



Vonnisnummer / Griffienummer 2026 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO5331 Rolnummer Notitienummer parket HA66.WI.102900/2023

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:

BEKLAAGDEN:

1.
met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
KBO ;
eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te .
2.
met maatschappelijke zetel gevestigd te
, KBO ;
tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
, loco meester , advocaat te .

1. TENLASTELEGGINGEN

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

*De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging:
gekadastreerd als,
en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als
)*

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 18 januari 2021 tot en met 21 juni 2024
door en

namelijk van 3 woningen en 3 kamerwoningen op , van het
pand te

Tevens gedagvaard teneinde zich, overeenkomstig artikel 42, 3^e en/of artikel 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 18.700 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 **herstelvordering van de Gewestelijke Wooninspecteur, waarop het College van Burgemeester en Schepenen van zich bij aansluit**, binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag in geval van niet-uitvoering (*stuk 2 en 4 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 de herhuisvesting van de bewoner(s) van een niet-conforme woning in het betreffende pand, terug te vorderen van beklagde.

[...]

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. Beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op 6 mei 2025 bij rechtstreekse dagvaarding betekend:

- op 3 april 2025 aan de zetel (art. 35, 1ste lid Ger.W.) van eerste beklagde ;
- op 8 april 2025 aan de zetel (art. 35, 1ste lid Ger.W.) van tweede beklagde

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

Deze dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het op 4 april 2025, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

2. Ter terechtzitting van 6 mei 2025 verklaarde eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN zich te stellen als herstellvorderende overheid, waarvan haar akte werd verleend.

Zij legde tevens een navolgend proces-verbaal neer van de wooninspecteur en deelde mede dat de herstellvordering op grond hiervan zonder voorwerp is.

Voor het overige werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusietermijnen bepaald voor:

- beklaagden uiterlijk op 17 juni 2025;
- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN en eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 29 juli 2025;
- beklaagden uiterlijk op 19 augustus 2025.

3. Ter griffie werd neergelegd:

- op 17 juni 2025, een conclusie door eerste beklagde ;
- op 13 juni 2025, een conclusie en stukken door tweede beklagde

Het openbaar ministerie en eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN legden geen conclusies neer. Eerste beklagde en tweede beklagde maakten geen gebruik van hun laatste conclusietermijn.

4. Ter terechtzitting van 2 september 2025 werd de zaak in een andere samenstelling omwille van organisatorische redenen uitgesteld.

5. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 6 januari 2026, waar de zaak voor zoveel als nodig werd hernomen voor de anders samengestelde zetel en waar werden gehoord:

- eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN, die verklaarde dat haar vordering zonder voorwerp is;
- het openbaar ministerie, in haar vordering;
- eerste beklagde , in haar middelen van verdediging verwoord door mr. , die stukken neerlegde;
- tweede beklagde , die tevens het laatste woord kreeg, in haar middelen van verdediging verwoord door mr. .

De namens eerste beklagde , tweede beklagde . neergelegde conclusies en stukken en de namens eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN neergelegde stukken werden 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.

Het pand vermeld onder de tenlastelegging (stuk 207):

- bestond uit onder meer uit 6 wooneenheden, waarvan 3 zelfstandige en) en 3 niet-zelfstandige, ontstaan door de *onvergonde* opsplitsing van wooneenheid in 3 afzonderlijke kamers () (stuk 89-91);
- is sedert de akte van 15 april 1983 eigendom van tweede beklaagde (stuk 197);
- wordt door tweede beklaagde volgens de verklaringen kosteloos ter beschikking gesteld van eerste beklaagde die:
 - o de wooneenheden verhuurde, hetgeen blijkt uit de verklaringen en huurovereenkomst gevoegd aan het strafdossier (stuk 18);
 - o huurgelden inde om te gebruiken in het kader van haar niet-economische doelstelling.

