09441 Rolnummer Notitienummer parket rojecten

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) .

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met maatschappelijke zetel gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE(N)

1. , RRM

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco
meester , advocaat te

2. , RRM

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te Leuven, loco
meester , advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging.

aard en oppervlakte: huis, 0a50ca

wijk en nummer van het kadaster

in naakte eigendom voor de geheelheid van

en in vruchtgebruik voor de

geheelheid van de huwgemeenschap

die de eigendomstitel hebben verkregen ingevolge akte dd 14 juli 1998 verleden voor notaris

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 stelt, 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.

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

(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.)

Te , in de periode van 10 juni 2020 tot en met 28 maart 2023
door
namelijk een woning gelegen te

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 16.500,00 euro (huur van 500,00 euro/maandelijks van juni 2020 tot en met maart 2023), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde misdrijven

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

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.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1. Voorafgaand

1.

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 28 oktober 2024 onder de referte Ref. .

Er is aldus voldaan aan de bepalingen uit artikel 3 49 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat de strafvordering ontvankelijk is

2

De aan beklaagden ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging dateren deels van vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021 op 1 januari 2021 en waren voorheen strafbaar onder het artikel 20 §1 lid 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De actualisering van de omschrijving van de tenlastelegging werd door het openbaar ministerie reeds doorgevoerd in de rechtstreekse dagvaarding.

Als de wet tussen het tijdstip van de ten laste gelegde feiten en de dag van de uitspraak gewijzigd is, blijven de ten laste gelegde feiten steeds omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het tijdstip van de feiten. De rechtbank moet in dat geval nagaan of de ten laste gelegde misdrijven ononderbroken en op dezelfde wijze strafbaar zijn gebleven. Bovendien moet de rechtbank, als de straf, ten tijde van haar beslissing bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald, overeenkomstig artikel 2, lid 2 van het Strafwetboek de minst zware straf toepassen.

De rechtbank stelt vast dat de straf die destijds van toepassing was op de aan beklaagde ten laste gelegde feiten onder de nieuwe wetgeving niet werd gewijzigd.

Evenwel is er een wijziging gekomen in de strafbaarstelling. Waar er onder gelding van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode een misdrijf was zodra de verhuurde woning niet voldeed aan één van de door de regelgever vastgelegde woonkwaliteitsvereisten, is het nu noodzakelijk vast te stellen dat de verhuurde woning 'niet-conform' of 'overbewoond' is. Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3 1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3 1, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Uit de nieuwe bepalingen vloeit voort dat er een misdrijf aanwezig is wanneer een woning wordt verhuurd (of te huur of ter beschikking wordt gesteld) terwijl die woning gebreken vertoont die werden gecatalogeerd als gebreken van categorie II of III.

Onder de oude regeling ontstond reeds strafbaarheid zodra een woonkwaliteitsnorm niet vervuld was, wat met andere woorden dus sneller een strafrechtelijk sanctioneerbare handeling tot gevolg had.

De rechtbank zal de aan beklaagde ten laste gelegde feiten dan ook zowel wat betreft de strafbaarstelling als wat betreft de daarop gestelde straffen beoordelen onder het huidige artikel 3 34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.

Op de zitting van 17 december 2024 werden overeenkomstig artikel 152, §1 van het Wetboek van Strafvordering conclusietermijnen aan de partijen verleend.

De rechtbank stelt vast dat de eerste conclusie namens de beklaagden laattijdig werd neergelegd ter griffie op 5 mei 2025.

Artikel 152, §1, lid 3 van het Wetboek van Strafvordering bepaalt het hiernavolgende.

“De conclusies die niet voor het verstrijken van de vastgestelde termijnen zijn neergelegd en meegedeeld aan het openbaar ministerie, indien deze betrekking hebben op de strafvordering, en in

voorkomend geval, aan alle andere betrokken partijen, worden ambtshalve uit de debatten geweerd."

Op de zitting van 9 september 2025 verzocht de rechtbank de partijen standpunt in te nemen omtrent de namens de beklaagden laattijdig neergelegde eerste conclusie

Het openbaar ministerie formuleerde bezwaar tegen het betrekken van deze conclusie in de debatten en het beraad.

Vermits het openbaar ministerie door het vragen van de wering zich er expliciet tegen verzet dat de conclusie wordt betrokken in het beraad, weert de rechtbank ambtshalve de namens beklaagde op 5 mei 2025 neergelegde conclusie uit de debatten en uit het beraad

3.2. Beoordeling van de schuld:

1.

