



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 5 januari 2026
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 23CO4650 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.102600/2022

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

BURGERLIJKE PARTIJEN

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, bijgestaan door meester *, advocaat te*

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester *, advocaat te*

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester *, advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDEN

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
- beklaagde, bijgestaan door meester* *advocaat te* *loco meester*
advocaat te
2. , RRN
geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
- beklaagde, vertegenwoordigd door meester* *advocaat te* *loco meester*
, advocaat te

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het Strafwetboek;

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, feiten voorheen strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 te in de periode van 1 augustus 2015 tot en met 22 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
in vruchtgebruik toebehorend aan , geboren te
en , geboren
beiden samenwonende te en in blote eigendom aan
, geboren , wonende te ,
aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris te op
28/06/2004.

– OK 1

2 te in de periode van 1 januari 2015 tot en met 24 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
, in vruchtgebruik toebehorend aan , geboren
en , geboren
beiden samenwonende te en in blote eigendom aan
, geboren , wonende te
, aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris te op
28/06/2004.

OK 2

3 te in de periode van 1 april 2020 tot en met 24 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te

kadastraal gekend als

, in vruchtgebruik toebehorend aan

, geboren

en

, geboren

beiden samenwonende te

en in blote eigendom aan

, geboren

, wonende te

aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris

te

op

28/06/2004.

– OK 3

4 te in de periode van 15 april 2021 tot en met 24 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te

kadastraal gekend als

, in vruchtgebruik toebehorend aan

, geboren

en

, geboren te

beiden samenwonende te

en in blote eigendom aan

, geboren

, wonende te

aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris

te

op

.

– OK 4

5 te in de periode van 1 maart 2013 tot en met 24 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te

kadastraal gekend als

, in vruchtgebruik toebehorend aan

, geboren

en

, geboren

beiden samenwonende te

en in blote eigendom aan

, geboren

, wonende te

aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris

te

op

28/06/2004.

– OK 5

6 te in de periode van 15 september 2022 tot en met 24 november 2022

door ,

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
, in vruchtgebruik toebehorend aan , geboren
en geboren
beiden samenwonende te en in blote eigendom aan
, geboren , wonende te
, aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris te op
28/06/2004.

– OK 6

7 te in de periode van 1 februari 2013 tot en met 24 november 2022

door ,

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
, in vruchtgebruik toebehorend aan , geboren
en , geboren
beiden samenwonende te en in blote eigendom aan
, geboren , wonende te
aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris te op
28/06/2004.

– OK 7

8 te in de periode van 15 oktober 2019 tot en met 24 november 2022

door

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend als
, in vruchtgebruik toebehorend aan , geboren
en , geboren
beiden samenwonende te en in blote eigendom aan
, geboren , wonende te
aangekocht als bouwgrond ingevolge akte verleden voor notaris te op
28/06/2004.

– OK 8

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

Beklaagden tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **314.740,00euro**, elk ten belope van de helft, zijnde

1. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
2. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
3. **hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

TLA:

Berekening – st. 5 – OK 1:

- huuropbrengst gedurende de periode 08/2015 tot en met 11/2022 of 88 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = **52.800,00 euro**.

TLB:

Berekening – st. 5 – OK 2:

- huuropbrengst gedurende de periode 01/2015 tot en met 11/2022 of 95 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 600,00 euro = **57.000,00 euro**.

TLC

Berekening – st. 5 – OK 3:

- huuropbrengst gedurende de periode 04/2020 tot en met 11/2022 of 32 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 650,00 euro = 20.800,00 euro – 665,00 euro = **20.135,00 euro**.

TLD:

Berekening – st. 5 – OK 4:

- huuropbrengst gedurende de periode 15/04/2021 tot en met 11/2022 of 20 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 700,00 euro = 14.000,00 euro – 2.100,00 euro = **11.900 euro**.

TLE:

Berekening – st. 5 – OK 5:

- huuropbrengst gedurende de periode 03/2013 tot en met 11/2022 of 117 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 675,00 euro = **78.975,00 euro**.

TLF:

Berekening – st. 4 – OK 6:

- huuropbrengst gedurende de periode 15/09/2022 tot en met 11/2022 of 3 maanden aan een maandelijke basishuurprijs van 750,00 euro = **2.250,00 euro**.

TLG:

Berekening – st. 5-6 – OK 7:

- huuropbrengst gedurende de periode 02/2013 tot en met 11/2022 of 118 maanden aan een maandelijke basishuurprijs van 580,00 euro = **68.440,00 euro**.

TLF:

Berekening – st. 5-6 – OK 8:

- huuropbrengst gedurende de periode 15/10/2019 tot en met 14/10/2022 of 36 maanden aan een maandelijke basishuurprijs van 680,00 euro = 24.480,00 euro.

- huuropbrengst gedurende de periode 15/10/2022 tot en met 24/11/2022 of 2 maanden aan een maandelijke basishuurprijs van 400,00 euro = 800,00 euro

24.480,00 euro + 800,00 euro = 25.280,00 euro – 3 md x 680,00 euro = **23.240,00 euro**

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, betekend op 25 januari 2025 aan eerste en tweede beklaagde in persoon.

De dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 3 februari 2025.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 24 november 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van , substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

Het strafdossier is samengesteld uit verschillende vaststellingen aangaande woningen in de die door werden verhuurd.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen ging over tot verder onderzoek nadat beklaagden door de gemeente Waasmunster werden gecontroleerd omwille van een vermoeden dat de hiernavolgende panden niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. De vastgestelde inbreuken hadden allen betrekking op woningen die deel uitmaakten van een groep/site van woningen met huisnummer en busnummers tot en met . Verschillende bewoners hadden de gemeente gecontacteerd met klachten over de woningkwaliteit.

2.

