



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 25 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO11046
Notitienummer parket HA66.WI.100700/2023

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

,
eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
, loco meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

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

1. TENLASTELEGGING

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:*

handelshuis met woongelegenheid,.

Gekadastreerd met een oppervlakte van 00a97ca

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als ;

*die de eigendomstitel hebben verkregen ingevolge akte dd.18/08/2003 verleden door notaris
te*

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren. (art. 3.35. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Te , in de periode van 1 november 2022 tot en met 23 september 2024
namelijk een woongelegenheid gelegen op de eerste en tweede verdieping te

Tevens gedagvaard teneinde zich, overeenkomstig artikel 42, 3° en/of artikel 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 20.400 euro, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde illegale vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld dan wel de inkomsten uit belegde voordelen.

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 3 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 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.

[...]

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 1 april 2025 bij rechtstreekse dagvaarding betekend op 7 maart 2025 aan de woon- of verblijfplaats (art. 38, § 1 Ger.W.) van beklaagde _____

De rechtbank is bevoegd om kennis te nemen van de strafvordering lastens beklaagde _____

2. De dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid _____ op 11 maart 2025, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

3. Ter terechtzitting van 1 april 2025 verklaarde eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN zich burgerlijke partij te stellen conform de herstellvordering in het strafdossier. Er werd haar akte verleend van haar burgerlijke partijstelling. Voor het overige werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusietermijnen bepaald voor:

- beklaagde _____ uiterlijk op 3 juni 2025;
- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 5 augustus 2025;
- beklaagde _____ uiterlijk op 7 oktober 2025.

4. Ter griffie werd op 4 augustus 2025, een conclusie door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN neergelegd.

Het openbaar ministerie en beklaagde legden geen conclusie neer.

5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 4 november 2025, waar werden gehoord:

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

De namens eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN neergelegde conclusie werd in het beraad betrokken.

4. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1. Beoordeling van de schuld

1. De rechtbank is van oordeel dat de tenlastelegging bewezen is op basis van de resultaten van het vooronderzoek en van het onderzoek tijdens de zitting.

Beklaagde is sedert 18 augustus 2003 eigenaar van het pand onder de tenlastelegging (stuk 311).

De rechtbank kan volstaan met te verwijzen naar de vaststellingen in het aanvankelijk proces-verbaal naar aanleiding van een adrescontrole door de wijkagent op 26 januari 2023, die vaststelde dat er 4 in het pand onder de tenlastelegging verbleven (stuk 28) en dat de woning volgens hem niet in orde was (stuk 41). Er werden foto's van de vaststellingen als bijlage gevoegd (stuk 29-39).

Vervolgens doet de wooninspectie op 27 februari 2023 een huiszoeking met het oog op het opstellen van een technisch verslag. De vaststellingen blijken tevens uit de foto's (stuk 7-16).

2. Aangezien er:

- 4 gebrek categorie II;
- 8 gebreken categorie I vastgesteld, zijnde meer dan 6, hetgeen eveneens een inbreuk categorie II oplevert;

werden vastgesteld, was de woning ongeschikt (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 2 gebreken categorie III 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. Vl. Reg. 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen).

3. Op 9 januari 2024 vertoonde de woning nog steeds 6 gebreken categorie I en 4 gebreken categorie II (stuk 239) en op 23 september 2024 was de toestand ongewijzigd (stuk 315), waardoor deze nog steeds ongeschikts was.

4. De gebreken betreffen voornamelijk stabiliteitsproblemen van de balken van de vloer, een verouderde elektriciteit met risico op elektrocutie en vochtproblemen, dewelke overduidelijk reeds van bij aanvang van de huur aanwezig moet zijn geweest.

Verder is de woning slechts geschikt voor 3 personen, doch werd bewoond door 4 à 5 personen (stuk 5, 28 en 41), waardoor zij tevens overbewoond was.

5. De vaststellingen werden niet betwist door beklaagde doch hij stelde dat de huurders zelf zouden renoveren, doch dit blijkt niet uit de (bovendien later) opgestelde huurovereenkomst, waarbij zij bovendien ook nog eens 800,00 euro huur dienden te betalen (stuk 173).

