



|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><b>172 / 2025</b>     |
| Datum van uitspraak<br><b>18 februari 2025</b>        |
| Naam van de beklaagde(n)                              |
| Systeemnummer parket<br><b>21CO36053</b><br>Rolnummer |
| Notitienummer parket<br><b>TG66.WI.102500/2021</b>    |

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**  
met zetel te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-Node),  
Koning Albert II-laan 15 bus 253

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

BEKLAAGDE(N) :

1. , 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
3. , KBO  
met maatschappelijke zetel gevestigd te  
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

# 1. TENLASTELEGGINGEN

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

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

Te , in de periode van 17 september 2021 tot en met 1 juli 2023

door  
namelijk een open bebouwing met 3 woonentiteiten te , gekadastraerd als  
met respectievelijke oppervlakten van 03a  
30ca en 06a 50ca, eigendom van ingevolge akte van  
aankoop van 25 november 1994 verleden door notaris te

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvordering van de

Gewestelijke Wooninspecteur, binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag in geval van niet-uitvoering (stuk 2 van het dossier), 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 , op kosten van de overtreder, ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel kunnen voorzien voor het geval dat deze door beklagde 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 beklagde.

tevens gedagvaard tenelnde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van elk 9.735,00 euro (totaal van 19.470,00 euro aan huur van september 2021 - juli 2023 voor de panden ), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte 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 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 tenelnde 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**

De rechtbank stelt vast dat uit de vermelding op het origineel van de dagvaarding is gebleken dat deze werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid 2 op 16 april 2024 onder de referte Ref. .

Er is aldus voldaan aan de bepalingen uit artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat de dagvaarding ontvankelijk is.

### 3.2. Beoordeling van de schuld:

1.

Beklaagden \_\_\_\_\_ worden vervolgd voor het verhuren of ter beschikking stellen van een niet conforme of overbewoonde woning.

De rechtbank is van oordeel dat de aan eerste beklagde \_\_\_\_\_, tweede beklagde \_\_\_\_\_ en derde beklagde \_\_\_\_\_ ten laste gelegde feiten bewezen zijn op basis van resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

Eerste beklagde \_\_\_\_\_ betwistte de hem ten laste gelegde feiten overigens niet.

Inzonderheid verwijst de rechtbank naar:

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 17 september 2021, waaruit blijkt dat beklagden te \_\_\_\_\_, een gebouw, opgesplitst in drie woonunits, verhuurden aan particulieren. Uit het verslag blijkt dat de drie woonunits niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen,
- het fotodossier van de wooninspecteur en de overige door deze gevoegde stukken;
- het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_ van PZ \_\_\_\_\_ waarbij op 17 september 2021 werd vastgesteld dat de woningunits verhuurd werden met het oog op bewoning aan de huurders \_\_\_\_\_;
- de verklaringen van de huurders \_\_\_\_\_ aan de politiediensten;
- het verhoor van de eerste beklagde door de wooninspecteur op 3 februari 2022, waarin hij erkende de drie woonunits te verhuren;
- het verhoor van de tweede beklagde door de wooninspecteur op 18 januari 2022, die bevestigde dat zijn vennootschap \_\_\_\_\_ mede-eigenaar is van het gehele pand.

2.

Uit voorgaande objectieve onderzoekselementen is duidelijk gebleken dat de beklagden in de omschreven periode het in de dagvaarding omschreven pand verhuurden met het oog op bewoning, die daadwerkelijk ook plaatsvond, en dit terwijl er sprake was van gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, ventilations- en verwarmingsmogelijkheden niet behoorlijk functioneerden.

Dat de woningen werden verhuurd op bewoning staat overigens niet ter discussie en blijkt voldoende uit de verklaringen van de huurders en de aan het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten.

Voor wat betreft de toestand waarin de panden zich bevonden volstaat het te verwijzen naar de inhoud van het technisch verslag van de wooninspecteur. Ook de staat waarin het pand zich bevond op het ogenblik van de vaststellingen en de niet conformiteit ervan werd overigens niet betwist.

Bovendien wijst de rechtbank erop dat de vaststellingen van de wooninspecteur gelden tot bewijs van het tegendeel, wat door de beklagden niet wordt geleverd.