Tenlastelegging A.2:

(aanvankelijk proces-verbaal

De woning met busnummer 1 betrof een eengezinswoning die sinds januari 2015 werd verhuurd aan . Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens twee gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten (categorie III). Volgende gebreken van categorie III gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- in de woning was een houtkachel type B in de leefruimte geïnstalleerd. Er was geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Hierdoor bestond er een verhoogd risico op CO-vergiftiging;
- in de woonkamer stond een houtkachel als hoofdverwarming in dezelfde ruimte als een dampkap met extractie naar buiten. Dit kon onderdrukken veroorzaken in de opstellingsruimte en de rookgasafvoer negatief beïnvloeden;
- in de slaapkamer rechts was een laag opendraaiend raam op een hoogte van 46cm zonder bijkomende borstwering. Er bestond valgevaar.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie kon met zekerheid worden vastgesteld dat bij aanvang van de huurovereenkomst reeds een houtkachel type B was geplaatst in de leefruimte als hoofdverwarming met in dezelfde ruimte een dampkap met extractie naar buiten. Er was risico op CO-vergiftiging. Daarnaast was ook het laag opendraaiend raam zonder borstwering reeds aanwezig bij aanvang van de huur, stond het lichtpunt in de badkamer op minder dan 60 cm van de badrand net als het stopcontact in de badkamerkast én was het stopcontact in de woonkamer rechts voorzien van een aardpen die niet was aangesloten op een aardgeleider. Dit gaf een vals gevoel van veiligheid.

verklaarde dat hij een werkloosheidsuitkering ontving die net genoeg was om rond te komen. Sinds 2021 waren er problemen in de woning, vooral vocht. Voordien was de woning vrij goed. Hij wilde zelf de herstellingen uitvoeren omdat het risico bestond dat het nadien nog slechter was als de eigenaar de herstellingen uitvoerde. Er was een accumulatiekachel in de woning maar die gebruikte hij niet omdat hij de elektrische aansluiting niet vertrouwde. Hij hield de eigenaar op de hoogte van de problemen, zoals het vocht. Bij aanvang van het huurcontract was een zeer beperkte plaatsbeschrijving opgemaakt waarbij de makelaar niet alles noteerde, zoals vocht- en schimmelvorming aan de muren in de kamer boven de garage. Hij moest snel een huis hebben door problemen met zijn ex-vriendin en de verkoop van een huis. Hij had schulden en huisdieren en kon dus niet kieskeurig zijn op het vlak van een woning. Hij was blij met wat hij kon huren.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellenvordering in. Bij een hercontrole op 13 juli 2023 waren nog niet alle problemen verholpen en was het risico op CO-vergiftiging nog steeds aanwezig. Op 1 december 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie kon met zekerheid worden vastgesteld dat bij aanvang van de huurovereenkomst reeds een houtkachel was geplaatst als hoofdverwarming met in dezelfde ruimte een dampkap met extractie naar buiten en dat er in de slaapkamer achteraan een laag opendraaiend raam met een direct valgevaar aanwezig was.

Tamara Van Looy verklaarde dat het huurcontract mondeling werd gesloten voor een prijs van 600 euro per maand, zonder kosten voor elektriciteit en water. Er werd geen huurwaarborg betaald. De woning bevond zich in dezelfde staat als bij aanvang van de huur.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellvordering in. Op 1 december 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

5.

Tenlastelegging A.3:

(aanvankelijk proces-verbaal

De woning met busnummer betrof een eengezinswoning die sinds 1 april 2020 werd verhuurd aan . Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens drie gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten (categorie III). Volgende gebreken van categorie III gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- diverse afdekplaatjes van stopcontacten en lichtschakelaars op het gelijkvloers ontbraken met risico op elektrocutie;
- er was geen vast verwarmingsapparaat in de woning waardoor de bewoner moest gebruikmaken van losstaande elektrische vuurtjes;
- er waren lage ramen op de eerste verdieping zonder borstwering.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie kon met zekerheid worden vastgesteld dat het gebrek aan vast verwarmingsapparaat, de lage ramen zonder borstwering, de grote openingen in de borstwering aan de trap en het lichtpunt in de badkamer op minder dan 60 cm van de bad-of doucherand gebreken waren die reeds aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomst.

verklaarde dat hijzelf allerlei werken uitvoerde aan de woning. Het ging om zaken die gemeld waren aan de eigenaar, maar waarvoor hij geen initiatief nam om er iets aan te doen. Om die reden deed hij het zelf met zijn eigen middelen. De eigenaar was enkel in geld geïnteresseerd. Er was geen vast verwarmingstoestel aanwezig in de woning omdat hij dit van de vorige huurder zou overnemen, maar deze had dat toestel uiteindelijk meegenomen. De huurprijs bedroeg 650 euro per maand.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellvordering in. Op 1 december 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

6.

Tenlastelegging A.7:

(aanvankelijk proces-verbaal

)

De woning met busnummer betrof een eengezinswoning die sinds februari 2013 werd verhuurd aan . Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit.

Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens drie gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten (categorie III). Volgende gebreken in categorie III gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- de afschermkap van de elektrische boiler in de slaapkamer ontbrak waardoor er risico op elektrocutie was;
- de afdekplaat van de stopcontacten in de slaapkamer ontbrak, met risico op elektrocutie als gevolg;
- in de woonkamer was een pelletkachel type B geïnstalleerd. Er was geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Er bestond een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Deze pelletkachel stond in dezelfde ruimte met een dampkap met extractie naar buiten, wat voor onderdrukken kon zorgen en de rookgasafvoer negatief kon beïnvloeden. Het rookgasafvoerkanaal van de pelletkachel bestond uit een loshangende flexibel aangesloten aan het toestel en liep door de muur naar de veranda door tot aan het plafond waar deze verderliep in een vaste buis door het dak. De maximale lengte van 1 meter flexibel was hierdoor ruimschoots overschreden;
- in de slaapkamer achteraan was een laag opendraaiend raam tot op vloerniveau zonder bijkomende borstwering. Er was een direct valgevaar.

