



Vonnisnummer / Griffiënummer 2025 / 703
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 29 april 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO32858 Rolnummer Notitiënummer parket HA66.WI.103100/2022

rechtbank van eerste aanleg
Limburg, afdeling Hasselt
Sectie correctioneel
Kamer 13D

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen.

BEKLAAGDEN:

1.

geboren

van Belgische nationaliteit

ingeschreven te

eerste beklaagde, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

2.

geboren

van Belgische nationaliteit

ingeschreven te

tweede beklaagde, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

1. TENLASTELEGGING

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

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:
ligging.

aard en oppervlakte: huis, 2a89ca

wijk en nummer van het kadaster:

met als blote eigenaar voor de geheelheid

ingevolge schenking door

bij akte van 29 oktober 2009 verleden door notaris

; en het vruchtgebruik

in zijn geheelheid toebehorend aan

overleden op

; de volle

eigendom ingevolge erfenis thans aan

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 december 2016 tot en met 11 oktober 2022
door _____
namelijk een woning te _____

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 46.150 EUR, (huur van 650 EUR/maandelijks van 1 december 2016 tot 11 oktober 2022), zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven.

[..]

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 7 januari 2025 bij rechtstreekse dagvaarding betekend:

- op 5 december 2024 aan eerste beklaagde _____ in persoon (art. 33 Ger.W.);
- op 5 december 2024 aan de woon- of verblijfplaats (art. 35 Ger.W.) van tweede beklaagde _____

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

Deze dagvaarding werd overeenkomstig artikel 3.49, § 1, 1ste lid Vlaamse Codex Wonen overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid _____ op 10 december 2024, zodat de strafvordering ontvankelijk is.

2. Ter terechtzitting van 7 januari 2025 werden overeenkomstig artikel 152 Sv. conclusie-termijnen bepaald voor:

- beklaagden uiterlijk op 4 februari 2025;
- eventueel het openbaar ministerie uiterlijk op 4 maart 2025;
- beklaagden uiterlijk op 18 maart 2025.

3. Ter griffie werd neergelegd:

- op 4 februari 2025, een conclusie door eerste beklaagde ;
- op 4 februari 2025, een conclusie door tweede beklaagde ;
- op 18 maart 2025, een syntheseconclusie en stukken door eerste beklaagde
- op 18 maart 2025, een syntheseconclusie en stukken door tweede beklaagde .

Het openbaar ministerie legde geen conclusie neer.

4. De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting op 1 april 2025, waar werden gehoord:

- het openbaar ministerie, in haar vordering;
- eerste beklaagde en tweede beklaagde , in hun middelen van verdediging verwoord door mr. , die namens iedere beklaagde stukken neerlegde.

De namens eerste beklaagde en tweede beklaagde neergelegde conclusies en stukken werden in het beraad betrokken.

4. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

4.1. Actualisatie tenlastelegging

1. Artikel 5, § 1 en artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode werden ongewijzigd overgenomen in artikel 3.1, § 1, 1^{ste}, 2^{de} en 4^{de} lid en artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021 met dien verstande dat daar waar voorheen werd gesproken van een woning die niet voldeed elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten thans wordt gesproken van een "niet-conforme" woning.

2. In tegenstelling tot artikel 5, § 1 Vlaamse Wooncode, werd in artikel 3.1, § 1 Vlaamse Codex Wonen een extra 3^{de} lid ingevoegd, dat de inbreuken op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten indeelt in gebreken van categorieën I, II en III, gaande van kleine gebreken tot ernstige gebreken.

Uit artikel 1.3, § 1, 7° Vlaamse Codex Wonen volgt dat een niet-conforme woning een woning is die minstens één gebrek categorie II (of III) vertoont in de zin van artikel 3.1, § 1, 3^{de} lid, 2° en / of 3° Vlaamse Codex Wonen, daar waar het voorheen voldoende was dat er sprake was van "een" inbreuk op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

3. Bijgevolg is men thans pas strafbaar als er sprake is van minstens één gebrek van categorieën II en / of III, hetgeen een mildere strafwet betreft.

