



Vonnisnummer / Griffienummer
/ 2026
Datum van uitspraak
28 april 2026
Naam van de beklaagde(n)
;
Systeemnummer parket
23CO10067
Rolnummer
↓
Notitienummer parket
TG66.WI.100200/2023

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

DE EISER IN HERSTEL

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met zetel te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____, loco
meester _____, advocaat te _____

TEGEN

BEKLAAGDEN :

1. _____, geboren _____, ingeschreven te _____
van Belgische nationaliteit, RRN _____)

beklaagde, bijgestaan door meester _____, advocaat te _____

2. _____, met maatschappelijke zetel gevestigd te _____, _____
KBO _____ }

beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____

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:

huis, _____ met een oppervlakte van 01a 00ca,

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als huwgemeenschap

*_____ voor de gehele blote eigendom ende _____ voor het gehele
vruchtgebruik*

*die de eigendomstitel hebben verkregen ingevolge akte van aankoop van 30 augustus 2007 verleden
door notaris _____ te _____*

**Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt,
een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli
1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld
met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben
verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.**

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

(De feiten vanaf 1 januari 2021 nog steeds strafbaar gesteld ingevolge inbreuk op artikel 3.34. van de
Vlaamse Codex Wonen van 2021, door 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.)

Te _____, in de periode van 1 november 2008 tot en met 21 februari 2023

door _____
namelijk een woning gelegen te _____

Tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot uitvoering van de herstellvordering van de wooninspecteur (stuk 2), waarbij het College van Burgemeester en Schepenen var 1 zich aansluit (stuk 4), dit binnen de 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag in geval van niet-uitvoering en tot machtiging aan de burgemeester en stedenbouwkundig inspecteur tot het uitvoeren van de bevolen herstelmaatregelen in de plaats van de veroordeelde en op diens kosten en het verhalen van de kosten voor herhuisvestiging.

Beiden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 88.500,00 EUR, (huur van 500,00 euro/maandelijks van 1 november 2008 tot 21 februari 2023), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde 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 teneinde overschrijving.

Het bewijs van de overschrijving en de kantmelding dient samen met de dagvaarding door de gerechtsdeurwaarder gevoegd te worden aan het strafdossier.

1. 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.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Actualisering enige tenlastelegging

De aan beklaagden ten laste gelegde feiten van de enige tenlastelegging dateren deels van vóór de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021 op 1 januari 2021 en waren voorheen strafbaar onder het artikel 20 §1 lid 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

De actualisering van de omschrijving van de tenlastelegging werd reeds doorgevoerd in de rechtstreekse dagvaarding.

Als de wet tussen het tijdstip van de ten laste gelegde feiten en de dag van de uitspraak gewijzigd is, blijven de ten laste gelegde feiten steeds omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het tijdstip van de feiten. De rechtbank moet in dat geval nagaan of de ten laste gelegde misdrijven ononderbroken en op dezelfde wijze strafbaar zijn gebleven. Bovendien moet de rechtbank, als de straf, ten tijde van haar beslissing bepaald, verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf was bepaald,

overeenkomstig artikel 2, lid 2 van het Strafwetboek de minst zware straf toepassen.

De rechtbank stelt vast dat de straf die destijds van toepassing was op de aan beklaagden ten laste gelegde feiten onder de nieuwe wetgeving niet werd gewijzigd.

Evenwel is er een wijziging gekomen in de strafbaarstelling. Waar er onder gelding van artikel 20, §1, van de Vlaamse Wooncode een misdrijf was zodra de verhuurde woning niet voldeed aan één van de door de regelgever vastgelegde woonkwaliteitsvereisten, is het nu noodzakelijk vast te stellen dat de verhuurde woning 'niet-conform' of 'overbewoond' is. Er is sprake van een 'conforme woning' en 'conformiteit' indien de woning geen gebreken vertoont die worden vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 1, §1, 7° en 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er is sprake van een overbewoonde woning indien er een overschrijding is van de bezettingsnorm (vastgesteld met toepassing van artikel 3.1, § 1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021), die een veiligheids- of gezondheidsrisico of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt (artikel 1, §1, 37° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Uit de nieuwe bepalingen vloeit voort dat er een misdrijf aanwezig is wanneer een woning wordt verhuurd (of te huur of ter beschikking wordt gesteld) terwijl die woning gebreken vertoont die werden gecatalogeerd als gebreken van categorie II of III.

