



Vonnisnummer / Griffienummer / 2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 7 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO3973 Rolnummer Notitienummer parket TG66.WI.103400/2021

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 Vlaams Gewest
ingeschreven te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

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

BEKLAAGDE(N) .

1. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

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

2. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

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

3. , RRN

geboren te
van Bulgaarse nationaliteit
thans zonder gekende woon- of verblijfplaats zowel in België als in het buitenland

beklaagde, die verstek laat gaan

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.*

met een oppervlakte van 6a84ca

wijk en nummer van het kadaster:

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als de huwgemeenschap

*die de eigendomstitel hebben verkregen ingevolge akte dd 26 september 2022 verleden door notaris
te*

A. Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen,

vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

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

(art. 20 § 1 lid 3, 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 en 3.36 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)

1) Te _____, in de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021
door _____

2) Te _____, in de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021
door _____

_____, 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 16.000,00 EUR, (huur van 1.000,00 EUR/maandelijks van 1 september 2020 tot 14 december 2021), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

_____, 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 1.750,00 EUR, (gemiddelde huur van 150,00 EUR/maandelijks van minstens 1 juni 2021 tot 14 december 2021), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvordering van de Gewestelijke Wooninspecteur, waar bij zitting van 8 februari 2022 het College van Burgemeester en Schepenen te _____ zich heeft aangesloten (stukken 2 en 3 van het dossier), om binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag in geval van niet-uitvoering, waarbij overeenkomstig artikel 3.47., lid 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van Genk, op kosten van de overtreder, ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel kunnen voorzien voor het geval dat deze door beklaagde niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd.

Tevens, overeenkomstig artikel 3.48, lid 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de Wooninspecteur en/of het College van Burgemeester en Schepenen van _____ gemachtigd worden eventuele kosten van herhuisvesting van de bewoners(s) van een niet-conforme woning in het betreffende pand, terug te vorderen van beklaagde.

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 Codex 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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard

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 ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A2 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 mensonwaardige 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 ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A2 dan ook zowel wat betreft de strafbaarstelling als wat betreft de daarop gestelde straffen beoordelen onder het huidige artikel 334 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.2. Verbetering materiële vergissing

Uit de omschrijving in de dagvaarding blijkt dat beklaagden onder de tenlastelegging A1 worden vervolgd met de volgende plaats- en tijdsbepaling:

1) Te in de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021

Beklaagde wordt onder de tenlastelegging A2 vervolgd met plaats- en tijdsbepaling .

2) Te ; in de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021

De geïncrimineerde periode verwijst evident naar de periode waarbinnen het pand door de respectievelijke beklaagden werd verhuurd

Uit de gegeven van het strafdossier blijkt dat beklaagde de woning vanaf 1 september 2020 verhuurden aan beklaagde en dat hij vervolgens de woning vanaf 1 juni 2021 heeft onderverhuurd aan Bulgaarse onderdanen.

Het is aldus beklaagde die vervolgd wordt voor de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021 en beklaagden voor de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021.

De beklaagden werden onderling eigenlijk verwisseld zodat een foutieve tijdsperiode werd verbonden aan de betrokken tenlasteleggingen

Het betreft duidelijk een materiële vergissing, die dient te worden verbeterd als volgt :

"A (.)

1) Te in de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021
door

2) Te in de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021
door "

Deze verbetering wijzigt de bij deze rechtbank aanhangige feiten niet

3.3. Beoordeling van de schuld:

1

Beklaagden worden onder de verbeterde tenlastelegging A1 vervolgd voor het verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning en dit te in de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021.

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

Beklaagde wordt onder de verbeterde tenlastelegging A2 vervolgd voor het verhuren van een niet conforme of overbewoonde woning en dit te in de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021.

2.

