



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 6 oktober 2025
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 20CO47906 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.101100/2020

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 tegen:

BEKLAAGDEN

1. RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

advocaat te

2.

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

, advocaat

3.

met zetel te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester
lasthebber ad hoc,

loca 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, **namelijk**

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te

kadastraal gekend als

voor 90/100^{ste} volle eigendom van

, geboren

wonende

en voor 10/100^{ste} volle eigendom van

, geboren

wonende te

, verleden

bij akte van 14.07.2014 door notaris

te

te

in de periode van 1 mei 2020 tot en met 31 januari 2021 (St. 4 en St. 46 OK 1)

door

2 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
volle eigendom van , gekend onder het ondernemingsnummer
met maatschappelijke zetel te , verleden bij akte van
06.05.1998 door notaris

te , in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 31 januari 2021 (St. 4, 35 en St. 54 OK
2)
door

3 een ongeschikte en onbewoonbare (niet-conforme) woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als ,
eigendom voor 1/20^{ste} van , geboren ,
wonende te voor 1/20^{ste} volle eigendom van , geboren te
, wonende te , voor 1/20^{ste} volle eigendom
van , geboren , wonende
, voor 17/20^{ste} van besloten vennootschap gekend onder
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te
verleden bij akte van 28.06.2018 door notaris te ;

te , in de periode van 12 februari 2019 tot en met 23 maart 2021 (St. 112 en St.153 OK 4)
door

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt in hoofde van

(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021, voor 1.01.2021 strafbaar gesteld door art. 20 § 1 lid 3,
1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden**

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, **namelijk**

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

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van , geboren ,
wonende te , aangekocht door de huwgemeenschap
bij akte dd. 14.10.2009 door notaris te , verkregen in volle eigendom
ingevolge het overlijden van op 24.10.2012;

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 15 oktober 2019 tot en met 8 oktober 2020 (St. 10 OK 3)
door

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 4.968 euro;

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 2.880 euro;

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 21.240 euro, 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).

Berekening:

huuropbrengst gedurende de incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A1.: 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 360 euro: 2.880 euro (st. 5 OK 1)
- huuropbrengst tenlastelegging A2.: 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 385 euro: 6.160 euro (st. 5 OK 2)
- huuropbrengst tenlastelegging A3.: 17 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 600 euro en 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 610: 15.080 euro (st. 10 OK 4)
- huuropbrengst tenlastelegging B: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 414 euro: 4.968 euro (st. 10 OK 3)

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, op 1 oktober 2022 betekend aan eerste beklaagde en tweede beklaagde overeenkomstig artikel 33 van het Gerechtelijk Wetboek, en op 1 oktober 2022 betekend aan derde beklaagde overeenkomstig artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek.

De dagvaarding werd op 5 oktober 2022 overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 1 september 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

3.1.1. DE.66.WI.101100/2020 (tenlastelegging A.1)

1.

Op 16 juni 2020 werd de Wooninspectie van het agentschap _____ via het provinciale meldpunt Woonkwaliteit ingelicht door _____, huisvestingsambtenaar bij _____ aangaande een woning te _____ die mogelijk niet zou voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De wijkagent had het pand immers bezocht en had verschillende woningkwaliteitsgebreken vastgesteld (verouderde elektriciteit, geen rookmelders, ramen met enkel glas, steile trap, onvoldoende verluchting in functie van de verwarmingsinstallatie).

Op 26 juni 2020 begaven _____, Wooninspecteur, en _____, woningcontroleur, zich naar het pand gelegen te _____. De bewoner, _____, verleende zijn toestemming om de woongelegenheden te onderzoeken teneinde de nodige vaststellingen te doen.

2.

Uit de vaststellingen tijdens het onderzoek bleek dat de woning werd gebruikt als zelfstandige woning. Enerzijds werden er technische vaststellingen gedaan aan het gebouw, anderzijds aan de woning.

