



Vonnisnummer/ Griffienummer
/ 84 / 2025
Repertoriumnummer/ Europees
2025 /
Datum van uitspraak
28 april 2025
Systeemnummer
23CO28743
Rolnummer
Notitienummer
BG66.WI.101500/2023

Rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk, strafzaken

Vonnis

Aangeboden op

K.17

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

Nr.

ingeschreven te

, geboren

, van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

Nr.

zetel gevestigd te
ondernemingsnummer

, met maatschappelijke

, Ingeschreven onder het

vertegenwoordigd door meester

advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagden worden als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw. vervolgd voor de volgende feiten:

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1 te in de periode van 12 november 2020 tot en met 28 december 2023

door

Namelijk de woning gelegen te bekend ten kadaster onder
aan met een oppervlakte van 4a 62ca, toebehorende
voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden
voor notaris op 7 september 2018.

ten nadele van

BG66.WI.101500/2023

2 te in de periode van 20 april 2018 tot en met 25 januari 2024

door

Namelijk de woning gelegen te bekend ten kadaster onder
aan met een oppervlakte van 21a 29 ca, toebehorende
bv voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden
voor notaris op 23 oktober 2018.

ten nadele van (van 20 april 2018 tot en met 25 januari 2024)

ten nadele van (van 20 april 2018 tot en met 16 januari 2024)

ten nadele van (van 2 maart 2023 tot en met 13 juni 2023)

ten nadele van (minstens van 20 april 2023 tot en met 16 juni 2023)

ten nadele van (van 3 september 2020 tot en met 3 november 2023)

ten nadele van (van 1 oktober 2019 tot en met 12 november 2020)

BG66.WI.101400/2023

2 PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 24 maart 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

Gehoord de eiseres in herstel bij monde van haar raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door , substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de raadslieden van de eerste en tweede beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

BG.66.WI.101500/2023

Op 20 april 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan . Er was een melding van de gemeente over mogelijke inbreuken op de Vlaamse Codex wonen. Eerder waren er pogingen geweest om een controle uit te voeren, maar dat was niet mogelijk, onder meer omdat de bewoner op 22 maart 2023 onder invloed was.

Eigenaar van de woning was . Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In het pand woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds twee jaar woonde. Hij had het pand met vrienden gekraakt. 1,5 jaar geleden was de bewoner langs geweest en had hij met de vriendin van de man gepraat. De eigenaar wist dat er in het pand gewoond werd. De eigenaar betaalde geen leegstand. Ze betaalden geen huur.

kon niet worden verhoord. Hij maakte wel een kopie over van een schriftelijke verklaring die hij in het kader van een ander dossier aan de politie had overgemaakt. Het was de bedoeling om het pand te slopen.

BG.66.WI.101400/2023

Op 20 april 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan . Er was een melding van de gemeente over mogelijke inbreuken op de Vlaamse Codex wonen. Eerder waren er pogingen geweest om een controle uit te voeren, maar dat was niet mogelijk, onder meer omdat de bewoner op 22 maart 2023 onder invloed was.

Eigenaar van de woning was . Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

In de woning woonden een viertal personen. Ze verklaarden dat twee van hen het pand sinds 2017 huurden. Er was toen een schriftelijke huurovereenkomst. Op een bepaald moment veranderde het pand van eigenaar. De eigenaar wist dat ze er woonden, maar liet hen met rust en zij lieten hem met rust. Er werd in overeenkomst geen huur betaald.

kon niet worden verhoord. Hij maakte wel een kopie over van een schriftelijke verklaring die hij in het kader van een ander dossier aan de politie had overgemaakt. Het was de bedoeling om het pand te slopen.

4 SCHULD

4.1 Selectieve vervolging

Het Openbaar Ministerie oordeelt autonoom over de opportuniteit van een vervolging. De rechtbank mag de keuze om een bepaalde persoon te vervolgen niet zomaar in vraag stellen. Dat andere personen niet vervolgd zouden worden voor andere feiten, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zouden zijn.¹ Dat de initiële aangifte van bij de Wooninspectie ingegeven zou zijn door andere motieven, betekent ook niet dat de vaststellingen van de Wooninspectie of de dagvaarding van het Openbaar Ministerie daardoor niet meer rechtsgeldig zouden zijn.