Het blijkt niet dat het de bedoeling van de decreetgever was, noch blijkt uit de geest van de oude Vlaamse Wooncode dat het de bedoeling was dat de feiten onder het oude decreet strafbaar zouden blijven en bijgevolg dient, gelet op artikel 2 lid Sw.; artikel 7, 1^{ste} lid E.V.R.M. en artikel 15, 1^{ste} lid I.V.B.P.R. de mildere strafwet toegepast te worden, zijnde de huidige Vlaamse Codex Wonen.

Ten aanzien van de vroegere wetgeving (Vlaamse Wooncode) is dit een mildere strafwet zodat beklaagden zich er in beginsel op kunnen beroepen voor de ten laste gelegde feiten die dateren van voor 1 januari 2021 (artikel 2 Sw.). Gezien het openbaar ministerie evenwel bij samenhang dagvaardde voor zowel de feiten van vóór 1 januari 2021 als deze vanaf 1 januari 2021, is sowieso de huidige mildere Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

De controle door het Agentschap Wonen-Vlaanderen in onderhavig dossier vond trouwens plaats op 11 oktober 2022, waarbij de vaststellingen in de woning gebeurden conform de nieuwe Vlaamse Codex Wonen.

4.2. Beoordeling van de schuld

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

Naar aanleiding van een melding door en een vooronderzoek van de woningcontroleur bij het van 8 september 2022 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd op 11 oktober 2022 naar de conformiteit van een eengezinswoning, gelegen te

Eerste beklaagde was tijdens de in de dagvaarding vermelde incriminatieperiode de vertegenwoordiger van de verhuurder van dit pand, met name zijn moeder. Hij ondertekende de huurovereenkomst samen met zijn echtgenote namens deze laatste op 5 november 2016.

Tweede beklaagde was tijdens de in de dagvaarding weerhouden incriminatieperiode de blote eigenares van het hogervermelde pand.

Sedert het overlijden van op is eerste beklaagde de vruchtgebruiker van de woning en is tweede beklaagde nog steeds de naakte eigenares ervan, gelet op de schenkingsakte van de blote eigendom aan tweede beklaagde

2. Op het ogenblik van de vaststellingen door de wooninspectie op 11 oktober 2022 woonden twee huurders, , samen met hun vier kinderen in de woning. Uit de vaststellingen van de woningkwaliteitscontrole, vervat in het technisch verslag

van 10 november 2022 conform de huidige Vlaamse Codex Wonen, bleek de woning de volgende gebreken te vertonen:

- 9 gebreken categorie I, namelijk een aantasting van de stabiliteit van de dakstructuur, insijpelend vocht, beschadiging van de tussenvloer, gebrek aan trappen en borstweringen, afwezigheid van stopcontact in de slaapkamers, onvoldoende verluchting in de keuken en indicaties van een risico tot CO-vergiftiging;
- 5 gebreken categorie II, namelijk opstijgend vocht, ontbrekende borstwering bij lage ramen, de afwezigheid van dakisolatie en de afwezigheid aan rookmelders;
- 2 gebreken categorie III, namelijk een indicatie van een risico op elektrocutie/brand en een risico op ontploffing / brand.

Voorafgaand aan het woningkwaliteitsonderzoek stuurden de huurders op 27 september 2022 een brief naar eerste beklaagde met betrekking tot een lek in de keuken, het toilet, in de garage, vochtigheid in de woning, problemen met de centrale verwarming, de ongelijke ligging van de tegels in de gang en de zeer vochtige omgeving waar de elektrische installatie staat en waar water binnenkomt (stuk 3). Aan de wooninspectie verklaarden de huurders dat eerste beklaagde weigerde bepaalde infrastructurele ingrepen zoals het plaatsen van dubbel beglazing in de woning uit te voeren omdat dit teveel geld zou kosten

Aan de huurovereenkomst werd geen bijlage van een plaatsbeschrijving bij intrede toegevoegd. Volgens tweede beklaagde kon deze niet meer digitaal gerecupereerd worden wegens een defecte Ipad.

In een verklaring van de brandweer van 22 december 2022 naar aanleiding van een oproep tot interventie op het adres van hogervermelde pand stelde de brandweer gezondheidsrisico's en gebreken aan de technische installaties vast (stuk 63-64).