De huurders verklaarden dat zij 580 euro per maand betaalden. De laatste jaren ging het bergaf met de woning. Als er iets was, deed de eigenaar er wel iets aan. De werken gebeurden door 'prutsers van werkmannen'. Ze werkten niets af en herstelden niets goed. Ze waren het beu en hadden verschillende klachten over de woning. In oktober 2022 was de boiler kapot. Deze werd vervangen, maar de boiler was niet goed vastgehangen. Deze kwam los en viel op het bed. Het bed was beschadigd en de eigenaar wou hen niet vergoeden. Ze vonden het vervelend dat hij steeds zaken herstelde met tweedehandsmaterialen en dat het geen geld mocht kosten.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie waren volgende gebreken van categorie III met zekerheid reeds bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig:

- verhoogd risico op CO-vergiftiging ten gevolge van een pelletkachel type B in de woonkamer in dezelfde ruimte als een dampkap met extractie naar buiten;
- een laag opendraaiend raam tot op vloerniveau in de slaapkamer achteraan zonder borstwering.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellvordering in. Bij een hercontrole op 13 juli 2023 werd vastgesteld dat de woning nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar was omdat onder meer het verhoogde risico op CO-vergiftiging nog niet was verholpen. Op 24 augustus 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

7.

Tenlastelegging A.4:

(aanvankelijk proces-verbaal

De woning met busnummer betrof een eengezinswoning die sinds 15 april 2021 werd verhuurd aan . Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens twee gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten (categorie III). Volgende gebreken in categorie III gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- de afdekplaat van het stopcontact in de woonkamer ontbrak met een risico op elektrocutie tot gevolg;
- de bewoners maakten gebruik van een mobiel verwarmingstoestel in de woonkamer en de keuken als hoofdverwarming. Er was niet voorzien in een toevoer van verbrandingslucht en afvoer van de rookgassen voor de verbranding van een dergelijk toestel. Er was een verhoogd risico op CO-vergiftiging.

verklaarde dat zij 700 euro per maand betaalden. Sinds kort zaten ze in schuldbemiddeling. Er was mondeling afgesproken dat ze drie maanden geen huur moesten betalen omdat ze een schutting in de tuin hadden gezet. De eigenaar was dit ogenschijnlijk vergeten want hij startte een procedure voor de vrederechter op. Zo begonnen de problemen. Ze stelde de verhuurder in gebreke omwille van de gebreken in de woning. Deze procedure liep nog. Er waren problemen met vocht en schimmel sinds enkele maanden. Ze had ook haar bedenkingen over de elektriciteit. Het dak was in slechte staat waardoor het binnen regende. In het begin was de woning in orde, pas nadien kwamen de klachten. Er was elektrische accumulatieverwarming aanwezig in de woning. Omwille van de hoge kosten, sloten ze deze af en gebruikten ze een toestel op petroleum. Ze zouden op eigen initiatief en kosten een houtkachel laten plaatsen als alternatief. De eigenaar kwam hier niet in tussen. Een jaar voordien was de boiler stuk en deze werd toen wel vlot vervangen.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie kon met zekerheid worden vastgesteld dat volgende ernstige gebreken van categorie II van bij aanvang van de huurovereenkomst aanwezig waren:

- het stopcontact in de badkamer was voorzien van een aardpen maar was niet aangesloten op een aardgeleider. Dit zorgt voor een vals gevoel van veiligheid;
- in de slaapkamer achteraan is een laag opendraaiend raam op een hoogte van 73 cm zonder bijkomende borstwering. Er was valgevaar.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellenvordering in. Op 13 juli 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

8.

Tenlastelegging A.8:

(aanvankelijk proces-verbaal

)

De woning met busnummer betrof een eengezinswoning die sinds 15 oktober 2019 werd verhuurd aan . Na een woningkwaliteitsonderzoek op 1 september 2022 werd deze woning op 7 november 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens één gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte (categorie III). Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid was de installatie van een houtkachel type B in de woonkamer. Er was geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Er bestond een verhoogd gevaar op CO-vergiftiging. Deze houtkachel stond in dezelfde ruimte als een dampkap met extractie naar buiten wat tot onderdrukken kon leiden en de rookgasafvoer negatief kon beïnvloeden.

verklaarde dat hij de woning huurde voor een bedrag van 680 euro per maand. Hij meldde problemen in de woning meteen aan de eigenaar waarop deze antwoordde dat hij een 'moeilijke mens' was. Hij schakelde daarop de Huurdersbond in en verwittigde de gemeente. Het duurde lang voor zaken hersteld werden door de verhuurder en de herstelling was vaak niet goed gedaan en gebeurde met versleten materiaal. Hij betaalde nu een bedrag van 400 euro per maand.

Op een termijn van 1,5 jaar waren er drie maanden huur op een aparte spaarrekening gezet. Sinds oktober 2022 werd er 280 euro per maand op die spaarrekening gezet. Dit in functie van de lopende procedure bij de vrederechter en in overleg met zijn advocaat. Hij kon en wou alles betalen, maar niet als het huis in die toestand verkeerde. Bij zijn intrek was een verwarmingskachel op mazout aanwezig. Deze werkte maar hij plaatste een nieuwe omdat hij geen dergelijk verwarmingstoestel wou gebruiken.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie waren er twee ernstige gebreken van categorie II met zekerheid reeds aanwezig bij aanvang van de huurovereenkomst, namelijk dat het stopcontact in de slaapkamer voorzien was van een aardpen maar dat deze niet was aangesloten op een aardgeleider en dat er een laag opendraaiend raam was in de slaapkamer op een hoogte van 72cm zonder bijkomende borstwering waardoor er valgevaar bestond.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellvordering in. Op 23 juni 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

9.