Beklaagden worden vervolgd voor het verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning en dit te van 10 juni 2020 tot en met 28 maart 2023

Op de zitting van 9 september 2025 en in de namens hen neergelegde syntheseconclusie betwistten zij de hen ten laste gelegde feiten en verzochten zij om hiervoor te worden vrijgesproken.

2.

De rechtbank is van oordeel dat de aan ten laste gelegde feiten 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 21 februari 2023, waaruit blijkt dat beklaagden als vruchtgebruikers te een ééngezinswoning verhuurden De Wooninspecteur was ter plaatse gegaan op verzoek van de huurder, die een aanvraag had gedaan voor een woningkwaliteitsonderzoek wegens ernstige schimmelvorming Uit het technisch verslag blijkt dat de woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3 1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- het fotodossier van de wooninspecteur en de overige door deze gevoegde stukken;
- de vaststellingen van de politie op 6 oktober 2020, zoals beschreven in het aanvankelijk P.V. en het door de politie opgestelde fotodossier;
- de vaststelling dat de woning werd verhuurd met het oog op bewoning, zoals blijkt uit de verklaring van beklaagde en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten.

3.

3 1

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagder een niet conforme

woning hebben verhuurd met het oog op bewoning

Dat de woningen niet conform waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 21 februari 2023.

De rechtbank verwijst hiervoor naar de inhoud van het verslag van de wooninspecteur van diezelfde datum waaruit blijkt dat aan de woning tien kleine gebreken in categorie I, vier ernstige gebreken in categorie II en twee gebreken in categorie III die een direct gevaar opleveren werden vastgesteld.

Zo bleek er onder meer in de eetkamer een indicatie te zijn van risico op CO-vergiftiging aangezien er glasplaatjes op de gaskachel ontbraken die de dichtheid van het toestel moeten verzekeren, alsook werd het onafsluitbare verluchttingsrooster teneinde luchttoevoer te verzekeren dichtgeplakt met tape. In de achterste slaapkamer condenserend vocht met ernstige schimmelvorming aan de buitenmuren

Deze gebreken van de categorie III leveren telkens een direct gevaar op en leiden per definitie tot een advies van onbewoonbaar- en ongeschiktheidsverklaring.

Het is voldoende en volstaat ook meteen dat op grond van het gevoerde onderzoek door de rechtbank kan worden vastgesteld dat de woning niet conform was, wat minstens één gebrek in categorie II veronderstelt.

De niet conforme toestand van de woning staat dan ook op voldoende wijze vast, daarbij eveneens rekening houdend met de nieuwe strafbaarstelling uit artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen voor wat betreft de periode voor 1 januari 2021.

De vaststellingen van de wooninspecteur en de niet conforme toestand van de woning op het ogenblik van de vaststellingen op 21 februari 2023 werden tot slot niet betwist. Bovendien genieten de vaststellingen van de wooninspecteur bijzondere bewijswaarde en leveren de beklaagden geen bewijs van het tegendeel.

3.2.

Het blijkt daarnaast eveneens duidelijk uit de huurovereenkomst en de verklaring van beklaagde dat de woningen gedurende de geïncrimineerde periode werd verhuurd met het oog op bewoning, wat overigens niet wordt betwist.

3.3

Samengevat blijkt dan ook uit de voorliggende onderzoeksresultaten dat beklaagden van 10 juni 2020 tot en met 28 maart 2023 een niet conforme woning hebben verhuurd met het oog op bewoning, waardoor het materieel element van het misdrijf als bewezen voorkomt.

4.

4.1.

Beklaagden betwisten wel dat zij deze niet conforme woning wetens en willens zouden hebben verhuurd, dan wel dat er in hoofde sprake was van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg

Zij betwisten aldus het voorhanden zijn van het moreel element van het misdrijf, verwijzende naar het gegeven dat 18 februari 2019 nog een conformiteitsattest voor de woning werd afgeleverd na een

eerder woningkwaliteitsonderzoek, alsook dat er een intredende plaatsbeschrijving werd opgesteld.

Beklaagden betwisten tevens op de hoogte geweest te zijn van de gebreken en insinueren dan ook dat deze werden veroorzaakt door het gedrag van de huurders.

De rechtbank acht het geloofwaardig dat de niet conforme staat van de woning lopende de huurovereenkomst werd veroorzaakt door het gedrag van de huurders, alsook dat de beklaagden hiervan tot op het ogenblik van de vaststellingen van 21 februari 2023 niet op de hoogte waren.