Het gebouw vertoonde de volgende gebreken:

- de zij- en achtergevel vertoonden scheurvorming en er waren ontbrekende delen van de bepleistering;
- in de keuken was er een stopcontact waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie;
- er was een lichtschakelaar met een ontbrekend beschermplaatje;
- op de zolder was er geen verlichtingstoestel geplaatst (de lamphouder hing omhoog aan de elektrische geleiders);
- in de badkamer bevonden zich stopcontacten in de beschermde zone van de douche;
- de afdichting van de elektrische aansluiting van de elektrische boiler was losgekomen;
- er was een EPC-attest voor de woning waarop geen dakisolatie was vermeld en tijdens het onderzoek kon evenmin worden vastgesteld of er dakisolatie aanwezig was.

Het gebouw vertoonde 18 strafpunten.

De woning vertoonde de volgende gebreken:

- het plafond op de zolderverdieping was slecht afgewerkt (aanwezigheid van gaten en kieren, onafgewerkte naden);
- er was scheurvorming aan het plafond in de badkamer;
- er was schade aan het houtwerk van de voordeur;
- de woonlokalen hadden ramen met enkel glas;
- de keuken had een raam zonder glas;
- de keukenvloer vertoonde een scheur;
- de stenen aan het verhoogje van de kachel in de leefruimte waren beschadigd;
- de trap naar de zolderverdieping was te steil en de trapleuning liep niet tot boven;
- er was geen borstwering rond het trapgat van de zolderverdieping;
- het toilet bevond zich buiten de woning in een schuur;
- de keuken had geen twee vrij geaarde stopcontacten;

- in de leefruimte was er een risico op CO-vergiftiging omwille van de aanwezigheid van een allesbrander met open verbrandingskamer, maar onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht. Er was geen permanente buitenverluchting, noch waren er doorstroomopeningen naar een lokaal met permanente buitenverluchting;
- er was geen deurbel;
- de vrije plafondhoogte van de zolderverdieping was lager dan 220 centimeter;
- de woning beschikte niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

De woning vertoonde 54 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.

3.

Het pand bleek op het moment van de huiszoeking bewoond te zijn door . Hij werd diezelfde dag nog verhoord en verklaarde samengevat het volgende: hij had de woning gehuurd sinds mei 2020 en was er pas sinds een week ingetrokken. Hij had een huurovereenkomst afgesloten met en betaalde maandelijks 360 euro (kosten van elektriciteit, gas en water niet inbegrepen). Hij had 720 euro als huurwaarborg op een geblokkeerde rekening gestort. Hij vond de woning voldoende zoals ze was en zou er vermoedelijk tot augustus blijven omwille van familiale redenen. Hij had de woning te huur zien staan via een bordje. Hij had de woning zelf geschilderd en de eigenaar had een nieuw toilet geplaatst. De houtkachel zou de eigenaar nog vervangen.

4.

Op 25 augustus 2020 werd een herstellvordering ingeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij het parket van de Procureur des Konings.

In de herstellvordering werd opgenomen dat de principiële herstelmaatregel het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden betrof teneinde alle vastgestelde gebreken weg te werken. Als hersteltermijn werd een periode van maximaal 10 maanden gevorderd en er werd een dwangsom geopperd van 150 euro per dag vertraging.

5.

Op 5 oktober 2020 meldde tweede beklaagde zich aan op het kantoor van de Wooninspecteur voor verhoor. Zij had een schriftelijke verklaring voorbereid en wenste geen andere vragen te beantwoorden. Zij verklaarde samen met haar zoon eigenaar te zijn van het pand. Het betroffen investeringspanden met als ultieme doel om nieuwe woningprojecten te realiseren. In tussentijd werden de panden verhuurd. De huurders werden gewezen op de *'problemen met de panden'*. Aangaande het pand gelegen te verklaarde zij dat de bewoner het pand voornamelijk voor de tuin wou gebruiken en niet zozeer als woonst. Zij en haar zoon waren de nodige stappen aan het zetten om de huurovereenkomsten voor beide panden te beëindigen. Daarna zouden de panden herbestemd worden zonder verdere bewoning en met het oog op een latere heropbouw.