Tenlastelegging A.5:

(aanvankelijk proces-verbaal

De woning met busnummer betrof een eengezinswoning die sinds maart 2013 werd verhuurd aan . Op 24 november 2022 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit. Deze woning werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden, onder meer wegens één gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of menssonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte (categorie III). Het gebrek dat aanleiding gaf tot onbewoonbaarheid was de installatie van een houtkachel type B in de woonkamer. Er was geen onafsluitbaar verluchtingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekerde. Er bestond een verhoogd gevaar op CO-vergiftiging. Deze houtkachel stond in dezelfde ruimte als een dampkap met extractie naar buiten wat tot onderdrukken kon leiden en de rookgasafvoer negatief kon beïnvloeden.

verklaarde dat ze reeds tien jaar in de woning woonde en een huurprijs van 675 euro per maand betaalde. Ze was tevreden over haar woning en had geen problemen. Ze had een goed contact met de eigenaar en de eigenaar deed veel zelf. Recent was de boiler kapot. Deze werd hersteld maar ging kort nadien opnieuw kapot. De boiler werd opnieuw hersteld. Dit ging vlot en was snel geregeld. In de hoek van de woning stond een mazoutvuur dat haar man zelf had geplaatst. Voordien was er een houtvuur.

Volgens de Vlaamse Wooninspectie was volgend gebrek van categorie III met zekerheid aanwezig bij aanvang van de huurovereenkomst: de houtkachel type B met verhoogd risico op CO-vergiftiging.

De Vlaamse Wooninspectie diende op 10 januari 2023 een herstellvordering in. Bij een hercontrole op 13 juli 2023 was er nog steeds een gebrek in categorie III aanwezig (risico op CO-vergiftiging) alsook twee ernstige gebreken in categorie II. Op 24 augustus 2023 stelde de Vlaamse Wooninspectie vast dat de woning voldeed aan de normen.

10.

werd verhoord op 20 februari 2023. Hij zou aan vragen om het nodige te laten doen en zou de Vlaamse Wooninspectie contacteren voor een hercontrole. Voor de volledige inhoud van zijn verhoor verwijst de rechtbank naar de processen-verbaal van verhoor in elk gevoegd dossier.

verklaarde tijdens zijn verhoor van 1 maart 2023 kort samengevat dat hij de praktische en administratieve ondersteuning voor verzorgde. Hij fungeerde al ongeveer een jaar als tussenpersoon voor de huurders en . Voor de woning in de hadden ze zelf een nieuwe controle aangevraagd bij de gemeente nadat deze was opgefrist en vooraleer ze de woning opnieuw zouden verhuren. Dit na de eerdere ervaring van met de procedures die hij voor andere panden had gehad. Daarop werd bevestigd dat de woning in orde was voor verhuur. Ze bezorgden het EPC-attest en daarop bleef het stil. Ze gingen ervan uit dat alles in orde was. Later bleek dan dat dit niet zo was. controleerde enkel de betalingen van de huurgelden en contacteerde de huurders in geval van achterstal. De rest werd oor geregeld en beslist. bleef het eerste aanspreekpunt van de huurders. Hij vond dat de woningen vrij degelijk waren en dat een deel van de problemen werden veroorzaakt door huurders die de woningen minder goed onderhielden. Er waren ook gebreken die niet door de huurders werden veroorzaakt maar zijn ervaring met was dat hij alles meteen wilde herstellen en zaken aanpakte vanaf het moment dat hij ervan op de hoogte was. Hij had geen slechte bedoelingen.

3.2 Beoordeling van de schuldvraag

1.
Beklaagden moeten zich onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van een niet-conforme of overbewoonde woning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, zoals nader omschreven in de dagvaarding.

2.
Tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 hebben betrekking op het verhuren van een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 §1 van de Vlaamse Wooncode. Deze feiten, voor zover bewezen, werden strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (*B.S.* 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld. Sinds 1 januari 2021 zijn de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot dan vastgelegd waren in artikel 5 § 1 van de Vlaamse Wooncode, opgenomen in artikel 3.1, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een inbreuk op de woningkwaliteitsvereisten is sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorziet in een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro voor het verhuren van een niet-conforme of overbewoonde woning.

Indien er sprake is van een gewoonte, worden de feiten op grond van artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro. Artikel 20, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse wooncode bevatte tot de opheffing ervan op 1 januari 2021 dezelfde strafverzwarende omstandigheid.

De feiten van tenlastelegging A, voor zover bewezen, zijn dus ook na de wetswijziging van 1 januari 2021 strafbaar gebleven en worden nog steeds strafbaar gesteld met dezelfde straffen, met inbegrip van de vermelde verzwarende omstandigheid.

3.

Beklaagden betwistten de hen ten laste gelegde feiten in conclusie en bij de behandeling van de zaak op de zitting van 24 november 2025. Zij stellen in essentie dat de vastgestelde gebreken het gevolg waren van het eigen optreden en nalaten van de huurders, zoals het niet melden van gebreken wanneer deze zich voordeden. De huurders aanvaardden impliciet het goed te huren in de staat waarin het zich bevond. Ook zou het moreel element in hoofde van beklaagden ontbreken vermits zij geen kennis hadden van de vastgestelde gebreken.

