



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 maart 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO4046 Rolnummer , Notitienummer parket HA66.WI.102600/2023

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

EISER IN HERSTEL:

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN,
met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 50 bus 11 (K.B.O.
0316.380.841),
eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

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

Op het perceel gelegen te , gekadaastreerd als
met een oppervlakte van 04a42ca,
eigendom van ingevolge erfenis na overlijden van op
en overlijden van op en ingevolge afstand van hun
rechten in volle eigendom door
bij akte van 29 september 2020 verleden door notaris te

A. Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt. (art. 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen n 2021)

te in de periode van 18 maart 2022 tot en met minstens 11 augustus 2023
namelijk de woning gelegen te ;

B. Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt. (art. 3.34 en 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 februari 2021 tot en met minstens 10 november 2023
namelijk de woning gelegen te

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de illegaal verkregen vermogensvoordelen, verkregen uit de tenlasteleggingen A en B, te weten een bedrag van 33.975 euro

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvorderingen van de Wooninspecteur (Wonen Vlaanderen (stukken 2 en 9 van het dossier)

[...]

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. VOORGAANDEN

1. Beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op 4 november 2025 bij rechtstreekse dagvaarding betekend op 24 september 2025 aan de woon- of verblijfplaats (art. 38, § 1 Ger.W.) van beklagde .

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

2. Deze dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid op 25 september 2025, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

3. Ter terechtzitting van 4 november 2025 werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusie-termijnen bepaald voor:

- beklagde ; uiterlijk op 9 december 2025;
- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 13 januari 2026;
- beklagde ; uiterlijk op 17 februari 2026.

4. Ter griffie werd neergelegd per email van 8 januari 2026, een conclusie door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN.

Het openbaar ministerie en beklagde ; legden geen conclusie neer.

5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 3 maart 2026, waar werden gehoord:

- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, in haar vordering verwoord door mr. ;
- het openbaar ministerie, in haar vordering;
- beklaagde in zijn middelen van verdediging verwoord door mr. , die een stuk neerlegde.

De namens eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN neergelegde conclusie en het namens beklaagde neergelegde stuk werden in het beraad betrokken.

4. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlasteleggingen A. en B. bewezen zijn op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

De onroerende goederen onder de tenlasteleggingen A. en B. waren eerst eigendom van de ouders van beklaagde en dit sedert 1959. Het pand, zoals opgesplitst omschreven onder tenlastelegging A.) en B.) betreft één pand dat is als één pand is vergund als eengezinswoning met nevenbestemming viswinkel (stuk 3 en 162). De opsplitsing is aldus niet vergund, net zomin als kamerverhuur. Sedert de pensionering van de vader van beklaagde ; werd een deel verhuurd en het andere deel werd bewoond door de ouders van beklaagde . Nadien werden beide delen volledig verhuurd.

De vader van beklaagde ; overleed op en zijn moeder op 5 februari 2019, waarna beklaagde ; samen met zijn broer en zus voor 1/4 volle eigenaar werd en tot slot ingevolge akte van afstand van 29 september 2020, volle eigenaar voor het geheel (stuk 233). Beklaagde ; is derhalve steeds op de hoogte geweest van de bestemmingen van het pand.

2. Wat de inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen betreft, kan de rechtbank volstaan met te verwijzen naar de vaststellingen van de politie en de foto's daarvan van omstreeks 17 april 2023, waarbij zij naar aanleiding van een woonstcontrole ; vaststelden dat de woning was opgesplitst in 2 wooneenheden en er een 15-tal buitenlandse arbeiders verbleven. De verwarming was deels gedemonteerd en elektriciteitsnetwerk was compleet verouderd, deels nog met bakeliet (stuk 205).

Vervolgens ging de Wooninspecteur op 11 augustus 2023 en 10 november 2023 (respectievelijke einddata incriminatieperiodes tenlasteleggingen A. en B.) over tot verdere controle, waaromtrent kan worden verwezen naar de vaststellingen, de foto's daarvan en de technische verslagen, dewelke door beklaagde niet worden betwist. Volgens

gegevens van Wooninspecteur waren er op dat ogenblik 12 personen ingeschreven op nr. (stuk 83) en 3 op stuk 205).