2. Naar aanleiding van een “flex-actie arbeidsmigranten” werd het pand, dat in het verleden reeds het voorwerp uitmaakte van een eerdere “flex-actie”, gecontroleerd (stuk 99 en 118-119). Op het adres waren 6 personen ingeschreven (stuk 92-97) en bij de controle op 16 november 2023 waren 5 personen aanwezig in het pand, waarvan er twee verbleven in wooneenheid één in , één in en één in 0 (stuk 118). In wooneenheden en was op het ogenblik van de controle niemand aanwezig (stuk 117). De wooneenheden met nrs. en hebben hun eigen voorzieningen en zijn te beschouwen als “zelfstandige woningen”, terwijl de wooneenheden gemeenschappelijke voorzieningen hebben en zijn te beschouwen als “kamers” / “niet-zelfstandige woningen”.

3. Aangezien er aan:

- het gebouw (stuk 59, 66, 80, 87):
 - o 2 gebreken categorie II;
 - o 2 gebreken categorie III;
- zelfstandige woning:
 - o (stuk 85):
 - 4 gebreken categorie II;
 - 1 gebrek categorie III
 - o (stuk 78), 5 gebreken categorie II;
- niet-zelfstandige woning:
 - o gemeenschappelijke functies:
 - 5 gebreken categorie II;
 - 3 gebreken categorie III;

- kamer:
 - (stuk 64), 4 gebreken categorie II (deze kamer werd tevens te klein bevonden voor bewoning);
 - (stuk 57), 5 gebreken categorie II;

werden vastgesteld, waren de wooneenheden 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 gebreken categorie III vastgesteld en waren de wooneenheden 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). Het gevaar bestond voornamelijk in de elektrische installatie, waarbij er delen onder spanning aangeraakt konden worden. Tevens was de gas-installatie onveilig en bestond er een risico op brand of ontploffing. Voor wat betreft de niet-zelfstandige wooneenheden en voldeden de sanitaire voorzieningen niet aan de elementaire vereisten.

Hoewel de wooneenheden en niet toegankelijk waren, volgt uit het feit dat zowel het gebouw als de gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft kamer eveneens gebreken categorie III vertoonden, tevens dat ook deze wooneenheden sowieso ongeschikt en onbewoonbaar waren, ongeacht eventuele bijkomende gebreken die zouden zijn vastgesteld indien deze wel toeganlijke waren.

4. Uit de aard van de gebreken categorie II en III blijkt dat het ging om structurele gebreken omwille van verouderde installaties, hetgeen niet toe te schrijven is aan de huurders.

, bestuurder van eerste beklaagde verklaarde dat de huidige toestand al minstens 10 jaar ongewijzigd was (stuk 175).

5. Omwille van voornoemde gebreken categorie II en III werden alle wooneenheden ongeschikt en onbewoonbaar verklaard ((stuk 148), (stuk 152); en (stuk 158, 163 en 172) en (stuk 167).

6. Voornoemde elementen worden door eerste beklaagde en tweede beklaagde niet betwist, enkel wordt door tweede beklaagde gesteld dat zij louter het pand (met daarin de wooneenheden) kosteloos ter beschikking stelde van tweede beklaagde en aldus niet strafrechtelijk aansprakelijk zou zijn voor de tenlastelegging / dat de tenlastelegging haar niet toerekenbaar zou zijn.

Artikel 3.34. Vlaamse Codex Wonen stelt het “ter beschikking stellen” van een woning voor verhuur strafbaar. De Vlaamse Codex Wonen betreft een reglementerend decreet, zodat onachtzaamheid als moreel element volstaat voor de toerekenbaarheid. De Vlaamse Codex Wonen vereist niet dat de eigenaar inkomsten dient te verwerven om strafbaar te zijn, zolang zij maar op de hoogte was of had moeten zijn van het feit dat het pand ook zou worden gebruikt voor woningverhuur.