Het blijkt tot slot uit het voorliggende strafdossier dat er verder werd verhuurd na de eerste vaststellingen op 17 september 2021 en dit tot en met 1 juli 2023, zodat ook de incriminatieperiode zoals opgenomen in de dagvaarding kan worden bevestigd.

Het staat op basis van de hoger beschreven objectieve onderzoeksresultaten dan ook boven elke redelijke twijfel vast dat beklaagden te  
van 17 september 2021  
tot 1 juli 2023 een niet conforme woning ter beschikking hebben gesteld of verhuurd met het oog op bewoning.

3.

Het gegeven dat beklaagden aangeven te goeder trouw zijn geweest doet hieraan geen afbreuk, nu voor het bestaan van het misdrijf geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist is. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg volstaat voor de strafrechtelijke betrugeling.

De rechtbank is echter van oordeel dat de beklaagden wetens en willens hebben gehandeld.

Beklaagden dienden zich als verhuurders ervan te vergewissen in welke toestand het door hen, verhuurde pand zich bevond en waren als eigenaars gehouden te controleren of de woningen voldeden aan de strenge kwaliteitsnormen, dit eens te meer nu uit het onderzoek is gebleken dat zij (voordien) op regelmatige basis panden aankochten en actief waren in de Immobiliensector.

Echter werden na de aankoop van het desbetreffende pand geen wijzigingen of renovaties aangebracht en werd overgegaan tot verhuring ervan in dezelfde toestand.

Zij wisten en behoorden aldus minstens te weten welke verplichtingen zij als verhuurder hadden, alsook hadden zij minstens sedert de vaststellingen van de wooninspecteur op 17 september 2021 kennis van de erbarmelijke toestand waarin de woningen zich bevonden. Met deze kennis gingen zij alsnog over tot verder verhuren wat duidt op een wetens en willens handelen in hun hoofde, minstens is er sprake van een verregaande vorm van onachtzaamheid en handelden zij niet zoals een normaal, vooruitziend en voorzichtig huurder geplaatst in dezelfde omstandigheden.

Ook het moreel element is derhalve bewezen en wordt zoals hoger reeds aangehaald door eerste beklaagde Verschelde niet betwist.

4.

Tweede beklaagde en derde beklaagde betwisten de hen ten laste gelegde feiten.

De schuld van tweede beklaagde staat eveneens vast. Hij is afgevaardigd bestuurder van en is tevens enig bestuurder ervan. is mede-eigenaar van het pand en stelde aldus samen met mede-eigenaar eerste beklaagde het pand ter beschikking voor bewoning door het te verhuren.

Tweede beklaagde verklaarde in zijn verhoor bij de wooninspecteur dat het pand werd aangekocht in 1994 met de bedoeling om het weer te verkopen, maar bij gebrek aan geschikte kandidaten werd er tussen de mede-eigenaars beslist om de woonunits te verhuren. Het was eerste beklaagde die zich bezig hield met het opstellen van huurcontracten. Één keer per jaar ontving tweede beklaagde zijn deel van de huurgelden, gestort door eerste beklaagde. De verhuring van de woonunits was dus een gezamenlijke beslissing van de mede-eigenaars. Het loutere feit dat de naam van derde beklaagde niet wordt vermeld op de huurcontracten doet geen afbreuk aan zijn schuld, aangezien dit berust op onderlinge afspraken tussen de mede-eigenaars.

Tweede beklaagde wist duidelijk dat de woningen op niet voldeden aan de wettelijke

kwaliteitsnormen, aangezien hij erkende dat er geen significante wijzingen zijn gebeurd aan het pand sedert de aankoop in 1994, zodat hij op de hoogte was van de staat van het pand en de niet conformiteit ervan voor ter beschikkingstelling of verhuur met het oog op bewoning. Minstens had tweede beklaagde dit moeten weten, aangezien hij als bestuurder van de helft van de huurgelden ontving en dus ook de verantwoordelijkheid had om de woningkwaliteit van het pand te garanderen.