3. De gebreken komen er hoofdzakelijk op neer dat het pand samen) allang niet meer voldeed aan de elementaire gezondheids- en veiligheidsvereisten en nooit grondig werd gerenoveerd opdat het (terug) zou voldoen aan de huidige technische en veiligheidsvereisten en moderne nutsvoorzieningen. Daarbij zorgen vooral de compleet verouderde elektrische installatie (vooral te weinig stopcontacten, aanraakbare delen en gebrek aan aarding) en niet-luchtdichte verwarmingstoestellen zowel in de woning nr. als in de kamers in nr. voor het grootste gevaar (elektrocutie of CO-vergiftiging). Verder blijkt ook uit de overige vastgestelde gebreken, zoals vocht- en schimmelschade, schade aan de afwerking, houtrot aan bepaalde ramen, ... dat het om structurele en geenszins recente gebreken of gebreken ten gevolge van (slecht) gebruik gaat.

Uit de technische verslagen van het pand en de kamers bleken volgende gebreken:

- het gebouw / de gemeenschappelijke functies van 16 volgens de technische verslagen van 11 augustus 2023:
 - o het gebouw:
 - 1 gebrek categorie II (risico op brand / ontploffing);
 - 1 gebrek categorie III (risico op elektrocutie / brand);
 - o de gemeenschappelijke functies:
 - 4 gebreken categorie I;
 - 2 gebreken categorie II (risico op elektrocutie en geen rookmelders);
 - 2 gebreken categorie III (gevaar voor elektrocutie en CO-vergiftiging);
- gebreken die voor elke kamer dienen meegerekend / opgeteld te worden bij de gebreken voor de kamers zelf;
 - o kamer
 - 2 gebreken categorie III;
 - 3 gebreken categorie II;
 - 1 gebrek categorie I;
 - o kamer
 - 1 gebrek categorie III;
 - 2 gebreken categorie II;
 - 1 gebrek categorie I;
 - o kamer
 - 2 gebreken categorie III;
 - 1 gebrek categorie I;
 - o kamer
 - 1 gebrek categorie III;
 - 4 gebreken categorie II;
 - 3 gebrek categorie I;
 - o kamer
 - 1 gebrek categorie III;
 - 2 gebreken categorie II;

- 2 gebreken categorie I;
 - woning ; volgens het technisch verslag van 10 november 2023:
 - 7 gebreken categorie II;
 - 6 gebreken categorie I.

De rechtbank merkt hierbij nog op dat de opsplitsing in nrs. onvergund was en dat het pand *in feite slechts één gebouw betreft*, zodat deze vaststellingen gezamenlijk dienen te worden beschouwd en dat, gezien de inbreuken categorie II het gehele pand ongeschikt was voor bewoning (art. 1.1, § 1, 35°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

Bovendien werden er meerdere gebreken categorie III (risico op elektrocutie, CO-vergiftiging en brand- / ontploffingsgevaar) vastgesteld en was de woning aldus tevens onbewoonbaar (art. 1.1, § 1, 33°; art. 3.1, § 1, 3^{de} lid, 3° Vlaamse Codex Wonen en art. 3.2, § 1 en bijlage 4 Besl. VI. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen). Gezien het om een onvergunde opsplitsing ging, dient ook het pand , alwaar welsiwaar geen gebreken categorie III werden vastgesteld, ook als onbewoonbaar te worden gecatalogeerd.

De kamerwoningen werden allen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard op 10 oktober 2023 (stuk 125-139).

4. Volgens de verklaring van een huurder (Roemeense arbeider bouw) huurde zijn baas (wiens naam hij niet wilde noemen) van de firma het pand, waarna hijzelf de huur over nam. Hij betaalde aan beklaagde 925,00 euro per maand exclusief kosten. Naast hemzelf woonde zijn zoon en nog 5 andere personen die elk 300,00 euro per maand betaalden in de woning / kamers, ook zij werkten allen voor (stuk 14). De huurovereenkomst dateert van 18 maart 2022 (stuk 16), zijnde de datum waarop de incriminatieperiode onder tenlastelegging A. aanvangt.

Volgens de bewoners van de woning nr. , woonden zij er al 2 jaar en betaalden zij samen 825,00 euro huur, dewelke zij verdeelden onder elkaar. Volgens het huurcontract werd het pand al sedert 1 februari 2021 (aanvangsdatum incriminatieperiode tenlastelegging B.) (stuk 218) verhuurd aan hoewel hij er volgens het rijksregister pas werd ingeschreven op 12 maart 2022 (stuk 207-208).