4.2 Aanvullend onderzoek – rechten van verdediging

Het openbaar ministerie is onafhankelijk in de uitoefening van de strafvordering.² De rechtbank kan het openbaar ministerie geen bevelen geven.³ Het is dus niet mogelijk dat de rechtbank het openbaar ministerie zou bevelen om de klachten die stelt te hebben ingediend te onderzoeken, of om de resultaten daarvan te voegen.⁴ Het is ook niet duidelijk hoe die klachten zouden bijdragen aan de waarheidsvinding.

Er is geen absoluut recht om aanvullende onderzoeksdaden te laten uitvoeren⁵ en er is in dit geval ook geen reden toe. De bewoners van de woningen werden door de inspectie verhoord. Wat de woning aan betreft, verklaarde de bewoner dat hij het pand gekraakt had. Wat de woning aan betreft, blijkt uit hun verklaringen dat ze een huurovereenkomst hadden afgesloten met de vorige eigenaars. Omdat, zoals de rechtbank hierna zal uiteenzetten, het voor een inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen kan volstaan dat er bewoning gedoogd wordt, zou een bijkomende verklaring van de bewoners niets bijbrengen aan de waarheidsvinding.

¹ Vgl. Cass. 25 december 2020, ; Cass. 29 april 2015, .

² Art. 151, §1 Gw.

³ Vgl. Cass. 21 mei 2014, ; Cass. 9 april 2025 .

⁴ Vgl. Cass. 27 april 1999, .

⁵ Vgl. Cass. 31 mei 2016,

Omdat de beklaagden tot slot de mogelijkheid hadden om over alle elementen in het strafdossier tegenspraak te voeren, om bijkomende documenten aan te brengen en om (als zij dat hadden gewild) persoonlijk door de rechtbank gehoord te worden, is het proces in zijn geheel eerlijk verlopen.⁶

4.3 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden vervolg voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 12 november 2020 tot en met 28 december 2023.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 1 januari 2021 tot en met 4 juli 2023.”

Zoals hierna wordt uiteengezet, aanvaardt de rechtbank immers dat sinds 2021 op de hoogte was dat er bewoning in het pand was. Zijn verklaring dat hij op 4 juli 2023 opdracht gegeven heeft om het pand te laten ontruimen, wordt daarnaast niet weerlegd. Vanaf dat moment is het vereiste moreel element niet meer aanwezig.⁷

De feiten moeten verder geherkwalificeerd worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De bewezen verklaarde terbeschikkingstelling van twee naast elkaar gelegen niet-conforme woningen volstaat niet, zelfs niet gedurende langere tijd.

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat wordt ook niet betwist.

Uit het dossier blijkt verder dat de beklaagden de woning ter beschikking hebben gesteld.

Op basis van de verklaring van alleen is op zich niet aangetoond dat er sprake was van een mondelinge overeenkomst tussen de krakers en de beklaagden. Hij verklaart dat niet uitdrukkelijk, maar haalde zijn informatie bovendien uit tweede hand. Bovendien leggen de beklaagden zelf een verklaring voor waaruit blijkt dat het gesprek met de vriendin van anders zou kunnen verlopen zijn dan hijzelf had aangegeven.⁸

Uit het dossier blijkt desondanks dat de beklaagden de woning ter beschikking hebben gesteld van de bewoners. Het begrip ‘ter beschikking stellen’ is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.⁹ Dat de krakers zonder zijn medeweten in de woning ingetrokken zijn, is niet verschonend. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen

⁶ Vgl. Cass. 16 juni 2020.

⁷ Vgl. Gent 1 december 2017, *RW* 2017-18, afl. 35, 1389.

⁸ Stuk 6 beklaagden.

⁹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.¹⁰ In dit geval was minstens sinds 2021 op de hoogte dat er bewoning in het pand was (hij erkent immers dat hij de vriendin van _____ gesproken heeft¹¹), maar heeft hij pas in juni 2023 (dus na de vaststellingen van de wooninspectie) de opdracht gegeven om het pand te laten ontruimen.