De rechtbank is van oordeel dat de aan beklaagden ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A1 en de aan beklaagde ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A2 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 14 december 2021, waaruit blijkt dat beklaagden te , een kamerwoning verhuurden. Uit het verslag blijkt dat het gebouw en de kamers niet voldeden 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 verbalisant ruimtelijke ordening op 14 december 2021,
- de vaststellingen van de politie op 14 december 2021, zoals beschreven in het aanvankelijk P.V. en het door de politie opgestelde fotodossier,
- het verslag van de brandweerinspectie,
- de vaststelling dat beklaagde het pand verhuurden met het oog op bewoning aan beklaagde en diens broer zoals blijkt uit de de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomst,
- de vaststelling dat de kamers in de woning door beklaagde verder werden verhuurd aan Bulgaarse onderdanen met het oog op bewoning, zoals onder meer blijkt uit de verklaringen van huurders aan de politie,
- de verklaring van beklaagde bij de politie op 11 december 2020, in die zin dat hij erkende dat hij toegaf dat er gebreken waren aan de woning waarvan hij stelde dat hem dit nooit werd gemeld of hiervan niet op de hoogte was,
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen van van 10 februari 2022 waarin de kamers ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard;
- de verklaring van beklaagde bij de politie op 21 februari 2022;
- en tot slot de verklaring van bij de politie op 11 oktober 2022.

3

3.1.

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagden een niet conforme woning hebben verhuurd aan beklaagde en zijn broer met het oog op bewoning.

Het staat eveneens boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagde een kamerwoning heeft verhuurd aan Bulgaarse onderdanen eveneens met het oog op bewoning.

Dat de (kamer)woningen niet conform waren in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 14 december 2021

De rechtbank verwijst hiervoor naar de vaststellingen van de wooninspecteur en het naar aanleiding van deze vaststellingen opgestelde technisch verslag en het hiervan aangelegde fotodossier. Uit het verslag blijkt dat aan het gebouw op zich reeds één ernstig gebrek in de categorie II en één gebrek met een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

Het technisch verslag vermeldt een risico op elektrocutie/ontploffing of brand gelet op het onvoldoende afdekken van elektriciteitsdraden, alsook was een 4-pits gaskomfoor aangesloten met een foutieve gasslang.

Vermits de gebreken aan het gebouw zelf zich uitstrekken over alle woonentiteiten wordt per definitie voor alle kamerwoningen reeds een advies gegeven tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

Ten overvloede vertoonden alle onderzochte kamers afzonderlijk telkens zelf nog meerdere gebreken van categorie II en categorie III. Zo was er op meerdere kamers gevaar voor elektrocutie wegens loshangende elektriciteitsdraden en beschikte geen enkele kamer over een rookmelder.

In de kelder van de woning werd een verwarmingsketel op gas geïnstalleerd zonder dat er een onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig was, wat leidt tot een verhoogd risico op CO-vergiftiging

Uit het verslag van de brandweerinspectie van 23 december 2022 blijkt dat het pand niet voldeed, met ernstige veiligheidsrisico's voor de bewoners omdat er geen keuringen van elektrische installatie waren, er geen tweede vluchtmogelijkheid was, er geen branddetectiesysteem was, de keuken niet gecompartmenteerd was en tot slot de gebruikte bekledingsmaterialen in de vluchtwegen een vlotte evacuatie zouden verhinderen.

Op 10 februari 2022 werden de kamers in het pand ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

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 gebreken voor 1 januari 2021

3.2

Deze niet-conforme toestand bestond reeds vanaf het ogenblik dat de woning werd verhuurd aan beklaagde op 1 september 2020.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de vastgestelde gebreken op

14 december 2021 aan het gebouw en de woonentiteiten ernstig waren en er niet zomaar van de ene op de andere dag zijn gekomen. De vastgestelde gebreken zijn niet van toevallige aard, zodat mag worden aangenomen dat deze reeds eerder aanwezig waren

Er mag dan ook met zekerheid worden aangenomen dat de niet conformiteit van de woning reeds bestond op het ogenblik dat het pand werd verhuurd aan beklaagde ; zijnde aldus vanaf 1 september 2020

Beklaagde verklaarde overigens dat zij het pand begin 2020 met hun gezin hadden verlaten nadien in maart 2020 werd ook de dokterspraktijk verhuisd. Beklaagde betrof de eerste huurder en er werd duidelijk niets aan de woning gedaan voorafgaandelijk aan de verhuur. Evenmin werd een conformiteitsattest aangevraagd. Wat de herstellingen betrof, verklaarde zij dat de huurders behendig waren en er een akkoord was dat zij kleine herstellingen zelf mochten uitvoeren, wat er eveneens op wijst dat het pand niet conform werd gemaakt vooraleer het verhuurd werd.