5. Beklaagde verklaarde daaromtrent zelf dat er al 30 jaar werd verhuurd. Hij gaf aan dat hij wist dat er naast benadeelde nog mensen woonden, maar niet wie en er was tot wel 60 man ingeschreven. Hijzelf had contact met , die 925,00 euro huur betaalde en wist / stond toe dat deze onder verhuurde (stuk 141-142). Beklaagde erkende ook dat hij wist dat het pand compleet verouderd was (stuk 140).

6. Voornoemde elementen in samenhang beschouwd, is dan ook bewezen dat beklaagde een onvergund opgesplitste woning en onvergunde kamers verhuurde, waarbij hij wist dat er verder werd onderverhuurd en dat het pand compleet verouderd was en niet meer voldeed aan de elementaire veiligheidsvereisten en nutsvoorzieningen en op die manier een niet-conforme woning verhuurde met het oog op bewoning in de zin van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

Daarbij is de rechtbank tevens van oordeel dat de verzwarende omstandigheid dat beklaagde van de activiteit een gewoonte maakte in de zin van artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen ook bewezen voorkomt. Deze verzwarende omstandigheid blijkt voornamelijk uit het duur van de activiteiten – die in feite al bezig waren lang vóór 2021-2022, zo blijkt uit de verklaring van bewoner dat hij er al 10 jaar woonde en uit de verklaring van beklaagde, die stelde dat er al 30 jaar werd verhuurd, zonder dat er ooit iets fundamenteels werd gewijzigd aan het pand. Dat laatste betekent aldus ook dat sedert beklaagde volle eigenaar werd op 29 september 2020 (stuk 233) er ook verhuring op dezelfde wederrechtelijke wijze was. Ook wist en gedoogde beklaagde dat er werd onderverhuurd, zonder dat duidelijk was wie er precies allemaal verbleef, dit zelfs in die mate dat er volgens hemzelf 60 personen ingeschreven waren op het adres.

7. Gelet op voornoemde elementen heeft beklaagde ; het misdrijf onder tenlasteleggingen A. en B. uitgevoerd als dader in de zin van artikel 66 Sw. en wordt hij schuldig bevonden aan deze tenlasteleggingen, zoals hierboven omschreven.

4.2. Straftoemeting

1. De feiten van tenlasteleggingen A. en B. zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet. Met toepassing van artikel 65, 1^{ste} lid Sw. moet maar één straf worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

2. De hierna vermelde straffen en strafmaten zijn gepast, rekening houdend met:

- de feiten, in het bijzonder:
 - o de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
 - o de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
 - o de veroorzaakte overlast;
 - o het aantal slachtoffers en de (mogelijke) gevaren en gevolgen voor hen;
- beklaagde en zijn:
 - o persoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en zijn strafrechtelijk verleden;
 - o persoonlijke, professionele en financiële situatie;
 - o leeftijd.

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Beklaagde verhuurde een pand dat onvergund opgesplitst was in 2 wooneenheden, waarvan 1 verder werd gebruikt om te verhuren als kamerwoningen, wetende dat deze allemaal kennelijk niet voldeden aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid / niet conform waren en dit reeds gedurende zeer lange tijd. Beklaagde inde louter en alleen de huurgelden, zonder zich verder iets aan te trekken van de staat van de woning. Op heden wordt er blijkbaar nog steeds verhuurd, volgens beklaagde omwille van de leningen die hij dient af te betalen voor de kosten van overname van het pand uit de nalatenschap van zijn ouders.

Beklaagde schetste ter terechtzitting van 3 maart 2026 verder zijn de precare financiële situatie en het feit dat hij thans in een depressie zou zijn beland. Er werd door hem een stuk neergelegd waaruit blijkt dat er inmiddels opdracht werd gegeven tot verkoop.

Dit toont volgens de rechtbank duidelijk aan dat beklaagde bij de overname louter dacht aan eenvoudig geldgewin, zonder ook maar enige kost aan het pand te moeten maken om het te moderniseren. Het is maar door een toevallige tussenkomst van de politie dat hieraan een einde kwam, anders was beklaagde gewoon verder blijven doen.

Een hoofdgevangenisstraf en een geldboete zoals hieronder nader bepaald, zijn gepast.