6.1. Volgens de eigendomsgegevens is tweede beklaagde

sedert 15 april 1983 (stuk 197) eigenaar van het gebouw met daarin de wooneenheden. De verbouwingen tot de huidige toestand vonden plaats omstreeks 1986, zijnde weliswaar *ná* de verwerving door tweede beklaagde

zodat zij alleszins op de hoogte was van 4 wooneenheden. Nadien werd wooneenheid 0005 wel nog onvergund opgesplitst in kamers doch ook dit is volgens de bestuurder van eerste beklaagde al meer dan 10 jaar geleden (stuk 175).

Volgens haar bestuurder (stuk 107 en 134-135):

- worden de gebouwen door lokale verenigingen aangekocht, maar in eigendom geschonken aan tweede beklaagde ;
- beheert tweede beklaagde zo alle de moskeegebouwen in België die haar eigendom zijn, in totaal een 72-tal;
- kunnen zij niet alle gebouwen controleren en gebeurt het beheer door de lokale verenigingen, die verantwoordelijk zijn voor alles daarrond (*in casu* eerste beklaagde);
- worden de woningen en kamers verhuurd door eerste beklaagde
- wist hij niet meer wanneer het pand in kwestie de laatste keer werd bezichtigd;
- gingen zij de “druk opvoeren” naar eerste beklaagde om de gebouwen conform te krijgen.

Men was bij tweede beklaagde dus op de hoogte van het feit dat men een pand ter beschikking stelde aan eerste beklaagde met daarin *afzonderlijke* wooneenheden en de lokale vereniging, zijnde eerste beklaagde , mocht hieruit klaarblijkelijk inkomsten verwerven voor haar werking, dus ook door het verhuren van de wooneenheden. Dit gebeurde trouwens ook bij andere lokale verenigingen, zo blijkt uit het vonnis van de correctionele rechtbank van 2 maart 2022 gevoegd aan het strafdossier.

Onafgezien van de opsplitsing van wooneenheid 0005 in 3 kamers, wist zij immers sedert de verwerving van het pand door haar in 1983 dat er (ook) bewoning was, doch ook van de opsplitsing had zij op de hoogte kunnen en moeten zijn, gezien alle verbouwingen reeds plaatsvonden meer dan 10 jaar vóór de feiten onder de tenlastelegging.

Het feit dat zij de gebouwen, *zelfs kosteloos* ter beschikking stelt en laat beheren, door lokale verenigingen, zoals ten deze eerste beklaagde , verandert hier strafrechtelijk niets aan en betekent voor tweede beklaagde trouwens financieel een kostenbesparing *qua* beheers- en onderhoudskosten van het gebouw, kosten die bijdragen tot een waardevast beheer in het voordeel van tweede beklaagde . Dit maakt ook een *vermogensvoordeel* uit in haren hoofde.

6.2. Daarnaast kan eerste beklagde in principe zonder toestemming van eerste beklagde geen structurele werken uitvoeren. Het zou mogelijks kunnen dat er geen toestemming was voor de opsplitsing van wooneenheid 0005, doch dit was al minstens 10 jaar geleden, zodat tweede beklagde hiervan op de hoogte had moeten zijn en stappen had dienen te ondernemen om dit ongedaan te maken.

Bovendien blijkt volgens de verklaring van haar bestuurder dat tweede beklagde *quasi* nooit enige controles uitvoert op de gebouwen en hun conformiteit of het gevoerd beheer. Dit mag nochtans van een normaal zorgvuldige eigenaar van dergelijk pand verwacht worden, trouwens niet enkel wat de bewoning betreft, maar ook wat de veiligheid van alle bezoekers van het gebouw betreft, gebouw waarin allerhande activiteiten worden georganiseerd. Er was aldus bij tweede beklagde sprake van onachtzaamheid bij het ter beschikking stellen van het pand voor verhuring. Anders oordelen zou erop neerkomen dat men al te makkelijk zijn eigen verantwoordelijkheid en vooral nalatigheid zou kunnen afwenden op anderen.