Alleszins kan beklaagde niet voorhouden dat hij niet op de hoogte was van de staat van het pand na de vaststellingen van de wooninspecteur op 17 september 2021. Hij werd hierover verhoord en ontving een afschrift van het proces-verbaal. Het is overigens pas vanaf dit ogenblik van de geïncrimineerde periode aanvangt, zodat de eventuele niet conforme verhuur voordien, waarvan hij voorhoudt onwetend te zijn, niet aanhangig is bij de rechtbank.

Ondanks deze kennis stemde beklaagde in met de verdere verhuur en nam hij de huurgelden in ontvangst.

Beklaagde kon en mocht er overigens niet zonder meer van uitgaan dat na de vaststellingen van 17 september 2021 alles door beklaagde wel in orde zou gemaakt worden. Hij had aldus als mede-eigenaar van het pand minstens sedert de vaststellingen van de wooninspecteur op 17 september 2021 kennis van de staat van het pand en was akkoord met de verdere verhuring nu hij zich hiertegen niet heeft verzet en de huurgelden in ontvangst heeft genomen.

Hij wist en had dus minstens moeten weten dat de woonunits niet verhuurd of voor bewoning ter beschikking gesteld mochten worden, hetgeen aldus eveneens duidt op een wetens en willens handelen, minstens is er duidelijk sprake van een verregaande vorm van onachtzaamheid.

5

De schuld van beklaagde staat tot slot eveneens vast. De vennootschap is eigenaar van het bewuste pand.

Er is aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 5 van het Strafwetboek voldaan nu de bewezen verklaarde feiten zowel materieel als moreel kunnen worden toegerekend aan de rechtspersoon.

Het materieel element blijkt uit het gegeven dat de bewezen verklaarde feiten intrinsiek verband hielden met het doel van de vennootschap of de waarneming van haar belangen. In het KBO register staat de vennootschap geregistreerd met NACEBEL code 68.311, zijnde *"Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis."*

Tevens werden de huurinkomsten door de vennootschap geïnd als opbrengst door de vennootschap waaruit blijkt dat de feiten gepleegd werden voor rekening van de rechtspersoon.

Tot slot is er in hoofde van de vennootschap duidelijk een eigen corporatief schuldpatroon aanwezig nu de beslissing om het pand te verhuren op het niveau van de bestuursorganen werd genomen, alsook was het gedrag en beleid van de voornaamste beslissingnemer, zijnde beklaagde, dermate determinerend zodat hierdoor ook het intentioneel element van de bewezen verklaarde misdrijven vaststaat.

6.

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

Zij worden dan ook allen schuldig verklaard aan de hen ten laste gelegde feiten van de tenlastelegging

### **3.3. Straftoemeting**

1.

Het bewezen verklaard feit onder de enige tenlastelegging is maatschappelijk onaanvaardbaar en geeft blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

Beklaagden negeerden de vaststellingen van de wooninspecteur en namen na diens tussenkomst niet de nodige initiatieven om te voldoen aan de herstellvordering.

Ondanks het feit dat de betrokken woonunits bij de vaststellingen van 17 september 2021 ernstige gebreken vertoonden hebben beklaagden de huur verdergezet.

2.

Eerste beklaagde verzocht om hem de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen. Dit is een buitengewone gunst. 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. De eerste beklaagde toont ook niet aan dat een veroordeling zijn reclassering buiten proportie in het gedrang zou brengen.

3.

Bij het bepalen van de strafmaat aan beklaagden houdt de rechtbank rekening met de laakbaarheid van de bewezen verklaarde feiten, de aard en de ernst en het maatschappelijk nadeel ervan, de omstandigheden waarin deze werden gepleegd, de leeftijd van beklaagden, hun persoonlijkheid van beklaagde, zoals die blijkt uit de gegevens van het strafdossier, de behandeling van de zaak en het strafrechtelijk verleden.

Uit het strafdossier blijkt dat eerste beklaagde zich voornamelijk bezig hield met de verhuring van het pand en zich niet bekommerde over de woonkwaliteit ervan. Blijkens het meest recente uittreksel uit het strafregister beschikt eerste beklaagde over een blanco strafregister.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat tweede beklaagde als bestuurder van derde beklaagde zich minder bezig hield met de verhuring van het pand, doch niettemin ging hij akkoord met de verhuring en genoot hij financiële voordelen hieruit. Hij heeft zelf geen initiatieven genomen de afgelopen jaren om de woonkwaliteit van het pand na te gaan of te verbeteren. Tweede beklaagde beschikt nog over een gunstig strafregister met veroordelingen door de politierechtbank, doch geen eerdere correctionele veroordelingen.