Overeenkomstig artikel 40 Sw. wordt aan beklaagde een vervangende gevangenis-straf opgelegd, aangepast aan de hoogte van de geldboete, ingeval hij in gebreke zou blijven de opgelegde geldboete te betalen.

3. Gezien beklaagde nog in de wettelijke voorwaarden verkeert om van het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het, rekening houdende met de concrete omstandigheden om voor de gehele hoofdgevangenisstraf en het gedeelte van de geldboete, zoals hierna bepaald uitstel van tenuitvoerlegging te verlenen. Beklaagde stemde hiermee in ter zitting van 3 maart 2026 bij monde van zijn raadsman.

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

Het verlenen van een ruimer uitstel voor de opgelegde geldboete zou beklaagde onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door hem gepleegde feiten, mede rekening houdend met de persoonlijkheid van beklaagde zijn persoonlijke, professionele en financiële situatie en zijn strafrechtelijk verleden.

4. Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen bestaande in de onrechtmatig ontvangen huurgelden, zoals berekend door de wooninspecteur (stuk 92 en 207). 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 beklaagde in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten.

Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat het pand (nrs.) van in het begin van de huur-overeenkomsten op 18 maart 2022 en 1 februari 2021 al manifest gebrekkig en niet-conform was. Het illegaal vermogensvoordeel dat door beklaagde Bogaerts werd gerealiseerd, wordt aldus op basis van de huurovereenkomsten in totaal geraamd op 41.200,00 euro ([16 maanden x 925,00 euro] + [33 maanden x 825,00 euro]). Dit bedrag wordt verbeurd verklaard bij equivalent met toepassing van artikel 43bis Sw.

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

4.3. Herstelvordering

1. De herstellvorderingen zijn geënt op de feiten die het voorwerp uitmaken van een bewezen verklaarde tenlasteleggingen A. en B. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen, mede gelet op de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen.

2. Middels zijn herstellvorderingen van 12 oktober 2023 (stuk 124) en 4 januari 2024 (stuk 217), beiden overgemaakt aan het openbaar ministerie vorderde de Vlaamse Wooninspecteur zowel met betrekking tot ; dat:

- beklaagde ; zou worden veroordeeld tot (stuk 114 en 213):
 - o het *apart* geven van een andere bestemming aan, zowel nr. op basis van de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dewelke maximaal 10 maanden in beslag mag nemen;
 - o en dit *elk* (zowel voor nr.) onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

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

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

3. Eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN vordert de *herbestemming* van afzonderlijk, stellende dat de loutere herstelling van de gebreken ertoe zou leiden dat beklaagde een stedenbouwkundige inbreuk zouden moeten begaan door de onvergunde opsplitsing in in stand te houden en wat ; betreft, het in stand houden van de kamerwoningen (art. 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Zoals hierboven reeds aangegeven, dient, mede gelet op de wijze waarop het pand als één geheel vergund was (nr. tezamen als één geheel), ook wat de herstellvordering betreft, te worden beschouwd als één geheel / één en hetzelfde pand.

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

Gelet hierop, alsmede gelet op o.a. artikel 1.1.2, 15° en 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreft een herbestemming of bestemmingswijziging de omvorming van het pand naar een andere bestemming dan bewoning.

Het pand onder de tenlastelegging () tezamen) was als één geheel vergund als ééngezinswoning met nevenbestemming viswinkel. Er is dan ook geen reden om de herbestemming te bevelen. Beklaagde () S worden er enkel toe veroordeeld om het pand onder de tenlastelegging () ; () tezamen) te herstellen in de toestand, *zoals het vergund was* en dit in overeenstemming met de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten conform de Vlaamse Codex Wonen ofwel om het pand te slopen, voor zover dit niet verboden is.

4. De herstellvordering voldoet derhalve aan artikel 3.44 Vlaamse Codex Wonen en de gevorderde herstelmaatregelen zijn, mede gelet op artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol E.V.R.M.:

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

5. Het is gepast om een dwangsom op te leggen, zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte en dit per dag vertraging na de opgelegde hersteltermijn, die ingaat vanaf datum van betekening van onderhavig vonnis. De dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hersteltermijn. Gelet op het feit dat het pand (nr. ()) als één geheel wordt beschouwd, wordt slechts één dwangsom opgelegd.