Tweede beklagde werd met betrekking tot een ander gebouw daarenboven reeds veroordeeld voor gelijkaardige feiten bij vonnis van de correctionele rechtbank Leuven van 2 maart 2022, waarvan er zich een voor eensluidend verklaard afschrift in het dossier bevindt. Ook in dat vonnis ging het om een gelijkaardige werkwijze met een lokale vereniging / beheerder en tweede beklagde als eigenaar. Een deel van de feiten in onderhavig dossier dateert van *ná* deze veroordeling. Blijkbaar veranderde er sedert deze veroordeling niets aan de gehanteerde werkwijze.

6.3. In hoofde van tweede beklagde waren de feiten onder de tenlastelegging het gevolg van de genomen beslissing om het beheer van de gebouwen over te laten aan eerste beklagde als lokale vereniging en dit bovendien zonder enige controle op het beheer.

Deze beslissing staat in causaal verband met de feiten onder de tenlastelegging, die kaderden in de activiteiten van tweede beklagde als eigenaar van het gebouw met de bedoeling te zorgen voor een waardevast beheer door anderen om zo mede beheers- en onderhoudskosten te besparen. Deze beslissing / manier van werken heeft aldus een intrinsiek verband hadden met de verwezenlijking van haar doel, de waarneming van de belangen van tweede beklagde en deze feiten werden voor haar rekening gepleegd. De feiten onder de tenlastelegging zijn ook haar dus toerekenbaar.

6.4. Voor wat betreft eerste beklagde wordt omtrent dit aspect geen discussie gevoerd en blijkt duidelijk uit het strafdossier en de huurovereenkomst op haar naam dat zij de wooneenheden verhuurde en de huurgelden inde, terwijl zij minstens had moeten weten dat deze niet-conform waren in de zin van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen. De huurgelden werden vervolgens gebruikt voor de menslievende doeleinden van eerste beklagde .

7. Deze elementen in samenhang beschouwd, is dan ook bewezen dat tweede beklaagde een pand ter beschikking stelde aan eerste beklaagde, wetende dat dit mede voor woninghuur was, terwijl dit pand niet-conform de Vlaamse Codex Wonen was in de zin van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

Gelet op voornoemde elementen hebben eerste beklaagde en tweede beklaagde het misdrijf onder de tenlastelegging uitgevoerd als daders, minstens heeft tweede beklaagde noodzakelijke hulp verleend zonder dewelke het misdrijf niet kon gepleegd worden in de zin van artikel 66 Sw. en worden zij schuldig bevonden aan de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven.

4.2. Straftoemeting

1. De hierna vermelde straffen en strafmaten zijn, in hoofde van elke beklaagde telkens geïndividualiseerd, gepast, rekening houdend met:

- de feiten, in het bijzonder:
 - o de aard, de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid ervan;
 - o het aandeel van elke beklaagde hierin;
 - o de omstandigheden waarin ze plaatsvonden;
 - o de veroorzaakte overlast;
 - o de (mogelijke) gevolgen ervan voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners;
- beklaagden en hun respectievelijke:
 - o rechtspersoonlijkheid, zoals die blijkt uit het strafdossier en elk hun strafrechtelijk verleden;
 - o financiële situatie.

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig. Eerste beklaagde verhuurde woningen en kamers, zonder zich al te veel aan te trekken van de toestand en zonder na te gaan of er nog steeds voldaan was aan alle decretale vereisten. Bovendien werd er ook nog eens een *onvergunde* splitsing van één wooneenheid uitgevoerd in 3 kamerwoningen, waarbij één niet de vereiste minimale oppervlakte voor bewoning had. Het feit dat dit lang geleden gebeurde, doet geen afbreuk aan de ernst van de feiten, gezien deze handeling extra bewoning beoogde. Eerste beklaagde inde louter en alleen de huurgelden, zonder zich verder iets aan te trekken van de staat van de woningen.

Tweede beklaagde stelde haar eigendom ter beschikking, wetende dat er wooneenheden in waren en voerde verder geen enkele controle uit op het beheer of het onderhoud van haar eigendom en meent dan dat haar geen enkele verantwoordelijkheid zou treffen, terwijl zij wel wist dat haar eigendom voor het overige kosteloos waardeverloos zou beheerd en onderhouden worden. Zij werd al eerder veroordeeld voor gelijkaardige feiten met betrekking tot een ander gebouw.