De vastgestelde vochtschade is volgens het technisch afkomstig van condenserend vocht. Condenserend vocht ontstaat door te veel vochtproductie binnenshuis en onvoldoende afvoer hiervan door gebrek aan ventilatie. Beklaagde verklaarde ook dat er in de badkamer geen raam is maar enkel een verluchtingsbuis waardoor bij veelvuldig gebruik door meerdere personen het vocht niet snel genoeg weg kan.

Uit de intredende plaatsbeschrijving blijkt dat er geen opmerkingen werden gemaakt door de huurder over de aanwezigheid van vocht en/of schimmel, wat het bovenstaande nogmaals onderschrijft. Het was immers de huurder zelf die contact opnam met de Wooninspectie omwille van de aanwezigheid van schimmels.

Bovendien werd het verluchtingsrooster in de eetkamer met tape afgeplakt, waarvan het heel onwaarschijnlijk is dat dit door de beklaagden zelf zou zijn gedaan of dat zij hiervan wisten.

Ook het gebrek aan de gaskachel zelf moet tijdens de verhuurperiode zijn ontstaan aangezien er in geen geval een conformiteitsattest op 18 oktober 2019 zou zijn afgeleverd voor een woning met een gaskachel waarvan de afsluitglasjes gebroken zijn.

Gelet op wat hierboven werd aangehaald, is de rechtbank dus van oordeel dat de beklaagden niet wetens en willens hebben gehandeld.

Het is evenmin bewezen dat de niet conforme toestand van de woning reeds aanwezig was op 10 juni 2020, zijnde bij aanvang van de huur. Hiervoor kan opnieuw worden verwezen naar de intredende plaatsbeschrijving, alsook naar wat hierboven reeds werd uiteengezet omwille van het gedrag van de huurders lopende de huurperiode.

Wel staat de niet conformiteit vast vanaf het ogenblik van de vaststellingen, zijnde vanaf 21 februari 2023.

De incriminatieperiode dient aldus te worden heromschreven als volgt (zoals ook door de beklaagden zelf aangehaald in hun conclusie).

"Te in de periode van 21 februari 2023 tot en met 28 maart 2023"

Deze heromschrijving wijzigt de aanhangig gemaakte feiten niet en was onderdeel van de debatten op de zitting van 9 september 2025.

4.2.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf betreft is echter 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.

Beklaagden konden en moesten zich minstens vergewissen van de staat van de door hen verhuurde woning. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagden hebben nagelaten te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel (verder) verhuurd mochten worden.

In zoverre beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de onregelmatigheden nu deze zouden zijn veroorzaakt door de huurders, is dat dan ook enkel aan hun eigen tekortkomingen te wijten en is hun beweerde dwaling niet onoverwinnelijk of verschoonbaar.

Elke normaal, vooruitziend en voorzichtig verhuurder in dezelfde omstandigheden geplaatst zou immers initiatieven hebben ondernomen om meer controle op de staat van het pand uit te voeren en desgevallend herstellingen uit te voeren, en dit zeker gelet op het gegeven dat het pand reeds eerder ongeschikt werd verklaard in een vorig woningkwaliteitsonderzoek.

Uit de vaststellingen ter plaatse bleken er zes personen woonachtig te zijn terwijl de maximale bezetting op 4 personen werd bepaald. De bezettingsnorm werd dan ook overschreden. Beklaagde bevestigde in zijn verklaring hiervan op de hoogte te zijn en gaf dit uitdrukkelijk aan als reden voor de vochtproblematiek. Het gegeven dat hij van deze overbezetting kennis had houdt in dat hij op de hoogte was van de mogelijke risico's die deze overbezetting zou meebrengen, wat eveneens reden te meer was om een controle op het pand uit te oefenen, dan wel deze overbezetting te beëindigen.

Noch het gegeven dat er een intredende plaatbeschrijving werd opgesteld noch het gegeven dat op 18 februari 2019 nog een conformiteitsattest voor de woning werd afgeleverd, doet hieraan enige afbreuk.

Het voormelde ontslaat de verhuurders immers niet van hun verplichting de staat en conformiteit van de door hen verhuurde panden te controleren. Bovendien hebben de beklaagden klaarblijkelijk meerdere panden in eigendom die zij verhuren en zijn zij via deze weg uiteraard op de hoogte van de geldende wetgeving ter zake en geldt de voorzorgsplicht in hun hoofde als gebruikelijke verhuurders des te meer.