3.3.

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

3.4.

Het blijkt daarnaast eveneens duidelijk uit de huurovereenkomst, de verklaringen van de huurders, de verklaring van en beklaagde dat de (kamer)woningen gedurende de geïncrimineerde periode werden verhuurd met het oog op bewoning, wat overigens evenmin wordt betwist.

3.5

Samengevat blijkt dan ook uit de voorliggende onderzoeksresultaten dat beklaagden van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021 en beklaagde van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021 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 stellen in de namens hen neergelegde conclusie dat zij niet betrokken zijn geweest bij de verhuur van de kamers aan de Bulgaren en zij heer geen kennis van hadden, noch toestemming voor hebben gegeven. Hun contractuele relatie werd enkel aangegaan met ; reden waarom zij verzoeken om te worden vrijgesproken.

Het staat niet ter discussie dat de woning sedert 1 september 2020 door hen aan beklaagde werd verhuurd, noch dat deze huur werd aangegaan met het oog op bewoning. Hoger werd ook reeds aangehaald dat de niet conforme toestand van de woning reeds bestond bij aanvang van de verhuur aan beklaagde !.

De volledige verdediging en argumentatie van de beklaagden is gebaseerd op het onderverhuren van de kamerwoningen aan de Bulgaarse seizoenarbeiders, waarvan zij stellen niet betrokken te zijn geweest bij deze verhuur, hiervan niets geweten te hebben, en dus evenmin op strafbare wijze aan te hebben deelgenomen.

Beklaagden gaan echter volledig voorbij aan het feit dat ook de hoofdhuur die door hen werd afgesloten met beklaagde vanaf 1 september 2020 het strafbaar feit van 'krotverhuur' uitmaakt. Zij verhuurden immers in eerste instantie zelf het niet conforme pand met het oog op bewoning. Deze huurovereenkomst bestond nog steeds op het ogenblik van de vaststellingen van op 14 december 2021 vermits beklaagde in de woning werd aangetroffen.

Het is dan ook zelfs irrelevant of beklaagden al dan niet betrokken waren bij de onderverhuur aan de Bulgaarse onderdanen, en of zij hiervan afwisten of op strafbare wijze aan hebben deelgenomen.

4.2.

Ten overvloede is de rechtbank van oordeel dat uit de gegevens van het strafdossier wel degelijk naar voren komt dat zij op de hoogte waren dat beklaagde het pand verder had onderverhuurd aan meerdere personen die aldaar tegelijkertijd verbleven en zij dit hebben toegestaan.

Uit de verklaring van blijkt dat de door beklaagde overgemaakte huurovereenkomst pas na de controle werd opgesteld. Deze overeenkomst zelf is bovendien erg onprofessioneel opgesteld nu zij zelfs de namen van de verhuurders niet vermeldt.

Deze huurovereenkomst werd duidelijk opgesteld om de verklaring van beklaagde geloofwaardig te maken.

Bovendien blijkt uit diezelfde verklaring van beklaagde dat zij wel degelijk op de hoogte was van het feit dat er meerdere gezinnen in het pand verbleven.

Zo verklaarde zij aan de politie wel vaker in de Stalenstraat te zijn gepasseerd maar zou zich nooit vergewist hebben van de woning.

Zij verklaarde van de mama gehoord te hebben dat 'de gezinnen' werk zouden hebben en dat de kinderen ingeschreven waren in de school. Zij verklaarde eveneens aan de 'bewoners' gevraagd te hebben om de voortuin op te ruimen omdat deze begon te verwilderen.

Zij verklaarde eveneens de Bulgaarse identiteitsdocumenten te hebben gezien en dat zij met hen naar het stadhuis was gegaan om hen te laten inschrijven. Zij fungeerde daar als tolk.

De huur werd cash aan haar betaald.