Het feit dat beklaagden grotendeels werken met vrijwilligers, neemt niet weg dat ook zij gehouden zijn om bij hun winstgevende activiteiten ten behoeve van hun menslievende doelen de ter zake geldende regels na te leven, waarvan algemeen geweten is dat woningen die verhuurd worden moeten voldoen aan bepaalde minimale gezondheids- en veiligheidsvereisten.

De geldboete ingevolge artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen, artikel 41bis, § 1, 2^{de} lid en 100 Sw. bedraagt voor een rechtspersoon minimaal 3.000,00 euro en maximaal 72.000,00 euro.

Een geldboete zoals hieronder per beklaagde nader bepaald en geïndividualiseerd, is telkens gepast.

2. Gezien eerste beklaagde en tweede beklaagde
nog in de wettelijke voorwaarden verkeren om van
het voordeel van uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, past het,
rekening houdende met de concrete omstandigheden om aan eerste beklaagde
en tweede beklaagde
voor het gedeelte van de geldboete, zoals hierna voor elk van hen bepaald, uitstel van
tenuitvoerlegging te verlenen.

De duur van de aan eerste beklaagde en tweede beklaagde
opgelegde proefperiode is aangepast aan de aard en
de ernst van de feiten. Dit voordeel zal voor eerste beklaagde en
tweede 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 gedeelte van de geldboete in dat geval
effectief wordt ten aanzien van degene die opnieuw wordt veroordeeld.

Het verlenen van een ruimer uitstel van tenuitvoerlegging voor de respectievelijk aan eerste
beklaagde en tweede beklaagde
opgelegde geldboete zou geen van hen voldoende bewust maken
van de ernst en de maatschappelijke laakbaarheid van de respectievelijk door hen gepleegde
feiten, mede rekening houdend met ieders rechtspersoonlijkheid, financiële situatie en
strafrechtelijk verleden.

3. Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van 18.700,00 euro als
illegaal vermogensvoordeel, initieel enkel lastens tweede beklaagde
. Zoals op het zittingsblad schriftelijk geakteerd, verbeterde het
openbaar ministerie haar vordering in die zin dat zij de verbeurdverklaring enkel en alleen
vorderde lastens eerste beklaagde en dus niet langer lastens
tweede beklaagde

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

3.1. De omvang van de huurgelden, alsook de berekening van de in totaliteit gegenereerde huurinkomsten worden door eerste beklaagde niet betwist, zij stelt enkel dat zij, door uitvoering van de herstellvordering, uiteindelijk weinig tot niets zou hebben verdiend aan het misdrijf en dat de gevorderde verbeurdverklaring aldus een onredelijke straf zou uitmaken.

3.2. Eerste beklaagde stelt met andere woorden dat door het uitvoeren van de herstellvordering het vermogensvoordeel “ongedaan” werd gemaakt en beschouwt dit als fundamenteel anders als de beoordeling van de lokale vereniging in het vonnis van de correctionele rechtbank Leuven van 2 maart 2022.

Dit is *niet* correct, gezien het pand nooit verhuurd had mogen worden in de niet-conforme toestand. Een normale verhuurder moet met andere woorden ook eerst kosten maken en mag vervolgens pas huurinkomsten genereren. Bovendien mag een misdrijf *op geen enkele wijze* lonen, het feit dat het uiteindelijk door de herstellvordering een “*nuloperatie*” wordt, zou betekenen dat men uiteindelijk weinig financieel risico zou lopen bij het plegen van het misdrijf en ofwel onrechtmatig inkomsten vergaart, waarbij men hoogstens het risico loopt dat men deze inkomsten zou verliezen, maar ook niet meer dan dat.