4.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de zitting van 24 november 2025 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs, de foto's van de woningen, de verklaringen van de huurders en de resultaten van de hercontroles. Zelfs indien sommige gebreken zouden ontstaan zijn door toedoen van de huurders, dan nog staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Uit de vaststellingen van de wooninspecteurs blijkt dat alle woningen, met uitzondering van de nummers met zekerheid reeds van bij aanvang van het huurcontract één of meerdere gebreken van categorie III vertoonden en dus onbewoonbaar waren. De wooninspecteurs stelden bovendien vast dat ook de woningen met nummers reeds bij aanvang van de huurovereenkomst verschillende ernstige gebreken van categorie II vertoonden, waardoor deze woningen ongeschikt waren voor bewoning.

Daarenboven is het merendeel van de gebreken structureel van aard en heeft het merendeel betrekking op de uitrusting van de woning, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Het blijkt ook niet dat de vastgestelde gebreken het gevolg zijn van een gebrekkig onderhoud van de huurders. Beklaagden uitten daarover vóór de vaststellingen van de wooninspecteur alleszins zelf nooit klachten. Bovendien blijkt uit het strafdossier dat verschillende huurders op regelmatige tijdstippen melding maakten van gebreken aan hun woningen, maar dat zij ervoeren dat deze op gebrekkige wijze of met versleten materiaal werden hersteld. Als verhuurders hadden beklaagden bovendien de opdracht de toestand van de woning op geregelde tijdstippen te controleren. Ze maken ook niet aannemelijk dat de huurders hen voor 24 november 2022 nauwelijks in hun woningen toelieten. Meer zelfs, uit het strafdossier blijkt dat beklaagden onder meer boilers lieten vervangen in de woningen met nummers Artikel 14 van het Vlaams Woninghuurdecreet staat er evenmin aan in de weg dat de verhuurders op overeengekomen tijdstippen het gehuurde goed betreden om hun verplichtingen inzake onderhoud en herstelling van de woning na te komen.

Beklaagden leggen bovendien slechts één conformiteitsattest voor dat dateert van voor de ingebruikname van de woning, namelijk het attest van 10 december 2014 voor de woning gelegen in , zijnde ongeveer acht maanden voor de ingebruikname. Het is aannemelijk dat bepaalde ernstige gebreken op 10 december 2014 onopgemerkt zijn gebleven, vermits de wooninspecteur op 24 november 2022 onder meer vaststelde dat in de slaapkamer een laag opendraaiend raam op vloerniveau zonder borstwering bestond met direct valgevaar. Het is onwaarschijnlijk dat dit raam niet reeds aanwezig was bij aanvang van de huurovereenkomst. Bovendien ontsloeg het conformiteitsattest van 10 december 2024 beklaagden er niet van om er tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst op toe te zien dat de woning aan alle normen bleef voldoen. De geldigheid van dit attest vervalt van rechtswege vanaf het ogenblik dat er voor de woning een proces-verbaal zoals vermeld in artikel 3.9, 4° van de Vlaamse Codex Wonen wordt opgesteld, in dit geval op 24 november 2022. De vaststellingen van 24 november 2022 toonden bovendien aan dat het conformiteitsattest van 10 december 2024 niet meer actueel was. De verplichting om een conforme woning ter beschikking te stellen of te verhuren, geldt overigens voor de volledige duur van de huurovereenkomst.

De woningkwaliteitsnormering is regelgeving van openbare orde. De decreetgever wou met deze normen namelijk uitwerking geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting en grondrechten die de openbare orde aanbelangen. Om die reden wordt het niet-respecteren van de woningkwaliteitsnormen strafrechtelijk gesanctioneerd. Dit wilt zeggen dat een woning die niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst kan uitmaken.

Eerste en tweede beklaagde waren minstens op de hoogte van de ernstige en zelfs direct gevaarlijke gebreken waar hun woningen bij aanvang van de huurcontracten mee waren behept, maar kozen er wetens en willens voor om toch woningen te verhuren die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeden en die bijgevolg onbewoonbaar waren. Bovendien houdt het moreel element van het misdrijf niet in dat de dader weet moet hebben van elk specifiek gebrek. Een onachtzaamheid met betrekking tot de algemene toestand van een woning bij het verhuren of ter beschikking stellen, volstaat.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 zijn toerekenbaar aan eerste en tweede beklaagde.

5.

Uit de feiten zoals hierboven weergegeven blijkt bovendien duidelijk dat eerste en tweede beklaagde een gewoonte maakten van het verhuren van niet-conforme, ongeschikte en in vele gevallen zelfs onbewoonbare woningen. De verzwarende omstandigheid zoals vermeld onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8 is dan ook zonder enige twijfel bewezen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt beklaagden overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A1 tot en met A.8 samen.

De rechtbank bepaalt binnen de door de wet bepaalde grenzen onaantastbaar welke straffen en strafmaten noodzakelijk zijn om de doelstellingen die de straftoemeting beoogt te realiseren. Die doelstellingen zijn:

- het uiten van 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;
- de bescherming van de maatschappij.

Hierbij houdt de rechtbank rekening met de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, hun gezinstoestand en hun arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent. De rechtbank houdt hierbij ook rekening met de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

2.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Uit het strafdossier blijkt dat de huurders beklaagden meermaals op de hoogte stelden van de gebreken en hen aanmaanden om de nodige herstellingswerken uit te voeren. Een dergelijke verhuur is terecht strafbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar. Het zijn vooral de meest kwetsbaren die onder die omstandigheden gehouden zijn om te wonen.

De straf moet dan ook uiting geven aan de maatschappelijke verontwaardiging die er terecht over dergelijke feiten bestaat. De straf moet ook in verhouding staan tot de door beklaagden veroorzaakte schade.

3.

3.1

Eerste beklaagde, _____, is _____ jaar oud en is gehuwd met tweede beklaagde, _____ die _____ jaar oud is. Eerste beklaagde werd al meermaals veroordeeld, onder meer voor verkeersgelerateerde inbreuken en voor meerdere milieumisdrijven. Beide beklaagden werden op 13 juni 2023 samen veroordeeld voor het verhuren van niet-conforme of overbewoonde woningen met de omstandigheid dat zij van de betrokken activiteit een gewoonte maakten.