Dat er van de huurder zelf nooit een klacht of ingebrekestelling is gekomen, doet hieraan evenmin afbreuk.

Ten overvloede verklaarde beklaagde dat hij 'niet zo dikwijls' in de woning kwam waaruit blijkt dat hij er effectief is geweest en minstens de zeer ernstige gebreken op het gelijkvloers had moeten hebben vastgesteld.

Er is in hoofde van beklaagden sprake van onachtzaamheid dan ook minstens

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

5

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

Zij worden dan ook beiden schuldig verklaard aan de hen ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging zoals heromschreven in tijd.

3.3. Straftoemeting

1

Beklaagde vroegen om hen de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen.

De opschorting is een buitengewone gunst met een uitzonderlijk karakter. Het toekennen van een opschorting heeft als bedoeling de reclassering van de veroordeelde te bevorderen of zijn declassering te voorkomen.

De rechtbank is van oordeel dat de feiten te ernstig zijn om voor een opschorting in aanmerking te komen. Beklaagden tonen ook niet aan dat een veroordeling, zoals hierna bepaald, hun reclassering buiten proportie in het gedrang zou brengen.

Zij verschenen bovendien niet in persoon op de terechtzitting, zodat de rechtbank hen hierover niet heeft kunnen bevragen.

2

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 beklaagden 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, hun leeftijd, hun persoonlijkheid, zoals die blijkt uit de gegevens van het strafdossier, de behandeling op de zitting van 9 september 2025 en het strafrechtelijk verleden.

Blijkens de meest recente uittreksels uit het strafregister werd beklaagde in het verleden tweemaal strafrechtelijk veroordeeld uit hoofde van een inbreuk op de boekhoudwetgeving en uit hoofde van diefstal. Beklaagde werd in het verleden éénmaal strafrechtelijk veroordeeld uit hoofde van een inbreuk op de boekhoudwetgeving.

De hierna bepaalde geldboete wordt aan beklaagden opgelegd. Deze bestraffing dient hen het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien, alsook nieuwe strafbare feiten in de toekomst te vermijden.

De omvang van deze geldboete is aangepast aan de aard en de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van beklaagden. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Het strafregister van beklaagden laat het opleggen van een straf met uitstel toe.

Zij beschikken beiden nog over een gunstig strafrechtelijk verleden. De rechtbank houdt tevens rekening met het feit dat de vastgestelde gebreken voornamelijk te wijten zijn aan het gedrag van de huurders en de feiten vanuit een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg werden gepleegd.

Met het oog op de kans op verbetering en maatschappelijke integratie van beklaagden, verleent de rechtbank uitstel van tenuitvoerlegging voor het hierna bepaalde gedeelte van de geldboete. Om de preventieve werking van het uitstel voldoende lang te laten duren, wordt het uitstel opgelegd voor een proefperiode van drie jaar.

Het uitstel van tenuitvoerlegging dient beklaagden ertoe te bewegen in de toekomst de wet stipt na te leven, nu bij een nieuwe veroordeling binnen de proeftermijn het verleende uitstel verloren kan gaan.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de aan beklaagden opgelegde geldboete zou hen onvoldoende bewust maken van de aard en de ernst van de feiten, alsook zou dit een onvoldoende krachtig maatschappelijk signaal betreffen.

Het opleggen van een gevangenisstraf zoals gevorderd door het openbaar ministerie acht de rechtbank in deze concrete omstandigheden geen gepaste bestraffing van de beklaagden voor de feiten zoals deze thans bewezen werden verklaard.

3

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen. Rekening houdend met de aard en de gevolgen van de bewezen verklaarde feiten, is rechtbank van oordeel dat het illegaal vermogensvoordeel inderdaad moet worden verbeurd verklaard. Het is onaanvaardbaar dat in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten

De dit dossier gegenereerde illegale vermogensvoordelen betreffen de huurgelden die werden geïnd lopende de bewezen periode waarin een niet conforme woning werd verhuurd

Vermits de feiten slechts bewezen worden verklaard vanaf 21 februari 2023 tot en met 28 maart 2023, kunnen er evident slechts illegale vermogensvoordelen zijn gegenereerd binnen deze periode, zijnde aldus de betaling voor de maand maart 2023

Derhalve wordt een bedrag van 500,00 euro verbeurd verklaard.