Bij beslissingen van de burgemeester van van 19 december 2022 werd de gezinswoning dan ook terecht ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stuk 65-67).

3. Uit voorgaande elementen en in het bijzonder de foto's van de vaststellingen door de wooninspectie blijkt dat de hiervoor vermelde gebreken categorie I, II en III mede het gevolg waren van het feit dat de woning gedateerd / verouderd was en dat de gebreken structurele gebreken betroffen die, gelet op de aard van de gebreken (o.a. insijpelend vocht en gebrekkige elektrische installatie) en de foto's, reeds bij aanvang van de woninghuurovereenkomst op 1 december 2016 aanwezig moeten zijn geweest en ongemoeid werden gelaten, zelfs ondanks de aanmaning door de huurders op 27 september 2022. Tweede beklaagde bevestigde in haar verhoor aan de wooninspecteur bovendien dat ze wisten dat het gebruik van de woning een beetje kamperen was omdat de woning al oud was en dat de laatste jaren er geen grote werken meer gebeurd waren in de woning. Eerste beklaagde zou enkel met een klusjesman kleine herstellingen uitgevoerd hebben. Herstellingen aan structurele gebreken was dus niet aan de orde gedurende de huurovereenkomst. Tot slot ontbreekt de plaatsbeschrijving bij intrede bij aanvang van de huurovereenkomst.

Het strafdossier toont boven gerede twijfel aan dat de hogervermelde gebreken reeds aanwezig waren bij aanvang van de woninghuurovereenkomst op 1 december 2016, waardoor de rechtbank de incriminatieperiode zoals omschrijven in de dagvaarding aanhoudt.

4. Eerste beklaagde bleek volgens de verklaring van tweede beklaagde tijdens het onderzoek over een volmacht te hebben beschikt om wijlen , voormalig eigenares van hogervermelde woning, ten tijde van de incriminatieperiode te vertegenwoordigen in haar naam. Dit wordt bevestigd in de huurovereenkomst van 05 november 2016 waarin als verhuurder vertegenwoordigd werd door eerste beklaagde en diens vrouw, die de huurovereenkomst ook hebben ondertekend namens de verhuurder. Eerste beklaagde zou volgens tweede beklaagde ook tijdens de verhuring van de woning enkele klusjes hebben laten uitvoeren. Hij was de contactpersoon voor de huurders.

Eerste beklaagde fungeerde bijgevolg als hoofddader die een woning ter beschikking stelde in de zin van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen. Minstens was eerste beklaagde een tussenpersoon / vertegenwoordiger voor de verhuurder van het pand, waardoor hij als mededader noodzakelijke hulp heeft verleend aan de tenlastelegging in toepassing van art. 66 Sw.

5. Tweede beklaagde verleende eveneens noodzakelijke hulp in het zoeken van huurders, het opstellen van de huurovereenkomst en de verdere administratie tijdens de verhuring. In haar verklaring stelde tweede beklaagde namelijk dat zij een advertentie had geplaatst op een immobiliën-website om de woning te verhuren. Zij toonde aan potentiële huurders de facturen voor de nutsvoorzieningen aangezien zij volledig transparant wou zijn over de kosten van de woning. Volgens tweede beklaagde heeft zij samen met eerste beklaagde de huurovereenkomst opgesteld en hebben zij een beweerde plaats-beschrijving opgemaakt. Uit deze elementen blijkt dat tweede beklaagde als blote eigenares van het pand eerste beklaagde mee ondersteunde in de verhuring van deze woning. Tweede beklaagde dient derhalve in toepassing van art. 66 Sw. beschouwd te worden als mededader aan de tenlastelegging.

6. De zware gebreken van structurele aard en de verklaring van tweede beklaagde tijdens het onderzoek tonen aan dat eerste beklaagde en tweede beklaagde goed op de hoogte waren van de slechte staat van de woning, die kennelijk niet conform en overduidelijk verouderd waren. Zij hebben dan ook wetens en willens een woning verhuurd die niet voldeed aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode.

7. Alle constitutieve bestanddelen van de aan eerste beklaagde en tweede beklaagde ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging, zoals omschreven in de gedinginleidende akte, zijn, gelet op voornoemde elementen, bewezen.