Zij verzochten beiden om vast te stellen dat de huidig bewezen verklaarde feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet als de feiten waarvoor zij werden veroordeeld bij definitief geworden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 13 juni 2023 en om geen bijkomende straf op te leggen (toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek).

De rechtbank stelt vast dat huidige feiten dateren van vóór de definitief geworden veroordeling van 13 juni 2023. Zowel de huidig bewezen verklaarde feiten als de feiten die aanleiding gaven tot de veroordeling van 13 juni 2023, zijn inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen. De rechtbank neemt bijgevolg eenheid van opzet in aanmerking, zodat er toepassing moet worden gemaakt van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek en rekening dient gehouden te worden met de in het vonnis van 13 juni 2023 uitgesproken straf.

De bestraffing opgelegd bij vonnis van 13 juni 2023 is, mede gelet op de door beklaagden terecht aangevoerde beperkte schending van de redelijke termijn, volgens deze rechtbank toereikend zodat de rechtbank voor beide beklaagden geen bijkomende straf zal opleggen.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 157.370 euro ten aanzien van elke beklaagde. Hiermee is voldaan aan de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek.

De vermogensvoordelen moeten inderdaad worden verbeurdverklaard. De bekomen vermogensvoordelen maken immers inherent deel uit van de bewezen verklaarde misdrijven. Het gaat niet op om misdrijven bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar eerste en tweede beklaagde om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

2.

Het openbaar ministerie verduidelijkte de begroting van de vermogensvoordelen in de berekening zoals weergegeven in de dagvaarding. Deze berekening komt de rechtbank correct voor.

De rechtbank gaat niet in op de vraag van beklaagden om rekening te houden met huurgelden die eerste en tweede beklaagde nooit zouden ontvangen hebben, waarbij de rechtbank er onder meer op wijst dat eerste en tweede beklaagde blijkbaar juridische stappen ondernamen om de achterstallige huurgelden op te eisen. Ook het feit dat eerste en tweede beklaagde investeringen hebben gedaan om de woningen aan te passen en de kwaliteitsvereisten na te leven, heeft geen invloed op de begroting van de vermogensvoordelen.

De rechtbank acht het evenwel passend om het verbeurd te verklaren bedrag te milderen op basis van artikel 43bis, 6de lid van het Strafwetboek tot een bedrag van 40.000 euro voor elke beklaagde, teneinde hen geen onredelijk zware straf op te leggen.

3.

In toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek wijst de rechtbank de verbeurd verklaarde bedragen toe aan de burgerlijke partijen. Die toewijzing is uiteraard beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan de burgerlijke partijen toekomt (zie hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vorderingen).

3.5 Herstelvordering

De wooninspecteur diende op 10 januari 2023 een herstelvordering in voor alle in de dagvaarding opgenomen panden.

Uit het strafdossier blijkt dat geen van deze woningen thans nog gebreken vertonen inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. De herstelvordering van de wooninspecteur is bijgevolg zonder voorwerp.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1 Algemeen

1.

Krachtens de artikelen 1382 en 1383 van het (oud) Burgerlijk Wetboek is degene die door zijn schuld aan een ander schade berokkent, verplicht deze schade integraal te vergoeden, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich beklaagt, niet was gesteld. Degene die schadevergoeding vordert moet bewijzen dat er tussen de fout en de schade, zoals die zich heeft voorgedaan, een oorzakelijk verband bestaat; dit verband veronderstelt dat, zonder de fout, de schade zich niet had voorgedaan, zoals ze zich heeft voorgedaan.

Als algemeen uitgangspunt moet worden vooropgesteld dat de schadelijder recht heeft op een volledige schadevergoeding, wat impliceert dat deze herstel dient te krijgen in de toestand zoals die zou geweest zijn zonder de schadeverwekkende daad van beklaagde. Er mag geen deel van de schade op hem blijven rusten. Maar anderzijds is het niet de bedoeling dat een slachtoffer zich zou verrijken door het schadegeval (vgl. T. Vansweevelt, B. Weyts, Handboek Buitencontractueel Aansprakelijkheidsrecht, Antwerpen, Intersentia, 2009, 665).

Morele schade komt niet voor precieze begroting in aanmerking. Het gaat in essentie om de juridische erkenning van het leed dat werd berokkend. Bij de begroting van deze schade houdt de rechtbank rekening met de ernst van de feiten en de impact hiervan op het slachtoffer evenals met de bedragen die gebruikelijk worden toegekend in gelijkaardige gevallen.

4.2 Vordering van

2.

stelde zich op de zitting van 24 november 2025 burgerlijke partij lastens beklaagden. De rechtbank verklaart deze vordering ontvankelijk.

Het staat vast dat hij nadeel leed door het door beklaagden onder tenlastelegging A.8 gepleegde en bewezen verklaarde feit.

3.

verzoekt de rechtbank om een vergoeding voor genotsderving van het gehuurde goed voor een totaalbedrag van 16.527,90 euro vanaf de aanvang van het huurcontract op 15 oktober 2019 tot op 15 mei 2025 (gebaseerd op de datum van conclusie). Daarnaast vordert hij een morele schadevergoeding voor zichzelf van 1.500 euro en een vergoeding van 750 euro per kind qq. zijn minderjarige kinderen . Tot slot vordert hij een forfaitaire vergoeding voor administratiekosten- en achternageloop van 150 euro.

4.