Het te laste gelegde misdrijf vereist algemeen opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.¹²

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat _____ onachtzaam was.¹³ Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed en/of het nodige gedaan heeft om de bewoning te beëindigen.¹⁴

De feiten werden in naam en voor rekening van _____ gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.¹⁵

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken. De rechter mag bij de beoordeling van de aanwezigheid van het moreel misdrijfbestanddeel bij de rechtspersoon wel rekening houden met het gedrag van de natuurlijke personen die handelen voor of namens de rechtspersoon. De rechtspersoon als fictieve entiteit handelt immers noodzakelijkerwijze via natuurlijke personen die hem juridisch of feitelijk besturen of voor zijn rekening optreden, zodat het gedrag van die personen bij de beoordeling van het moreel misdrijfbestanddeel van de rechtspersoon mee in aanmerking kan worden genomen.¹⁶ In dit geval neemt de rechtbank de redenen die hierboven voor _____ (die de vennootschap feitelijk en juridisch bestuurde) zijn aangehaald mee in aanmerking om aan te nemen dat het vereiste morele element ook bij _____ aanwezig was. Er was binnen _____ onvoldoende aandacht voor de wettelijke omkadering en de woonkwaliteitsvereisten.¹⁷

¹⁰ Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

¹¹ Stuk 6 beklaagden.

¹² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

¹³ Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

¹⁴ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

¹⁵ Vgl. Cass. 24 mei 2022.

¹⁶ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

¹⁷ Vgl. Gent 29 september 2023, www.arrestendatabank.be.

4.4 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden en vervolgd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 20 april 2018 tot en met 25 januari 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

“in in de periode van 20 april 2018 tot en met 4 juli 2023.”

Zoals hierna wordt uiteengezet, aanvaardt de rechtbank immers dat sinds 2021 op de hoogte was dat er bewoning in het pand was. Zijn verklaring dat hij op 4 juli 2023 opdracht gegeven heeft om het pand te laten ontruimen, wordt daarnaast niet weerlegd. Vanaf dat moment is het vereiste moreel element niet meer aanwezig.¹⁸

De beklaagden merken nog op dat pas bij akte van 23 oktober 2018 eigenaar geworden is, maar uit de akte blijkt dat de kopers reeds vanaf 15 januari 2018 in het vrij genot van het pand getreden zijn.¹⁹

De feiten moeten verder geherkwalificeerd worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. De bewezen verklaarde terbeschikkingstelling van twee naast elkaar gelegen niet-conforme woningen volstaat niet, zelfs niet gedurende langere tijd.

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed. Dat wordt ook niet betwist.

Uit het dossier blijkt dat de beklaagden de woning ter beschikking hebben gesteld van de bewoners. Het begrip ‘ter beschikking stellen’ is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.²⁰

Wat de woning aan betreft, is die vaststelling niet enkel gebaseerd op de verklaring van . Uit het dossier blijkt immers het volgende:

- Het pand werd niet gekraakt, maar initieel verhuurd. Op het moment dat het pand aankocht, was de woning reeds verhuurd. De beklaagden waren daarvan op de hoogte.
- Uit de verklaringen van de verschillende bewoners blijkt dat er een mondelinge, minstens een stilzwijgende overeenkomst met de beklaagden was dat de bewoners verder in het pand mochten blijven wonen.

¹⁸ Vgl. Gent 1 december 2017, *RW* 2017-18, afl. 35, 1389.

¹⁹ Blad 3 stuk 2 beklaagden.

²⁰ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

- Minstens hebben de beklaagden na de aankoop van de woning lange tijd geen enkele stap ondernomen om de bewoning stop te zetten.

Het te laste gelegde misdrijf vereist algemeen opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aanzien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²¹

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.²² Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed en/of het nodige gedaan heeft om de bewoning te beëindigen.²³

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.²⁴

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken. De rechter mag bij de beoordeling van de aanwezigheid van het moreel misdrijfbestanddeel bij de rechtspersoon wel rekening houden met het gedrag van de natuurlijke personen die handelen voor of namens de rechtspersoon. De rechtspersoon als fictieve entiteit handelt immers noodzakelijkerwijze via natuurlijke personen die hem juridisch of feitelijk besturen of voor zijn rekening optreden, zodat het gedrag van die personen bij de beoordeling van het moreel misdrijfbestanddeel van de rechtspersoon mee in aanmerking kan worden genomen.²⁵ In dit geval neemt de rechtbank de redenen die hierboven voor (die de vennootschap feitelijk en juridisch bestuurde) zijn aangehaald mee in aanmerking om aan te nemen dat het vereiste morele element ook bij aanwezig was. Er was binnen onvoldoende aandacht voor de wettelijke omkadering en de woonkwaliteitsvereisten.²⁶

²¹ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

²² Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, www.arrestendatabank.be.