Eerste beklaagde en tweede beklaagde worden derhalve schuldig bevonden aan de hen ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging, zoals hierboven omschreven.

4.3. Straftoemeting

1. Eerste beklaagde en tweede beklaagde vroegen beiden in ondergeschikte orde om hen de opschorting van de uitspraak van de veroordeling toe te kennen. Dit is een buitengewone gunst. Het toekennen van een opschorting heeft als bedoeling de reclassering van de veroordeelde te bevorderen of zijn declassering te voorkomen.

Uit hetgeen hierboven werd geoordeeld op strafgebied, is duidelijk dat eerste beklaagde, met behulp van tweede beklaagde, het ouderlijk huis namens zijn bejaarde moeder verhuurd heeft, minstens ter beschikking heeft gesteld, waarbij de huurgelden aan deze laatste werden gestort. Het is geloofwaardig dat eerste beklaagde en tweede beklaagde dit deden ter ondersteuning van de (groot)moeder. De woning had nog enige sentimentele waarde en kon nog niet afgebroken worden zolang de (groot)moeder nog leefde. Na de onbewoonbaarverklaring hebben eerste beklaagde en tweede beklaagde het nodige gedaan om de woning af te breken teneinde zich in de regel te stellen.

De bewezen verklaarde tenlastelegging in hoofde van eerste beklaagde en tweede beklaagde blijkt een eenmalig feit te zijn. Beklaagden blijken nog meer panden te verhuren, waarover in het strafdossier geen indicaties worden vermeld van bijkomende inbreuken tegen de Vlaamse Codex Wonen.

Eerste beklaagde is jaar en heeft een blanco strafregister.

Tweede beklaagde werkt als spoedverpleegkundige en is jaar. Een veroordeling op haar strafregister zou een negatief impact hebben op haar verdere professionele carrière. Zij beschikt eveneens over een blanco strafregister.

Beide beklaagden zijn in de voorwaarden om van de gunst van de opschorting te kunnen genieten.

In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat aan eerste beklaagde en aan tweede beklaagde de gunst van de opschorting kan worden toegekend.

Beide beklaagden dienen zich ervan bewust te zijn dat de rechtbank, ondanks de ernst van de inbreuken, aan hen een nieuwe kans verleent om als verhuurders naar de toekomst steeds correct te handelen naar hun huurders en dit steeds in overeenstemming met de woning-kwaliteitsnormen.

2. Het Openbaar Ministerie vorderde op 28 augustus 2023 (farde B) schriftelijk de verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen bestaande in de ontvangen huurgelden ten aanzien van eerste beklaagde en tweede beklaagde, ieder voor de helft, gedurende de incriminatieperiode van 71 maanden, voor een totaalbedrag van 46.150,00 euro.

De verbeurdverklaring betreft een bijkomende straf, zodat beklaagden niet gezamenlijk kunnen veroordeeld worden tot de verbeurdverklaring. Deze dient ingevolge artikel 6, 2^{de} lid

Probatiewet opgelegd te worden ook al werd de opschorting van de uitspraak van de straf verleend.

2.1. Het vermogensvoordeel omvat enerzijds het geheel van de onterecht bekomen voordelen en is niet beperkt tot enkel het nettobedrag, na aftrek van de aankoopprijs, belastingen, ... (vgl. Cass. 27 september 2006, ...).

2.2. Anderzijds is niet vereist dat men persoonlijk enig vermogensvoordeel effectief ontvangen heeft. Opdat de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen of de geldwaarde ervan overeenkomstig artikel 42, 3° en / of 43bis Sw. kan worden uitgesproken, is immers niet vereist dat die vermogensvoordelen (deels) eigendom zijn geworden van of (deels) in het vermogen zijn toegetreden van alle (mede)daders, noch dat zij zich allen persoonlijk hebben verrijkt. De verbeurdverklaring kan uitgesproken worden ongeacht het voordeel dat men uit het misdrijf heeft gehaald of de bestemming die men later aan de vermogensvoordelen heeft gegeven (vgl. Cass. 13 maart 2018, ...). Dit is logisch aangezien mededaders en medeplichtigen desondanks bijdragen tot de realisatie van het vermogensvoordeel, ook al manifesteert dit zich in hoofde van een andere partij, zoals ten deze in hoofde van de voormalige en overleden vruchtgebruiker van de woning

Het feit dat de huurgelden aan ... werden gestort, neemt trouwens niet weg dat dit een (indirect) vermogensvoordeel uitmaakt voor eerste beklaagde ... en voor tweede beklaagde ... als erfgenamen van de nalatenschap van ...