Aangezien het bedrag niet meer in het vermogen van de beklaagden kon worden aangetroffen wordt dit verbeurd verklaard bij equivalent en dit ten belope van 250,00 euro elk

4.

Deze bestraffing geeft op voldoende wijze uiting aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, bevordert het herstel van het maatschappelijk evenwicht en het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade, alsook wordt hiermee het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader bevorderd, zodat deze bestraffing het best beantwoordt aan de doeleinden van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 van het Strafwetboek

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

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

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

5. HERSTELVORDERING

De wooninspecteur stelde 24 maart 2023 een herstellvordering in ertoe strekkende om aan beklaagden het bevel te geven tot het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit(en), te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen 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.

Het college van burgemeester en schepenen var
zich aan te sluiten bij de herstellvordering.

heeft op 14 april 2023 beslist om

Tevens vordert de wooninspecteur

- om te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dien 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 GerW.;
- machtiging van hemzelf evenals het college van burgemeester en schepenen om, bij gebreke aan uitvoering door de overtreeders zelf, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te mogen voorzien;
- machtiging om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in art. 333 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren

De herstellvordering is ontvankelijk.

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 straffvordering 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.

Uit het PV van inlichting van de wooninspectie van 24 april 2025 blijkt dat er nog geen melding van herstel werd ontvangen, zodat de herstellvordering nog niet zonder voorwerp is.

De rechtbank stelt vast dat uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat het gebouw op 31 oktober 2024 werd verkocht aan , aan wie de herstellvordering eveneens werd overgemaakt. Ondertussen blijken de oorspronkelijke huurders te zijn verhuisd, maar stonden er op 24 april 2025 nog steeds twee personen ingeschreven op het adres.

Beklaagden houden voor dat zij niet meer kunnen worden veroordeeld tot de herstellvordering gelet op de verkoop van het pand aan . Het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. Niet enkel de eigenaar kan immers tot het herstel worden veroordeeld. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf en bijgevolg kan ook een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel. De herstelmaatregel werkt immers in rem en is een zakelijk aankleven aan het pand (Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).

De nieuwe eigenaar moet het opgelegde herstel ondergaan.

Evenmin ligt aldus op dit ogenblik een PV van de wooninspecteur voor waaruit zou blijken dat inmiddels aan het gevorderde herstel werd voldaan.

De herstellvordering werd op dit ogenblik dus nog niet uitgevoerd. Derhalve wordt de herstellvordering ingewilligd in zoverre zij beoogt het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit(en), te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

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. Er is geen reden om een termijn van twee jaar op te leggen zoals gevraagd door de beklaagden. Er werd immers geen enkel bewezen initiatief ondernomen om aan de gebreken te voldoen sedert de initiele vaststellingen.

Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu de veroordeelden tot op heden niet het bewijs leveren dat zij vrijwillig zijn 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.

Er is dan ook geen reden om het bedrag van de dwangsom te beperken tot 10,00 euro per dag zoals gevraagd door de beklaagden, nu dit een onvoldoende stimulans zou zijn.

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 veroordeelden en dit op hun 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 overtreeders.

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.

6. 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, 42, 43bis, 44, 45, 50, 66, 84 strafwetboek

art. 4 VT Sv

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

UITSPRAAK:

De rechtbank beslist OP TEGENSPRAAK.

OP STRAFGEBIED

WEERT ambtshalve de namens beklaagde op 5 mei 2025 neergelegde conclusie uit de debatten

HEROMSCHRIJFT de tijdsbepaling van de aan beklaagden ten laste gelegde feiten als volgt .

“Te in de periode van 21 februari 2023 tot en met 28 maart 2023”

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging zoals heromschreven in tijd bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging zoals heromschreven in tijd.

tot een **geldboete** van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 3000,00 EUR, zijnde 375,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 250,00 euro per equivalent.

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 tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 35,41 EUR

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging zoals heromschreven in tijd bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging zoals heromschreven in tijd.

tot een **geldboete** van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een

gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 3000,00 EUR, zijnde 375,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 250,00 euro per equivalent

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 tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 35,41 EUR

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 VT Sv

HERSTELVORDERING

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

Beveelt de beklaagden om de hierna bepaalde herstelmaatregel uit te voeren, meer bepaald het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand gelegen te , (gekadastréerd als) te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen aan het pand.

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 overeenkomstig artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden

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 beklaagden

Veroordeelt de beklaagden , 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.

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 onder de referte Ref .

* * * * *

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 7 oktober 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