De hierna bepaalde gevangenisstraf en geldboete worden aan eerste en tweede beklaagde opgelegd en dient 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 de eerste en tweede beklaagde. De omvang van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete

Een geldboete zoals hieronder bepaald is gepast voor wat betreft de derde beklaagde.

Op het ogenblik van de feiten die tot de huidige strafvervolgung aanleiding hebben gegeven, kwamen alle beklaagden nog in aanmerking voor een straf met uitstel van tenuitvoerlegging.

Zij beschikken allen nog over een gunstig strafregister en werden in het verleden nog niet eerder veroordeeld door de correctionele rechtbank.

Om de voormelde redenen en 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 opgelegde gevangenisstraf en geldboete voor de eerste en tweede beklaagde, alsook wat derde beklaagde betreft voor de aan haar opgelegde geldboete.

Teneinde een maximale preventieve werking te garanderen wordt aan het uitstel een proeftermijn van vijf jaar gekoppeld voor wat betreft de gevangenisstraf en drie jaar voor wat betreft de geldboete.

Het voordeel van het uitstel van de tenuitvoerlegging in de hierna bepaalde mate zal voor hen een bijkomende aansporing zijn om zich in de toekomst van dergelijke feiten te onthouden, daar zij moeten weten dat bij een volgende veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan.

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

#### **2.4. Verbeurdverklaring**

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring lastens beklaagden en  
van een illegaal vermogensvoordeel gelijk aan 22 maanden huur voor het pand te

De door het openbaar ministerie voorziene incriminatieperiode dient als basis voor de berekening van het vermogensvoordeel dat inderdaad gelijk is aan de maandelijkse huurprijs van 425,00 euro voor de woonunit met nummer en 460,00 euro voor de woonunit met nummer in de mate dat ze daadwerkelijk werden ontvangen. Het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet, is illegaal en de daaruit voortvloeiende opbrengsten zijn illegale vermogensvoordelen die verbeurd dienen verklaard te worden. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat verhuurders van krotwoningen in het bezit zouden kunnen blijven van de winsten verkregen uit het bewezen verklaard misdrijf.

Het vermogensvoordeel dient per beklaagde gespecificeerd te worden.

Gelet op het gelijk aandeel van ieder der beklaagden in de eigendom van de woning en de ontvangen huurgelden, wordt in hoofde van de beklaagder en elk een vermogensvoordeel verbeurd verklaard van 9.735,00 euro.

Vermits dit bedrag niet meer in hun vermogen kan worden aangetroffen geschiedt deze verbeurdverklaring bij equivalent overeenkomstig artikel 43bis van het Strafwetboek

Deze verbeurdverklaring is tot slot geen onredelijk zware bestraffing gelet op de aard en de ernst van de feiten.

#### **4. HERSTELVORDERING**

De wooninspecteur stelde 10 december 2021 een herstellvordering in ertoe strekkende om aan beklaagden het bevel te geven tot herbestemming van het pand volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van

wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze hersteltermijn.

Tevens vordert de wooninspecteur :

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

De herstellvordering 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 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.

Waar een herstelmaatregel krachtens artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen er principeel op is gericht om de overtreder te bevelen werken uit te voeren om de woning integraal te laten voldoen aan de vereisten van art. 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, stelde de wooninspecteur in casu vast dat op het gebouw een stedenbouwkundige inbreuk rust, zodat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, waardoor immers deze wederrechtelijke toestand zou worden bestendigd. De stedenbouwkundige inbreuk bestaat uit het zonder voorafgaande vergunning opsplitsen van de woning in 3 woongelegenheden of het aantal woongelegenheden wijzigen.

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

De bewezen verklaarde feiten hebben betrekking op het verhuren of ter beschikking stellen van alle niet conforme woningen op het adres \_\_\_\_\_, en omvatten dus zowel de drie woonunits.