Het huurcontract van werd gesloten voor een maandelijkse huurprijs van 680 euro. Hij begroot de werkelijke huurwaarde in conclusie op 400 euro. Dit bedrag komt de rechtbank redelijk voor rekening houdend met de in de woning vastgestelde gebreken. De vordering tot terugbetaling van de huurgelden is evenwel slechts ten belope van de incriminatieperiode gegrond, namelijk tot 24 november 2022. De rechtbank bepaalt de vergoeding voor genotsderving derhalve op een bedrag van 10.080 euro. Hierbij houdt de rechtbank rekening met het feit dat vanaf 15 oktober 2022 slechts 400 euro betaalde in plaats van de gehele huurprijs.

De rechtbank begroot de morele schadevergoeding in hoofde van in redelijkheid en billijkheid op een bedrag van 500 euro en in hoofde van qq. zijn minderjarige kinderen op 250 euro per kind. De rechtbank kent de gevorderde schadevergoeding van 150 euro voor administratiekosten en achternageloop toe.

Gelet op de minderjarigheid van dienen de aan hen toekomende bedragen te worden gestort op een geblokkeerde rekening op hun naam, onbeschikbaar tot de leeftijd van 18 jaar.

De toegekende bedragen moeten worden vermeerderd met de interesten, zoals nader bepaald in het beschikking gedeelte.

Deze burgerlijke partij maakt ook aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van 1.726,74 euro en rekening houdend met het toegekende – herleide – bedrag, nu de burgerlijke partij onvoldoende staft waarom hem het maximumbedrag zou moeten worden toegekend.

4.3 Vordering van

5.

stelden zich op de zitting van 24 november 2025 burgerlijke partij lastens beklaagden. De rechtbank verklaart deze vorderingen ontvankelijk.

Het staat vast dat zij nadeel leden door het door beklaagden gepleegde feit onder tenlastelegging A.7.

6.

verzoekt de rechtbank om de nietigheid van de huurovereenkomst met betrekking tot de woning gelegen in vast te stellen en beklaagden te veroordelen tot betaling van 73.660 euro, namelijk de huurgelden sinds de aanvang van het huurcontract tot 24 augustus 2023, datum waarop de woning conform werd bevonden. Daarnaast vordert zij ook een vergoeding voor morele schade ten belope van 1.500 euro, noodzakelijke verhuis- en inrichtingskosten ten belope van 1.000 euro en administratiekosten ten belope van 150 euro.

Zij verzoekt om deze bedragen te vermeerderen met interesten.

vordert een schadevergoeding van 1.500 euro voor morele schade en 100 euro aan administratiekosten, meer interesten.

Beklaagden verzochten de rechtbank om deze vorderingen in alle redelijkheid te herleiden.

7.

Artikel 44 van het Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen zou verschuldigd zijn.

Die teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiële gevolgen van het bewezenverklaarde misdrijf teniet te doen, met als doel het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het misdrijf.

Bij de verhuur van een onbewoonbare woning wordt de wederrechtelijke toestand middels de teruggave (artikel 44 van het Strafwetboek) ongedaan gemaakt door de huurovereenkomst nietig te verklaren. *In concreto* valt het startpunt van de incriminatieperiode van het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging A.7 van verhuur van woning 68/5 samen met het tijdstip waarop de huurovereenkomst gesloten werd. Het staat dan ook vast dat de huurovereenkomst gebaseerd is op het bewezen verklaarde misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning. De rechtbank verklaart de huurovereenkomst nietig.

Naar billijkheid raamt de rechtbank de normale gebruikswaarde van de woning, rekening houdend met de gebreken, op de helft van de afgesproken huurprijs. Beklaagden zijn er bijgevolg toe gehouden om een bedrag van 34.220 euro (de betaalde huurgelden voor een periode van 118 maanden onder aftrek van een bezettingsvergoeding van 50%) te betalen aan .

8.

De rechtbank begroot de morele schadevergoeding in hoofde van en in hoofde van in redelijkheid en billijkheid telkens op een bedrag van 750 euro. De rechtbank kent de voor gevorderde schadevergoeding van 150 euro en voor gevorderde schadevergoeding van 100 euro voor administratiekosten toe.

Het is aannemelijk dat ingevolge de feiten verhuis- en inrichtingskosten maakte. De gevorderde verhuis- en inrichtingskosten in hoofde van begroot de rechtbank in redelijkheid en billijkheid op 250 euro, gelet op het gebrek aan stavingstukken.

Deze bedragen moeten worden vermeerderd met de interesten, zoals nader bepaald in het beschikking gedeelte.

Deze burgerlijke partijen maken ook aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding van 3.139,53 euro, berekend op de toegekende vordering gelet op de kennelijke overschatting van de schade-eis.

4.4 Vordering van

9.

stelde zich op de zitting van 24 november 2025 burgerlijke partij lastens beklaagden. De rechtbank verklaart deze vordering ontvankelijk.

Het staat vast dat hij nadeel leed door het door beklaagden gepleegde feit onder tenlastelegging A.2.

10.

verzoekt de rechtbank om de nietigheid van de huurovereenkomst met betrekking tot de woning gelegen in vast te stellen en beklaagden te veroordelen tot betaling van 64.200 euro, namelijk de huurgelden sinds de aanvang van het huurcontract tot 1 december 2023, datum waarop de woning conform werd bevonden. Daarnaast vordert hij ook een vergoeding voor morele schade ten belope van 1.500 euro, noodzakelijke verhuis- en inrichtingskosten ten belope van 1.000 euro en administratiekosten ten belope van 150 euro. Hij verzoekt om deze bedragen te vermeerderen met interesten.

Beklaagden verzochten de rechtbank om deze vordering in alle redelijkheid te herleiden.

11.