Onder de oude regeling ontstond reeds strafbaarheid zodra een woonkwaliteitsnorm niet vervuld was, wat met andere woorden dus sneller een strafrechtelijk sanctioneerbare handeling tot gevolg had.

De rechtbank zal de ten laste gelegde feiten van de enige tenlastelegging dan ook zowel wat betreft de strafbaarstelling als wat betreft de daarop gestelde straffen beoordelen onder het huidige artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2.2. Beoordeling van de schuld

1.

De rechtbank is van oordeel dat de schuld van beklaagden aan het hen ten laste gelegde feit, zoals juridisch correct gekwalificeerd in de gedinginleidende akte, bewezen is op basis van de resultaten van het vooronderzoek en het ter zitting gevoerde onderzoek.

Inzonderheid blijkt deze schuld uit:

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur op 21 februari 2023 op het adres te Maasmechelen, Genieskensstraat 144. Uit dit verslag blijkt dat de tijdens deze controle onderzochte woning niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021;
- het aangelegde fotodossier van de woninginspecteur en de aan de diverse processen-verbaal gevoegde stukken, zoals onder meer de technische verslagen, de kopie van de huurovereenkomst, de verklaringen van de huurster, de samenvatting van het onderzoek van 30 januari 2023 door woningcontroleur ;
- het besluit van de burgemeester van 3 mei 2023 tot ongeschikt- en onbewoonverklaring van de woning in navolging van de woonkwaliteitscontrole van 21 februari 2023;

2.

Artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat een woning conform is wanneer zij geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Overeenkomstig artikel 1.3, §1, 33° en 35° van de Vlaamse Codex Wonen is een woning onbewoonbaar wanneer minstens één gebrek van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld en is een woning ongeschikt wanneer minstens één gebrek van categorie II als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2°, of van categorie III als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 3° wordt vastgesteld.

Artikel 3.1, §1, derde lid 2° en 3° benoemt de gebreken van categorie II als ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning en de gebreken van categorie III als ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Anders gezegd is een woning niet conform wanneer zij minstens één gebrek in categorie II vertoont en derhalve ongeschikt is, of minstens één gebrek in categorie III vertoont en derhalve ongeschikt en onbewoonbaar is.

3.

Dat de eengezinswoning niet conform was in de zin van de Vlaamse Codex Wonen blijkt onmiskenbaar uit de vaststellingen van de wooninspecteur op 21 februari 2023.

De rechtbank verwijst hiervoor naar deze vaststellingen en het naar aanleiding hiervan opgestelde technische verslag en het fotodossier.

Het blijkt daarnaast eveneens uit diezelfde vaststellingen, de huurovereenkomst, de verklaringen van de huurder, de verklaringen van eerste beklaagde en de verklaringen van echtgenote van eerste beklaagde (het pand behoorde toe aan de huwgemeenschap van en eerste beklaagde voor de gehele blote eigendom) dat de woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Dit werd ook niet betwist door beklaagden.

4.