2.3. 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 eerste beklaagde ... en tweede beklaagde ... (onrechtstreeks) in het bezit zouden blijven van de opbrengsten van illegale activiteit van de verhuring van een niet-conforme woning. Rekening houdende met hetgeen aangaande de schuld werd geoordeeld, is bewezen dat de huurgelden tijdens de incriminatieperiode betaald werden door de huurders terwijl de woning niet voldeed aan de elementaire vereisten van bewoonbaarheid / niet conform was. Eerste beklaagde ... en tweede beklaagde ... betwisten niet dat de huurders steeds correct betaald hebben.

Zelfs al zouden niet alle huurgelden zijn betaald, neemt dit niet weg dat eerste beklaagde ... en tweede beklaagde ... als erfgenamen van de overleden verhuurder een schuldvordering hebben/hadden op de huurders, dewelke een waarde vertegenwoordigt in hun vermogen en die aldus nog steeds in beginsel verbeurd verklaard kan en dient te worden.

2.4. Het illegaal vermogensvoordeel dat door beklaagden gezamenlijk werd gerealiseerd, wordt aldus geraamd op 46.150,00 euro. Dit bedrag wordt verbeurd verklaard bij equivalent met toepassing van artikel 43bis Sw.

Rekening houdende met het feit dat eerste beklaagde en tweede beklaagde als mededaders een gelijk aandeel hadden in de feiten onder de hogervermelde tenlastelegging, wordt dit bedrag lastens hen verbeurd verklaard als volgt:

- eerste beklaagde (1/2): 23.075,00 euro;
- tweede beklaagde (1/2): 23.075,00 euro.

Deze verbeurdverklaring is in hoofde van geen der beklaagden een onredelijk zware straf in de zin van artikel 43*bis*, 7^{de} lid Sw., mede rekening houdende met de aan hen verleende opschorting van de uitspraak van de veroordeling, de aard, de ernst en de duur van de bewezen verklaarde feiten, dewelke wetens en willens door eerste beklaagde en tweede beklaagde werden gepleegd. Met de kosten voor de afbraak van de woning kan geen rekening gehouden worden, aangezien er ook sowieso kosten hadden moeten worden gemaakt om de woning conform te maken voor verhuur op de woninghuurmarkt.

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

4.4. Herstelvordering

1. De herstellvordering is geent op de feiten die het voorwerp uitmaken van de bewezen verklaarde tenlastelegging. De rechtbank is aldus bevoegd om hiervan kennis te nemen.

2. Artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode, dat de herstellvordering regelde, werd ongewijzigd overgenomen in de artikelen 3.43 t.e.m. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, die in werking traden op 1 januari 2021.

3. Middels zijn herstellvordering van 16 december 2022 gericht aan het openbaar ministerie (stuk 55-59), vorderde de Vlaamse Wooninspecteur dat:

- eerste beklaagde zou worden veroordeeld tot:
 - o het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden aan de woning, dit binnen een hersteltermijn van maximaal 10 maanden (stuk 55);
 - o en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging;
- het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

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 eerste beklaagde als overtreder veroorzaken.

Hoewel de herstellvordering niet tegen tweede beklaagde werd gericht, is de rechtbank van oordeel dat ook zij hoofdelijk mee dient te worden veroordeeld tot het herstel, gezien haar rol bij de feiten onder de tenlastelegging, waardoor zij eveneens een "overtreder" is in de zin van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Het is (mede gelet op artikel 3.49, § 3, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen) niet vereist dat de overtreder eigenaar is van de woning waarop het herstel betrekking heeft. Bovendien is zij blote eigenaar van de woning.