Ter terechtzitting van 4 november 2025 werd de tenlastelegging niet betwist.

6. Gelet op voornoemde elementen heeft beklaagde het misdrijf onder de tenlastelegging uitgevoerd als dader in de zin van artikel 66 Sw. en wordt hij schuldig bevonden aan de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven.

4.2. Straftoemeting

1. 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 de gevolgen ervan voor de slachtoffers;
- 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 deel van zijn pand dat van in den beginne kennelijk niet voldeed aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid en dit met een direct gevaar voor zijn huurders. Beklaagde werd in het verleden reeds veroordeeld voor gelijkaardige feiten.

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

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

2. Het verlenen van enig uitstel van tenuitvoerlegging voor de opgelegde hoofdgevangenisstraf en / of de opgelegde geldboete zou beklaagde EFE onvoldoende bewust maken van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de door hem gepleegde feiten, mede rekening houdend met de persoonlijkheid van beklaagde EFE, zijn persoonlijke, professionele en financiële situatie en zijn strafrechtelijk verleden. Bovendien verscheen beklaagde EFE niet in persoon ter zitting van 4 november 2025, zodat de rechtbank onvoldoende geïnformeerd is over zijn problematiek op heden en zijn motivatie om voorwaarden na te leven.

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 beklaagde in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten.

Uit de betalingsbewijzen en later opgestelde huurovereenkomst (stuk 173) blijkt dat er 800,00 euro huur werd betaald (stuk 6) en dat de huur inging op 1 november 2022

Het illegaal vermogensvoordeel dat door beklaagde werd gerealiseerd, wordt door het openbaar ministerie op basis van deze gegevens correct geraamd op 20.400,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard bij equivalent met toepassing van artikel 43*bis* Sw.

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

4.3. Herstelvordering

1. De herstellvordering, zoals gehandhaafd door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN bij conclusies, is geënt op de feiten die het voorwerp uitmaken van een bewezen verklaarde tenlastelegging. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

Middels zijn herstellvordering van 13 april 2023 gericht aan het openbaar ministerie (stuk 53), waarbij het college van burgermeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburg zich aansloot bij beslissing van 26 juni 2023 (stuk 202) vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- beklaagde E zou worden veroordeeld tot:
 - o het uitvoeren van de nodige herstellingen, dewelke maximaal 10 maanden in beslag nemen (stuk 26);
 - o en dit 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 en het beëindigen van de overbewoning, vermeldt de gebreken op basis waar van het herstel wordt gevorderd en is erop gericht om de woning te laten voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de zin van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

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 beklaagde als overtreder veroorzaken.

2. 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.

De eerste vaststellingen dateren inmiddels van 26 januari 2023 en uit het strafdossier blijkt niet, noch wordt door beklaagde aangetoond dat:

- én hij 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.

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

- 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 beklaagde EFE 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 EFE, gelet op het feit dat hij, 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 EFE 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.

4. 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 beklagde 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 beklagde geniet van juridische tweedelijnsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevindt waarbij hij beroep zou kunnen doen op juridische tweedelijnsbijstand 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 tweedelijnsbijstand veroordeeld tot een bijdrage aan het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

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, 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.S.;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Wooninspectie.

Op strafgebied

Verklaart beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlastelegging.

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging tot een **gevangenisstraf van 6 maanden** en tot een **geldboete van 8.000,00 euro**, zijnde **1.000,00 euro** 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 20.400,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 euro, zijnde de som van 1 maal 25,00 euro 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 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 euro;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 350,15 euro.

Herstelvordering:

Veroordeelt beklaagde overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, om:

- aan het pand gelegen te , kadastraal gekend onder de nodige werken uit te (laten) voeren en alle vastgestelde gebreken weg te werken opdat het pand (terug) zou voldoen aan de vereisten uit artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen;
- 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 _____ om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning terug te vorderen van beklaagde _____ 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 dagvaarding dient te worden overgeschreven door het bezorgen aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie 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 25 november 2025 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 _____.