²³ Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

²⁴ Vgl. Cass. 24 mei 2022,

²⁵ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

²⁶ Vgl. Gent 29 september 2023, www.arrestendatabank.be.

5 STRAFTOEMETING

5.1

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van _____ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van _____. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van _____, zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. _____ stelde twee woningen die in bijzonder slechte staat waren ter beschikking van de bewoners. De woning waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Hoewel er geen huur gevraagd werd, had de bewoning wel tot gevolg dat er geen leegstandsheffingen verschuldigd zouden zijn.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Bovendien werd het herstel gedeeltelijk, maar niet volledig uitgevoerd.

_____ is _____. Hij heeft een blanco strafregister.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5.2

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van _____ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van _____.

De feiten zijn ernstig. _____ stelde twee woningen die in bijzonder slechte staat waren ter beschikking van de bewoners. De woning waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Hoewel er geen huur gevraagd werd, had de bewoning wel tot gevolg dat er geen leegstandsheffingen verschuldigd zouden zijn.

_____ is als bedrijf actief in de projectontwikkeling. Zij heeft een blanco strafregister.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

6 WOONHERSTEL

6.1

Op 3 juli 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.²⁷ In dit geval wordt dat tegenbewijs echter wel geleverd: uit een proces-verbaal van herstel van _____ blijkt dat het pand gesloopt werd.

Het herstel is zonder voorwerp.

6.2

6.2.1 Algemeen

Op 3 juli 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het openbaar ministerie heeft zich op de zitting bij de herstellvordering aangesloten, met dien verstande dat het openbaar ministerie de toewijzing van een dwangsom aan de wooninspecteur vraagt.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

De rechtbank wijst er nog op dat de herstellvordering (behoudens bewijs van volledig herstel) pas zonder voorwerp wordt als de wooninspectie een proces-verbaal van uitvoering heeft opgesteld.²⁸

De rechtbank merkt op dat het opleggen van een herstellvordering er zich niet tegen verzet dat de veroordeelde (als hij over de nodige vergunningen beschikt) het pand sloopt of een andere bestemming geeft.²⁹

6.2.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn.

6.2.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

²⁷ Art. 3.46 Vlaamse Codex Wonen

²⁸ Art. 3.46, lid 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, lid 4 Kaderdecreet Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023.

²⁹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 410.

6.2.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien _____ in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van _____ . De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op _____ te verhalen.

6.3 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7 BESLISSINGEN

7.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft _____

7.2 Beslissingen op strafgebied

7.2.1 Heromschrijving

De rechtbank heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.1 als volgt:

- "(...) in _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 4 juli 2023."
- door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

De rechtbank heromschrijft de feiten van tenlastelegging A.2 als volgt:

- "(...) in _____ in de periode van 20 april 2018 tot en met 4 juli 2023."
- door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

7.2.2

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen wat betreft _____

De rechtbank veroordeelt _____

tot:

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

7.2.3

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

7.2.4 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **347,77 euro**.

7.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat het herstel zonder voorwerp is wat betreft het herstel op het pand gelegen te

Beveelt op vordering van de wooninspecteur en het openbaar ministerie aan hoofdelijk het herstel op het pand gelegen te ,
kadastraal gekend , door het uitvoeren
van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande

gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis

Legt aan _____ elk een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst _____ erop dat de veroordeelden overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zedelgem onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ de eventuele kosten van herhuisvesting op _____ kunnen verhalen.

7.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.)

8 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

De rechtbank heeft rekening gehouden met de artikelen van de hierboven vermelde tenlasteleggingen. Daarnaast houdt de rechtbank onder meer ook met de volgende wetsartikelen rekening:

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 50, 65, 79, 80 Sw.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld

Aanwezig : , alleenzetelend rechter,
, substituut-Procureur des Konings,
, griffier