Zoals hierboven (zie titel 4.3) weergegeven bestaat teruggave in deze in de nietigverklaring van de huurovereenkomst, maar houdt de rechtbank rekening met een bezettingsvergoeding. *In concreto* valt het startpunt van de incriminatieperiode van het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging A.2 van verhuur van woning samen met het tijdstip waarop de huurovereenkomst gesloten werd. Het staat dan ook vast dat de huurovereenkomst gebaseerd is op het bewezen verklaarde misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning. De rechtbank verklaart de huurovereenkomst nietig en bepaalt de bezettingsvergoeding ook in dit geval op 50%, zodat beklaagden worden veroordeeld tot betaling van een bedrag van 28.500 euro (50% van de huurprijs gedurende een periode van 95 maanden).

De rechtbank begroot de morele schadevergoeding in hoofde van in redelijkheid en billijkheid op een bedrag van 750 euro. De rechtbank kent de gevorderde schadevergoeding van 150 euro voor administratiekosten toe.

Het is aannemelijk dat ingevolge de feiten verhuis- en inrichtingskosten maakte. De gevorderde verhuis- en inrichtingskosten in hoofde van begroot de rechtbank in redelijkheid en billijkheid op 250 euro, gelet op het gebrek aan stavingstukken.

Deze bedragen moeten worden vermeerderd met de interesten, zoals nader bepaald in het beschikking gedeelte.

Deze burgerlijk partij maakt ook aanspraak op een rechtsplegingsvergoeding van 3.139,53 euro berekend op de toegekende vordering gelet op de kennelijke overschatting van de schade-eis.

4.5 Overige burgerlijke belangen

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 50, 65, eerste en tweede lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011),
zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecienen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van .

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid “dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt”;
- zegt voor recht dat de feiten zich in toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek, vermengen met de feiten waarvoor eerste beklaagde reeds werd veroordeeld bij definitief geworden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 13 juni 2023 en dat het **niet** nodig is om nog een bijkomende straf op te leggen.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens eerste beklaagde een bedrag van **40.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

De rechtbank wijst het effectief verbeurd verklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partijen, beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan hen toekomt zoals hieronder nader beschreven.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecienen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;

- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 euro**.

* * *

Tweede beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid “dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt”;
- zegt voor recht dat de feiten zich in toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek, vermengen met de feiten waarvoor tweede beklaagde reeds werd veroordeeld bij definitief geworden vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 13 juni 2023 en dat het **niet** nodig is om nog een bijkomende straf op te leggen.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **40.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen

De rechtbank wijst het effectief verbeurd verklaarde bedrag toe aan de burgerlijke partijen, beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan hen toekomt zoals hieronder nader beschreven.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt tweede beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 euro**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde hoofdelijk** tot de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **484,11 euro**.

HERSTEL

De rechtbank verklaart de herstelvorderingen voor alle in de dagvaarding weergegeven panden zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

- ✓ Vordering van , in eigen naam en in zijn hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger van zijn minderjarige kinderen

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij in eigen naam en q.q. zijn minderjarige kinderen , ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan een schadevergoeding te betalen van **10.730 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 18 augustus 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan , handelend in zijn hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over de minderjarige een morele schadevergoeding van **250 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 augustus 2021 tot op vandaag en met de moratoire (gerechtelijke) interesten vanaf vandaag tot de datum van volledige betaling, telkens aan de wettelijke rentevoet;
- beveelt dat het bedrag dat de minderjarige toekomt op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst op naam van de minderjarige, waar het – behoudens wettelijke uitzonderingen – onbeschikbaar blijft tot aan haar meerderjarigheid;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan , handelend in zijn hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over de minderjarige een morele schadevergoeding van **250 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 augustus 2021 tot op vandaag en met de moratoire (gerechtelijke) interesten vanaf vandaag tot de datum van volledige betaling, telkens aan de wettelijke rentevoet;
- beveelt dat het bedrag dat de minderjarige toekomt op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst op naam van de minderjarige, waar het – behoudens wettelijke uitzonderingen – onbeschikbaar blijft tot aan haar meerderjarigheid;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan , handelend in zijn hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger over de minderjarige een morele schadevergoeding van **250 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende interesten vanaf 18 augustus 2021 tot op vandaag en met de moratoire (gerechtelijke) interesten vanaf vandaag tot de datum van volledige betaling, telkens aan de wettelijke rentevoet;
- beveelt dat het bedrag dat de minderjarige toekomt op een geblokkeerde rekening moet worden geplaatst op naam van de minderjarige, waar het – behoudens wettelijke uitzonderingen – onbeschikbaar blijft tot aan zijn meerderjarigheid;

- zegt voor recht dat de burgerlijke partij slechts aanspraak kan maken op dit bedrag in de mate dat zijn schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn voordeel;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **1.726,74 euro**.

✓ **Vordering van**

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partijen ,
ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- verklaart de huurovereenkomst die aanving op 1 februari 2013 tussen en
beklaagden met betrekking tot de woning nietig;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan een schadevergoeding te betalen
van **35.370 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet
vanaf 14 mei 2018 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten
aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan een schadevergoeding te
betalen van **850 euro** te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke
intrestvoet vanaf 28 april 2022 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke
interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- zegt voor recht dat de burgerlijke partijen slechts aanspraak kunnen maken op dit bedrag in de
mate dat hun schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in
hun voordeel;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partijen hierin begrepen
een **rechtsplegingsvergoeding** van **3.139,53 euro**.

✓ **Vordering van**

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en in de
hiernavolgende mate gegrond;
- verklaart de huurovereenkomst die aanving op 1 januari 2015 tussen en
beklaagden met betrekking tot de woning nietig;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan een schadevergoeding te betalen van
29.650 euro, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet
vanaf 17 juni 2019 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten
aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;

- zegt voor recht dat de burgerlijke partij slechts aanspraak kan maken op dit bedrag in de mate dat zijn schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn voordeel;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **3.139,53 euro**.

✓ **Overige burgerlijke belangen**

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen waarover nog niet is beslist ambtshalve aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **5 JANUARI 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

Met bijstand van griffier