Ten onrechte stellen beklaagden dat de vastgestelde gebreken niet aanwezig waren op het ogenblik dat de huurovereenkomst werd afgesloten. Beklaagden verwijzen daartoe naar het vonnis van het Vrederecht van het kanton van 18 oktober 2023.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur van 21 februari 2023 blijkt dat:

- een cv-ketel type B in de kelder is geïnstalleerd, doch een onafsluitbare verluchtingsrooster die permanent voldoende luchttoevoer verzekert, niet kon gevonden worden. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Een niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minimum 150 cm² vrije oppervlakte, rechtstreeks in verbinding met de buitenlucht, moet worden voorzien en dit in functie van het verbrandingstoestel met kamerluchtafhankelijke werking en het lokaal waar deze staat opgesteld. De controle-opening in het uitlaatbuis werd niet afgedicht;
- de woning beschikt niet over rookmelders;
- in de badkamer is op 51 cm naast het bad een stopcontact en lichtschakelaar aanwezig. Het stopcontact en lichtschakelaar moeten op minimum 60 cm van het bad opgesteld zijn buiten het beschermvolume 2, of op minimum 1 meter indien geen bijkomende differentieelschakelaar van 30 mA is voorzien;
- er is slechts één vrij geaard stopcontact aan de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen;
- tijdens het onderzoek kon de aanwezigheid van dakisolatie niet vastgesteld worden. Er werden geen bewijsstukken aangeleverd die de aanwezigheid van dakisolatie aantonen;
- in de woning zijn er verschillende woonlokalen en badkamer met enkele beglazing.

Het eerste gebrek betreft een gebrek categorie III, de overige maken gebreken categorie II uit. Gelet op de aard van deze gebreken is het aannemelijk dat deze reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren.

Het betreffen aldus geen gebreken die zouden zijn veroorzaakt door slijtage en/of beschadigingen door de bewoner.

Tot slot stipt de rechtbank aan dat de vaststellingen van de wooninspecteur bijzondere bewijswaarde hebben. Deze vaststellingen gelden tot bewijs van het tegendeel, daar deze zijn opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door een bijzondere strafwet een specifieke opdracht werd verleend met betrekking tot het vaststellen van misdrijven zoals in de wet omschreven.

Beklaagden leveren geen bewijs van het tegendeel van de door de wooninspecteur verrichte vaststellingen.

De niet conforme toestand van de woning tijdens de in de gedinginleidende dagvaarding weerhouden incriminatieperiode staat dan ook voldoende wijze vast.

Volledigheidshalve stelt de rechtbank vast dat uit het technisch verslag van het onderzoek van 14 juli 2023 blijkt dat bovenvermeld gebrek categorie III werd verholpen en dat er rookmelders werden geplaatst. De overige vermelde gebreken waarvan de rechtbank het aannemelijk acht dat deze reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren, werden niet verholpen. Bijgevolg werd het hoger beroep van tweede beklaagde gedeeltelijk gegrond verklaard in de zin dat de woning niet langer onbewoonbaar is, doch wel nog steeds ongeschikt conform het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend goed van 19 september 2023. Met andere woorden: voormeld Ministerieel besluit doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de rechtbank dat de niet conforme toestand van de woning tijdens de in de gedinginleidende dagvaarding weerhouden incriminatieperiode op voldoende wijze vaststaat.

De woning behoort voor het gehele vruchtgebruik toe aan tweede beklaagde en voor de gehele blote eigendom aan de huwgemeenschap van . en eerste beklaagde. De vaststelling dat het pand werd verhuurd door de vennootschap waarvan eerste beklaagde zaakvoerder is, toont aan dat eerste beklaagde zijn instemming hiermee betuigde alsook met de modaliteiten ervan. Eerste beklaagde heeft in die zin als mede-eigenaar van een pand zeggenschap omtrent de staat van het pand en is derhalve eveneens verantwoordelijk voor eventuele inbreuken die betrekking hebben op de staat van dit pand en op de verhuur ervan.

Gelet op de verhuur/terbeschikkingstelling door beklaagden tijdens deze incriminatieperiode is het materieel element van het misdrijf bewezen.

5.