Zij verklaarde dat de bewoners behendige mensen waren en in overleg kleine herstellingen mochten uitvoeren. Ook beklaagde was volgens haar verklaring in de woning geweest omdat er een probleem was met de druk van de verwarming. Hij zou getoond hebben hoe dit moest worden verholpen.

Op 23 december 2021 was zij samen met de moeder van beklaagde aanwezig voor de inspectie door de brandweer. De moeder van beklaagde was aanwezig om de Bulgaarse mensen te vertegenwoordigen.

Het is aldus duidelijk dat beklaagden ervan op de hoogte waren dat er meerder personen verbleven in het pand, wat zij hebben toegestaan.

5

5 1.

Het staat vast dat zowel beklaagden _____ in de verhuur aan beklaagde _____ als beklaagde _____ in de onderverhuur aan de Bulgaarse personen, op de hoogte waren van de niet conforme staat van de woning

Beklaagde _____ verklaarde dat zij niets meer hadden gedaan aan het pand nadat zij verhuisd waren naar een andere woning. Er werd dus geen enkel initiatief genomen om de woning conform te maken voor verhuur. Zij verklaarde ook meermaals dat zowel zij als beklaagde _____ het te druk hadden met hun beroep als arts en geen tijd hadden om veel met de woning bezig te zijn.

Beklaagde _____ was uiteraard eveneens op de hoogte van de niet conforme staat van het pand aangezien hij er zelf ook verbleef.

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk een wetens en willens handelen van beklaagden _____, _____ ! Zij hadden kennis van het gegeven dat de woning niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten en 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 om deze niet conforme woning te verhuren. Beklaagden handelden tot slot bewust en uit vrije wil.

5 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.

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 woningen wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeden en of zij wel verhuurd mochten worden. Het is pas nadat de vaststellingen werden verricht dat er initiatieven werden genomen met het oog op herstel.

In zover 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.

Beklaagde _____ verklaarde overigens dat zij regelmatig aan het pand passeerde.

Er is in hoofde van beklaagden _____ 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 van de tenlastelegging A1, zijn bewezen lastens beklaagden _____

Zij worden dan ook beiden schuldig verklaard aan de hen ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A1 zoals verbeterd.

Er zijn geen aanwijzingen dat de herstellende overheid de beginselen van behoorlijk bestuur niet zou hebben nageleefd in haar optreden naar de beklaagden, zoals door beklaagden wordt voorgehouden in hun conclusie

Alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van het onder de tenlastelegging beoogde misdrijf van de tenlastelegging A2, zijn bewezen lastens beklaagde

Hij wordt dan ook schuldig verklaard aan de hem ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging A2 zoals verbeterd.

3.4. Straftoemeting

1.

Beklaagden 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.

2.

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1 en A2 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 het meest recente uittreksel uit het strafregister werd beklaagde éénmaal veroordeeld door de politierechtbank uit hoofde van een verkeersinbreuk. Beklaagden beschikken beiden nog over een blanco strafregister.

Een werkstraf werd niet gevraagd door beklaagden, zodat de toepassing hiervan niet werd overwogen.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete wordt aan beklaagden opgelegd. Deze bestraffingen dienen hen het ontoelaatbare van hun 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 beklaagden. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Het strafregister van beklaagden
uitstel toe.

laat het opleggen van een straf met

Zij beschikken nog over een blanco strafregister

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 gevangenisstraf en geldboete. Om de preventieve werking van het uitstel voldoende
lang te laten duren, wordt het uitstel opgelegd voor een proefperiode van vijf jaar voor de
gevangenisstraf en drie jaar voor de geldboete.

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 beklaagde
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

Beklaagde liet verstek gaan, zodat de rechtbank niet kon peilen naar zijn houding,
huidige levenswijze, persoonlijke situatie en intenties

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 beklaagden 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.