De redenering van eerste beklaagde zou er zelfs toe leiden dat men op onrechtmatige wijze een vorm van krediet bekomt om, indien men uiteindelijk toch betrapt wordt, de wederrechtelijk bekomen gelden vervolgens *volledig in haar eigen voordeel* te investeren om niet alleen de onrechtmatigheid te doen ophouden, maar tegelijkertijd de mogelijkheid te scheppen om in de toekomst wel op rechtmatige wijze inkomsten te vergaren.

Anders oordelen betekent dan ook dat het misdrijf nog steeds zou lonen. De grens bij de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen ligt ingevolge artikel 43*bis*, 7^{de} Sw. dan ook zo dat de verbeurdverklaring geen “onredelijke straf” mag uitmaken, hetgeen niet betekent dat eventuele kosten om het onrechtmatig karakter te doen ophouden, per definitie (volledig) in mindering dienen te worden gebracht van hetgeen men verdiende aan het misdrijf.

3.3. Het illegaal vermogensvoordeel dat door eerste beklaagde werd gerealiseerd, wordt op basis van voornoemde elementen en de geïnde huurgelden gedurende de incriminatieperiode geraamd op 15.000,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard bij equivalent met toepassing van artikel 43*bis* Sw., hetgeen geenszins een onredelijke bestraffing uitmaakt, gelet op voorgaande elementen.

4. Deze bestraffingen per beklaagde geïndividualiseerd beantwoorden in hoofde van elke beklaagde telkens het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf.

4.3. Herstelvordering

1. De herstellvordering in de zin van de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen 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 19 januari 2024 (stuk 132), waarbij het college van burgemeester en schepenen van _____ zich aansloot bij beslissing van 15 februari 2024 (stuk 187) vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- eerste beklaagde _____ en tweede beklaagde _____ zouden worden veroordeeld tot:
 - o het uitvoeren van de nodige herstellingen, dewelke maximaal 10 maanden in beslag nemen;
 - o en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

Uit het proces-verbaal van de Vlaamse Wooninspectie van 4 april 2025 van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering (stuk 2 bundel tweede beklaagde _____), blijkt dat er toen reeds aan de herstellvordering werd voldaan en dat deze derhalve zonder voorwerp is geworden. Dit werd ter terechtzitting beaamd door eiser in herstel AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN.

De herstellvordering is dan ook zonder voorwerp.

4.4. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklaagden zijn als veroordeelde personen hoofdelijk gehouden tot de gerechtskosten gezien zij door huidig vonnis allen veroordeeld worden ingevolge artikel 50 Sw. en dienen daarin verwezen te worden krachtens artikel 162, 1^{ste} lid Sv.

2. Gezien beklaagden elk worden veroordeeld tot een correctionele straf, worden zij 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 hen als veroordeelden 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 beklaagden genieten van juridische tweedelijsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevinden waarbij zij beroep zouden kunnen doen op juridische tweedelijsbijstand of op rechtsbijstand. Derhalve wordt elk van hen 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, 5, 7, 7bis, 25, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 50, 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

Op strafgebied

Ten aanzien van
eerste beklaagde

Verklaart eerste beklaagde
tenlastelegging.

schuldig aan de feiten van de

Veroordeelt eerste beklaagde voor de enige tenlastelegging tot een
geldboete van 24.000,00 euro, zijnde 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar,
doch slechts voor een gedeelte van 20.000,00 euro, zijnde 2.500,00 euro verhoogd met
70 opdecimen.

Veroordeelt eerste beklaagde 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 62,37 euro;
- solidair met medeveroordeelden
de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 699,11 euro.

Ten aanzien van
tweede beklaagde

Verklaart tweede beklaagde
feiten van de tenlastelegging.

schuldig aan de

Veroordeelt

de Belgique voor de enige tenlastelegging tot een **geldboete** van **24.000,00 euro**, zijnde **3.000,00 euro** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 12.000,00 euro, zijnde 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

de Belgique 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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 euro;
- solidair met medeveroordeelden en
Hulp Vereniging tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 699,11 euro.

Herstellvordering:

Verklaart zich bevoegd om kennis te nemen van de herstellvordering lastens eerste beklaagde en tweede beklaagde

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 27 januari 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 .