De rechtbank is van oordeel dat het moreel element bewezen is in hoofde van eerste beklaagde. Eerste beklaagde heeft naar het oordeel van de rechtbank wetens en willens gehandeld. Hij heeft bewust een woning ter beschikking gesteld voor verhuring terwijl deze woning gebreken vertoonde. Uit de aard van de gebreken blijkt immers dat niet anders kan dat hij hiervan op de hoogte was. Ondanks deze kennis heeft hij toch beslist om de woning ter beschikking te stellen voor de verhuring. Hieruit blijkt in hoofde van eerste beklaagde een algemeen opzet nu hij wist dat hij het door de wet strafbaar gestelde feit pleegde (wetens) en dat weerhield hem er niet van dit toch te doen (willens). Hij handelde bewust en uit vrije wil.

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is bovendien minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat. Eerste beklaagde kon en moest zich minstens vergewissen van de staat van de door hem

ter beschikking gestelde woning. Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat eerste beklaagde heeft nagelaten te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel verhuurd mocht worden. Het is pas nadat de vaststellingen werden verricht dat er bepaalde initiatieven werden genomen met het oog op herstel.

Er is in hoofde van eerste beklaagde dan ook minstens sprake van onachtzaamheid.

Uit wat voorafgaat blijkt dat ook het moreel element van het misdrijf in hoofde van eerste beklaagde bewezen is.

6.

De schuld van tweede beklaagde staat tot slot eveneens vast. De vennootschap is de verhuurder van de bewuste woning. Aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 5 van het Strafwetboek is voldaan, nu het misdrijf werd gepleegd voor rekening van de rechtspersoon. Het gedrag en beleid van de beslissingsnemer, zijnde eerste beklaagde, was dermate determinerend dat ook in hoofde van de rechtspersoon het intentioneel element van het bewezen verklaarde misdrijf, en dus een eigen corporatief schuldpatroon, kwam vast te staan.

Louter volledigheidshalve merkt de rechtbank op dat de strafuitsluitende verschoningsgrond van artikel 5, lid 2 Strafwetboek (oud) niet langer wordt toegepast wanneer een voortdurend misdrijf een aanvang neemt voor 30 juli 2018 en nadien voortduurt.

7.

Op grond van de voorgaande elementen, in hun onderlinge samenhang beschouwd, is de rechtbank van oordeel dat alle wettelijk vereiste constitutieve bestanddelen van het onder de tenlastelegging beoogde misdrijf zijn bewezen lastens beklaagden.

Alle overige en/of andersluidende argumenten van partijen bij conclusie zijn evenmin van aard om aan de voorgaande besluiten van de rechtbank afbreuk te kunnen doen, of zijn niet pertinent en behoeven derhalve geen verdere beantwoording.

Beklaagden worden derhalve **schuldig** bevonden aan de hen ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging zoals omschreven in de gedinginleidende akte.

2.3. Straftoemeting

2.3.1. Eerste beklaagde

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar. Ze tonen in hoofde van beklaagde een gebrekkig norm- en waardenbesef aan. Ze geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

Bij het bepalen van de straffen en strafmaten 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 beklaagde;
- de persoonlijkheid van beklaagde, zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, het strafdossier en de toelichting gegeven ter zitting;
- de ongewenste neveneffecten van de bestraffing ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

De hierna bepaalde straffen, hun aard en omvang zijn noodzakelijk om de volgende doeleinden van de straftoemeting te realiseren:

- het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
- het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
- het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;
- het beschermen van de maatschappij.

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

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

Gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden, en met het oog op de kans op verbetering en maatschappelijke integratie van beklaagde, verleent de rechtbank uitstel van tenuitvoerlegging voor het hierna bepaalde gedeelte van de opgelegde bestraffing.

De duur van de proeftermijn wordt telkens bepaald op 3 jaar en strekt ertoe gedurende voldoende lange tijd controle te houden op beklaagde.

Deze bestraffing staat geenszins in wanverhouding met de ernst van de lastens beklaagde bewezen verklaarde feiten.