De eerste vaststellingen dateren inmiddels van 17 april 2023 en uit het navolgend proces-verbaal van de wooninspecteur van 9 oktober 2025 blijkt dat en nog steeds meerdere personen ingeschreven staan en er zelfs nieuwe personen ingeschreven werden. Het blijkt aldus niet, noch wordt door beklagde () aangetoond dat werd voldaan aan de herstellvorderingen door er terug een ééngezinswoning met handelsruimte van te maken, waarbij hij bovendien:

- én overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen inmiddels het nodige deed opdat alle vastgestelde gebreken werden weggewerkt;
- én het pand op heden voldoet aan alle vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dat de veiligheid en/of de gezondheid van huidige en toekomstige bewoners van het pand niet meer in gedrang kunnen komen;
- het ofwel thans onmogelijk zou zijn nog over te gaan tot de uitvoering van de herstelmaatregel.

Wat dit laatste betreft, blijft het van belang dat de inbreuken worden stopgezet opdat de veiligheid en/of de gezondheid van bewoners in de toekomst niet meer in het gedrang kan komen, reden waarom overeenkomstig artikel 3.49, § 3, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen deze maatregel in beginsel door iedereen moet worden gedoogd.

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

- overeenkomstig artikel 3.47, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kunnen voorzien voor het geval dat deze door de beklaagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd;
- overeenkomstig artikel 3.48, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen worden gemachtigd de in het beschikkend gedeelte nader bepaalde kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van het kwestieuze pand terug te vorderen van beklaagde gelet op het feit dat beklaagde zoals bepaald onder de bewezen verklaarde tenlastelegging, een niet-conforme of overbewoonde woning verhuurde, te huur stelde of ter beschikking stelde met het oog op bewoning (art. 3.33 of 3.34 Vlaamse Codex Wonen);

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

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

4.4. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklaagde is als veroordeelde persoon gehouden tot de gerechtskosten en dient daarin verwezen te worden krachtens artikel 50 Sw. en artikel 162, 1^{ste} lid Sv.

2. Gezien beklaagde wordt veroordeeld tot een correctionele straf, wordt hij overeenkomstig artikel 29, 2^{de} lid Wet 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen tevens verplicht bij te dragen aan het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

3. Er dient aan hem als veroordeelde tevens een vergoeding te worden opgelegd conform artikel 91, 2^{de} lid K.B. 28.12.1950, houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

4. Het is niet aangetoond dat beklaagde geniet van juridische tweedelijsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevindt waarbij hij beroep zou kunnen doen op juridische tweedelijsbijstand of op rechtsbijstand. Derhalve wordt hij overeenkomstig artikel 4, § 3, 1^{ste} lid Wet 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand veroordeeld tot een bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

5. De verschuldigde bedragen voor de kosten, vergoeding en bijdragen worden hierna begroot.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan conform artikel 4, 2^{de} lid V.T.Sv.

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 en 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66 en 84 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv.;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____ en **Agentschap Wonen Vlaanderen**.

Op strafgebied

Verklaart beklagde _____ schuldig aan de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A. en B.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A. en B. tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **16.000,00 euro**, zijnde **2.000,00 euro** 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 gevangenisstraf voor een termijn van 5 jaar en wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8.000,00 euro, zijnde 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 41.200 euro.

Veroordeelt _____ ; tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 euro;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 350,13 euro.

Herstellvordering:

- Veroordeelt beklagde** overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:
- aan het pand gelegen te , Sectie C nummer 580 W:
 - o ofwel de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand in zijn geheel (tezamen) (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen en dit conform de toestand, *zoals deze vergund werd*;
 - o ofwel te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn;
 - dit binnen een **termijn van 12 maanden** na de betekening van dit vonnis;
 - en zulks onder verbeurte van een **DWANGSOM van 150 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 150.000 euro.**

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

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van beklagde als verhuurder of persoon die de woning ter beschikking stelde:

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

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

Zegt voor recht dat huidige eindbeslissing overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen en artikel 84, 1^{ste} lid Hypotheekwet op de kant van de overgeschreven dient te worden

overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie van twee uittreksels van het vonnis afgegeven door de griffier met vermelding van:

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

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 maart 2026 door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Hasselt Sectie correctioneel, kamer 13D:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting, met bijstand van griffier .