De berekening zoals doorgevoerd in de schriftelijke nota van het openbaar ministerie wordt door de
rechtbank aanvaard nu deze steun vindt in de gegevens van het strafdossier

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat beklaagden voor de
huur aan beklaagde in totaal een bedrag van 16.000,00 euro aan huurgelden hebben
geïnd

Beklaagde inde voor de huur aan de Bulgaren een totaal bedrag van 6.750,00 euro
aan huurgelden, waarvan hij zelf een bedrag van 5 000,00 euro heeft afgedragen aan beklaagden

Derhalve wordt lastens beklaagder een bedrag van 16.000,00 euro
verbeurd verklaard, te verdelen onder hen elk voor de helft. Aangezien het bedrag niet meer in het
vermogen van de beklaagden kon worden aangetroffen wordt dit verbeurd verklaard bij equivalent

Lastens beklaagde wordt een bedrag van 1 750,00 euro bij equivalent verbeurd
verklaard vermits het bedrag niet meer in het vermogen van de beklaagde kon worden aangetroffen

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 herstellvordering werd ingeleid bij het openbaar ministerie op 24 januari 2022. De herstellvordering is ontvankelijk. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich bij deze herstellvordering aangesloten zoals beslist in de zitting van 8 februari 2022.

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 herstelltermijn.

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 en er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn 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 overtredders 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 herstellmaatregel 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 overtredder veroorzaken.

Na de initiele herstellvordering werd inmiddels de bestemming van het pand opnieuw gewijzigd naar ééngezinswoning. Uit de conclusie van de Wooninspecteur blijkt dat thans niet langer de herbestemming of het slopen wordt gevorderd, maar wel het integrale herstel van alle gebreken om terug aan de woonkwaliteitseisen te voldoen nu het pand in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerken.

Tot op heden ligt geen P.V. van herstel voor, noch leveren de beklaagden het tegenbewijs waaruit zou blijken dat de herstellvordering inmiddels werd uitgevoerd.

De gevorderde herstelmaatregel is niet kennelijk onredelijk of disproportioneel in het licht van het nagestreefde 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 staan in verhouding met de voor beklaagden veroorzaakte last.

Er zijn geen aanwijzingen dat de herstellvorderende overheid de beginselen van behoorlijk bestuur niet zou hebben nageleefd in haar optreden naar de beklaagden, noch heeft de herstellvordering in deze concrete omstandigheden een punitief karakter, zoals door beklaagden wordt voorgehouden in hun conclusie.

Derhalve wordt de herstellvordering ingewilligd.

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 veroordeelden tot op heden niet het bewijs levert dat hij vrijwillig is overgegaan tot het integraal herstel, wel integendeel. Uit de twee navolgende controles blijkt dat nog steeds niet aan de herstellvordering werd voldaan. De laatste controle dateert reeds van 2 jaar geleden waaruit blijkt dat sedertdien niets meer werd ondernomen.

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. 3.47 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.

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 V.T. Sv

art. 186 Sv

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

UITSpraak:

De rechtbank beslist OP TEGENSPRAAK ten aanzien van
STEK ten aanzien van

en OP VER-

Verbetert de materiele vergissing in de tenlastelegging als volgt:

"A (.)

1) Te , in de periode van 1 september 2020 tot en met 14 december 2021
door

2) Te in de periode van 1 juni 2021 tot en met 14 december 2021
door "

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1 zoals verbeterd bewezen.

Veroordeelt voor de tenlastelegging A1 zoals verbeterd:

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 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 de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 8.000,00 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 medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 35,65 EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1 zoals verbeterd bewezen

Veroordeelt voor de tenlastelegging A1 zoals verbeterd

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 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 de gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 8.000,00 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 medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 35,65 EUR.

Ten aanzien van , derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A2 zoals verbeterd bewezen

Veroordeelt voor de tenlastelegging A2 zoals verbeterd.

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **16000,00 EUR**, zijnde **2000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw de vermogensvoordelen voor een bedrag van 1.750,00 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 medeveroordeelden tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 35,65 EUR.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 VT Wb Sv

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur en waarbij zich aansluit het College van Burgemeester en Schepenen van , ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate

Beveelt 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 (gekadaastreerd als) te herstellen en eventuele overbewoning te beeindigen 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 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 beklaagder , 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.

Zegt voor recht dat de termijn voor herstel niet dient te worden beschouwd 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 Ref. .
IS.

* * * * *

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