2.3.2. Tweede beklaagde

De bewezen verklaarde feiten zijn ernstig, laakbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar. Ze tonen in hoofde van beklaagde een gebrekkig norm- en waardenbesef aan. Ze geven blijk van een gebrek aan respect voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

Bij het bepalen van de straffen en strafmaten 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 persoonlijkheid van beklaagde, zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, het strafdossier en de toelichting gegeven ter zitting;
- de ongewenste neveneffecten van de bestraffing ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

De hierna bepaalde straf, haar aard en omvang is noodzakelijk om de volgende doeleinden van de straftoemeting te realiseren:

- het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
- het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
- het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;
- het beschermen van de maatschappij.

Een geldboete zoals hieronder nader bepaald, is gepast.

Gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden, en met het oog op de kans op verbetering en maatschappelijke integratie van beklaagde, verleent de rechtbank uitstel van tenuitvoerlegging voor het hierna bepaalde gedeelte van de opgelegde bestraffing.

De duur van de proeftermijn wordt bepaald op 3 jaar en strekt ertoe gedurende voldoende lange tijd controle te houden op beklaagde.

Deze bestraffing staat geenszins in wanverhouding met de ernst van de lastens beklaagde bewezen verklaarde feiten.

2.4. Verbeurdverklaringen

Het Openbaar Ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring van illegale vermogensvoordelen. Rekening houdend met de aard en de gevolgen van de bewezen verklaarde feiten en het financieel voordeel dat beklaagden beoogde, is de rechtbank van oordeel dat het illegaal vermogensvoordeel inderdaad moet worden verbeurd verklaard. Het is onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zou blijven van de opbrengsten van illegale activiteiten.

De in dit dossier gegenereerde illegale vermogensvoordelen betreffen de huurgelden die werden geïnd lopende de bewezen periode waarin een niet conforme woning werd verhuurd. Het openbaar ministerie begroot deze op 88.500,00 euro, zijnde 177 maanden aan 500,00 euro per maand. De huurgelden voor de bewezen verklaarde incriminatieperiode betreffen evenwel 172 maanden aan 500,00 euro per maand, hetzij 86.000,00 euro.

Derhalve wordt lastens eerste beklaagde een bedrag van 43.000,00 euro verbeurd verklaard en lastens tweede beklaagde een bedrag van 43.000,00 euro.

Aangezien deze bedragen niet meer in het vermogen van beklaagden worden aangetroffen, worden deze verbeurd verklaard bij equivalent.

Uit niets blijkt dat de verbeurdverklaring van voormelde bedragen disproportioneel zou zijn.

3. DE GERECHTSKOSTEN, DE BIJDAGEN EN DE VASTE VERGOEDING VOOR BEHEERSKOSTEN IN STRAFZAKEN

Beklaagden worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van de kosten van de strafvordering, deze kosten voorgeschoten zijnde door de openbare partij; deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de lastens hen bewezen verklaarde feiten.

Beklaagden worden tevens elk veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten en tot betaling van de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, vermits de wettelijke voorwaarden daartoe tekens vervuld zijn.

Zij worden tot slot veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

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

5. DE HERSTELVORDERING

De wooninspecteur stelde op 3 april 2023 een herstellvordering in. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich bij deze herstellvordering aangesloten zoals beslist in de zitting van 28 april 2023. De herstellvordering is ontvankelijk.

De herstellvordering strekt ertoe om aan beklaagden het bevel te geven om met betrekking tot de woning te Maasmechelen, Genieksensstraat 144 de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er een conforme woning in de zin van artikel 1.3, §1, 7° wordt gecreëerd en dit binnen een termijn van tien maanden vanaf heden en onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van deze herstelltermijn.

Tevens vordert de wooninspecteur:

- om te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient te worden beschouwd als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom;
- om te zeggen voor recht dat er geen aanleiding bestaat tot het opleggen van een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} 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 beklaagden;
- om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

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 artikelen 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.

De rechtbank dient de interne en externe wettigheid van de herstellmaatregel te toetsen en in het bijzonder na te gaan of de voordelen die deze maatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken.