4. Het is gepast om aan eerste beklaagde en tweede beklaagde telkens 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 11 oktober 2022. Uit het strafdossier blijkt dat een architect inmiddels werd aangesteld om een nieuwbouw appartementencomplex op de grond van de hogervermelde woning te bouwen. Er werd een omgevingsvergunning op 16 december 2024 hiervoor bekomen. De afbraak van de woning staat ingepland in juni 2025.

Op heden is er bijgevolg nog niet voldaan aan de herstellvordering, waardoor deze nog niet zonder voorwerp is. Eerste beklaagde en tweede beklaagde tonen thans niet aan dat:

- ofwel:
 - o overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen inmiddels het nodige werd gedaan opdat alle vastgestelde gebreken werden weggewerkt;
 - o 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;
- ofwel het pand inmiddels werd gesloopt;
- 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.

5. Gelet op de herstellvordering, dient tevens te worden bevolen dat de wooninspecteur:

- overeenkomstig artikel 3.47, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregelen kan voorzien voor het geval dat deze door eerste beklaagde en tweede beklaagde niet binnen de gestelde termijn worden uitgevoerd;

- overeenkomstig artikel 3.48, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen wordt gemachtigd de in het beschikkend gedeelte nader bepaalde kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van het kwestieuze pand terug te vorderen van eerste beklaagde en tweede beklaagde Ine UTEN, gelet op het feit dat beklaagden, zoals bepaald onder de bewezen verklaarde tenlastelegging, een niet-conforme woning rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurde, te huur stelde of ter beschikking stelde met het oog op bewoning (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen);

met de verplichting voor eerste beklaagde en tweede beklaagde 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 begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

6. De rechtbank ziet geen redenen om de beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren in de zin van artikel 203, § 3 Sv.

4.5. Kosten, vergoeding en bijdragen

1. Beklaagden zijn als veroordeelde personen hoofdelijk gehouden tot de kosten die hun gemeen zijn ingevolge artikel 50 Sw. en dienen daarin verwezen te worden krachtens artikel 162, 1^{ste} lid Sv.

Zoals hierboven reeds aangegeven, werd de dagvaarding twee maal overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Hasselt 2 in plaats van één maal. Bijgevolg worden de kosten van de laatste overschrijvingen ten laste van de Belgische Staat gelaten.

2. Gezien aan eerste beklaagde en aan tweede beklaagde de gunst van de opschorting wordt verleend, worden zij niet verplicht tot een bijdrage 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 tweedelijnsbijstand of rechtsbijstand, of zich op het vlak van bestaansmiddelen in een situatie bevinden waarbij zij beroep zouden kunnen doen op juridische tweedelijnsbijstand 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 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, 50, 66, 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 schuldig aan de feiten van de tenlastelegging.

Gelast ten voordele van de gewone **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van **3 jaar**.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 23.075,00 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- 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;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 384,25 euro.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart tweede beklaagde schuldig aan de feiten van de tenlastelegging.

Gelast ten voordele van de gewone **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van **3 jaar**.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 23.075,00 euro.

Veroordeelt Ine Uten tot betaling van:

- 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;
- solidair met medeveroordeelde tot de kosten van de strafvordering, op heden begroot op 384,25 euro.

Herstelvordering:

Veroordeelt eerste beklaagde en tweede beklaagde Ine Uten hoofdelijk 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 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- dit binnen een termijn van 12 maanden na de betekening van dit vonnis;
- en zulks onder verbeurte van een DWANGSOM van 150 euro per beklaagde en per dag vertraging vanaf de eerste dag na het verstrijken van voornoemde hersteltermijn met een maximum van 150.000 euro per beklaagde.

ZEGT VOOR RECHT dat de Vlaamse Wooninspecteur, 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 eerste beklaagde en tweede beklaagde hoofdelijk worden verplicht alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de Vlaamse Wooninspecteur, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank.

Machtigt overeenkomstig artikel 3.48 Vlaamse Codex Wonen de Wooninspecteur om volgende kosten van herhuisvesting van de bewoner(s) van de ongeschikte of onbewoonbare woning hoofdelijk terug te vorderen van eerste beklaagde en tweede beklaagde als verhuurders of personen die de woning ter beschikking stelden:

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 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 of van het overgeschreven exploit 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 29 april 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