Het is derhalve ook hierop dat de herstellvordering betrekking heeft.

Op 5 juli 2023 ontving de wooninspecteur een e-mail van \_\_\_\_\_ (de eenmanszaak van eerste beklagde \_\_\_\_\_), met verzoek om een hercontrole uit te voeren te \_\_\_\_\_. Volgens hem werd nummer \_\_\_\_\_ volledig aangepast volgens de minimale kwaliteitsnormen. Aangezien het volledige pand werd opgenomen in de herstellvordering kon er enkel gevolg worden verleend aan een melding tot herstel indien dit betrekking heeft op het gehele pand, en niet op een deel ervan.

De rechtbank stelt vast dat uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat het gebouw op 22 december 2023 werd verkocht aan \_\_\_\_\_ en wellicht weldra gesloopt zal worden, maar ondertussen bleef de verhuring doorgaan. Uit de opzoeking op het Rijkregister van 15 februari 2024 bleken er immers nog twee huurders ingeschreven op te

Eerste beklaagde \_\_\_\_\_ houdt voor dat de herstellvordering zonder voorwerp is gelet op de verkoop van het pand. 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. De herstellvordering is bijgevolg niet zonder voorwerp.

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

De herstellvordering werd aldus op dit ogenblik dus nog niet uitgevoerd. Derhalve wordt de herstellvordering ingewilligd in zoverre zij hetzij de sloop hetzij een andere bestemming voor het pand beoogt.

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 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.

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 overtredders.

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.

## **5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

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

V.T. Sv.

## 6. TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- de wettelijke bepalingen vermeld onder 1. Procedure en tenlasteleggingen
- Wetboek van strafvordering. art. 161, 162, 182, 184, 185, 189, 194, 195
- Voorafgaande titel wetboek van strafvordering art. 4
- Strafwetboek: art. 2 lid 2, 44, 37quinquies-septies, 38, 40
- Wet van 29/06/1964: art. 1-3 en 6, 1-2 en 8
- Gerechtelijk Wetboek: art. 1385bis 4<sup>e</sup> lid
- Vlaamse Codex Wonen van 2021: 1.3 §1, 8°, 3.1, 3.33, 3.34, 3.43, 3.47, 3.48, 3.49
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. art. 20 §1 lid 1
- Vlaamse Wooncode: art. 5
- Wet van 17/04/2002
- Wet van 01/08/1985: art. 29
- K.B. van 28/12/1950: art. 91, 2° lid
- Wet van 19/03/2017: art. 4 § 2
- Wet van 05/03/1952: art. 1
- Wet van 15/06/1935: art. 11-14, 23, 31-41

De wetsbepalingen zoals vermeld in de geding inleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

**UITSpraak:**

De rechtbank beslist OP TEGENSPRAAK.

## OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van \_\_\_\_\_, eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

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

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

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 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd lastens eerste beklaagde bij equivalent op grond van de artikelen 42,3° en 43 bis SW de vermogensvoordelen die beklaagde heeft bekomen ingevolge de bewezen verklaarde tenlastelegging en die begroot wordt op 9 735,00 euro;

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 24,00 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 70,75 EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging.

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

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

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 4000,00 EUR, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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 24,00 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 70,75 EUR.

Ten aanzien van , derde beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt

voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete van 40000,00 EUR**, zijnde **5000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 20000,00 EUR, zijnde 2500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** lastens eerste beklaagde bij equivalent op grond van de artikelen 42,3° en 43 bis SW de vermogensvoordelen die beklaagde heeft bekomen ingevolge de bewezen verklaarde tenlastelegging en die begroot wordt op 9.735,00 euro;

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 24,00 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 70,75 EUR.

### Herstelvordering

Verklaart de herstelvordering 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 geven van een andere bestemming volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aan het pand gelegen te

... (gekadaastreerd als  
...), hetzij de sloop van deze woning tenzij deze verboden is op grond van wettelijke decretale of reglementaire bepalingen.

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

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

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

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

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

\* \* \* \* \*

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

Dit vonnis is gewezen door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel, kamer 11K:

- , rechter

en uitgesproken in openbare terechtzitting op 18 februari 2025 door de voorzitter,  
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,  
met bijstand van griffier .