De herstellvordering is gemotiveerd met het oog op de verbetering van de woonkwaliteit.

De rechtbank is op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier en de aangevoerde motieven van oordeel dat de herstellvordering in casu wettig is, gerechtvaardigd is op grond van de vaststaande inbreuk en kennelijk niet onredelijk of buitenproportioneel is, daar zij noodzakelijk is om de onrechtmatige toestand ingevolge het bewezen verklaard misdrijf te doen verdwijnen en om de gevolgen ervan ongedaan te maken.

Tot op heden ligt geen P.V. van herstel voor, noch leveren beklaagden het tegenbewijs waaruit zou blijken dat de herstellvordering inmiddels werd uitgevoerd.

De gevorderde herstellmaatregel vindt steun in de elementen van het dossier en de aangevoerde motieven van woonkwaliteit. Gelet op de omvang en de aard van de inbreuk brengt de herstellvordering

voor beklaagden geen onredelijke last mee die het voordeel zou overstijgen dat voor de woonkwaliteit zou ontstaan.

Alle overige en/of andersluidende argumenten van beklaagden bij conclusie zijn evenmin van aard om aan de voorgaande besluiten van de rechtbank afbreuk te kunnen doen, of zijn niet pertinent en behoeven derhalve geen verdere beantwoording.

Derhalve wordt de herstellvordering ingewilligd.

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.

Tevens is het gepast om een dwangsom op te leggen, nu beklaagden 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 euro 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 artikel 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 artikel 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 artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen verhalen op de veroordeelde overtreeders.

De rechtbank gaat niet in op de vordering van de wooninspecteur om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren en dit gelet op de huidige toestand van het pand zoals blijkt uit de stukken van beklaagden.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende wettelijke bepalingen:

- de wettelijke bepalingen vermeld onder de rubriek 'Tenlasteleggingen'
- Wetboek van strafvordering: art. 161, 162, 182, 184, 185, 189, 194, 195
- Voorafgaande titel wetboek van strafvordering art. 4 lid 2
- Strafwetboek: art. 2 lid 2, 5, 25, 38, 40, 41*bis*, 42-43*quater*, 44
- Hypotheekwet: art. 84
- Vlaamse Codex Wonen: art. 1.3 §1 7° en 8°, 1.3. §1 33° en 35°, 3.1 §1 derde lid 2° en 3°, 3.33, 3.34, 3.47, 3.48
- Wet van 29/06/1964: art. 1-2 en 8
- Wet van 01/08/1985: art. 29
- K.B. van 28/12/1950: art. 91, 2° lid
- Wet van 19/03/2017: art. 4 § 3
- 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.

BESLISSING:

De rechtbank beslist op tegenspraak ten aanzien van
[naam], wooninspecteur van het Vlaams Gewest,

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van [naam], eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt [naam] 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 deze volledige gevangenisstraf en volledige geldboete voor telkens een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. : de vermogensvoordelen ten bedrage van 43.000,00 euro.

Veroordeelt [naam] tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR
- solidair met medeveroordeelden [naam] tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 36,93 EUR.

Ten aanzien van [naam], tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt [naam] voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete van 48000,00 EUR**, zijnde **6000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze volledige geldboete voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. : de vermogensvoordelen ten bedrage van 43.000,00 euro.

Veroordeelt , tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 36,93 EUR.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate.

Beveelt beklaagden om de hierna bepaalde herstelmaatregel uit te voeren, meer bepaald met betrekking tot de woning te Maasmechelen, Genieksensstraat 144 de conformiteit in de zin van artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er een conforme woning in de zin van artikel 1.3, §1, 7° wordt gecreëerd.

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 beklaagden.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de eventuele kosten, vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op beklaagden.

Veroordeelt 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.

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 | Ref. : .

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **28 april 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren-Borgloon Sectie correctioneel, kamer 11K:

- , rechter

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