Op 15 maart 2021 lichtte de toenmalige advocaat van tweede beklaagde de Wooninspecteur in van het feit dat de bewoning van het pand per 31 januari 2021 werd stopgezet en verzocht hij om de herstellvordering teniet te doen. Aangezien het beëindigen van een huurovereenkomst geen duurzaam herstel inhoudt, antwoordde de WoonInspecteur daags nadien dat zij haar herstellvordering zou aanhouden.

6.

Aangezien de Wooninspecteur op 17 september 2021 nog steeds geen melding van herstel had ontvangen, richtte zij zich bij schrijven van diezelfde dag tot tweede beklaagde met verzoek om een stand van zaken mee te delen aangaande de uitvoering van de herstellvordering. Tweede beklaagde reageerde niet op dit schrijven.

7.

Op 4 mei 2022 nam _____ bij de PZ _____ contact op met eerste beklaagde en confronteerde hij hem met de verklaring van tweede beklaagde. Eerste beklaagde werd verzocht om een kopij van de huurovereenkomst over te maken en mee te delen wie de huurgelden voor het pand gelegen te _____ had ontvangen.

Op 12 mei 2022 bezorgde tweede beklaagde aan _____ per e-mail onder meer een kopij van de huurovereenkomst tussen eerste beklaagde er _____, een bewijs van beëindiging van de huur bij onderling akkoord en een kopij van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning na de sloop. Tweede beklaagde deelde nog mee dat de huurgelden werden geïnd door eerste beklaagde.

3.1.2. DE.66.WI.101200/2020 (tenlastelegging A.2)

8.

Op 16 juni 2020 werd de Wooninspectie van het agentschap Wonen-Vlaanderen via het provinciale meldpunt Woonkwaliteit ingelicht door _____, huisvestingsambtenaar bij de gemeente Hamme, aangaande een woning te _____ die mogelijk niet zou voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De wijkagent had het pand immers bezocht en had verschillende woningkwaliteitsgebreken vastgesteld (verouderde elektriciteit, geen rookmelders, ramen met enkel glas, steile trap en geen balustrade, onvoldoende verluchting in functie van de gaskachel en gaswandketel).

Op 26 juni 2020 begaven _____, Wooninspecteur, en _____, woningcontroleur, zich naar het pand gelegen te _____. De bewoner, _____, verleende zijn toestemming om de woongelegenheid te onderzoeken teneinde de nodige vaststellingen te doen.

9.

Uit de vaststellingen tijdens het onderzoek bleek dat de woning werd gebruikt als zelfstandige woning. Enerzijds werden er technische vaststellingen gedaan aan het gebouw, anderzijds aan de woning.

Het gebouw vertoonde de volgende gebreken:

- op zolder waren er aan het dakgebinte en aan de vloeren sporen van aantasting door insecten;
- de nok van het dak was vervormd. De achterkant van het dak hing door en er waren ontbrekende dakpannen. Een deel van het dak was begroeid met klimplanten en er werden stukken roofing gebruikt om gaten in het dak te dichten;
- op zolder was er scheurvorming te zien in de muren van de woning;
- in de keuken en leefruimte waren er stopcontacten waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie;
- in de badkamer bevond zich een niet mechanisch beschermd (waterdicht) verlichtingstoestel in de beschermde zone van de douche;
- in de berging/wasplaats was er een stopcontact waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie;
- op zolder waren er elektrische geleiders zonder bescherming aan de uiteinden. Er waren aanraakbare delen onder stroom;
- de gasleiding naar de boiler in de badkamer was uitgevoerd met onderdelen voor waterleiding;
- in de berging/wasplaats waren er ook onderdelen voor waterleiding gebruikt aan de gasleidingen;
- de put waar de watermeter zich in bevond, stond onder water. De hoofdkraan en watermeter waren daardoor niet bereikbaar;
- er was een EPC-attest voor de woning waarop stond dat er geen dakisolatie aanwezig was.

Het gebouw vertoonde 60 strafpunten.

De woning vertoonde de volgende gebreken:

- in de slaapkamer waren er vochtsporen aan de onderkant van de muur in de hoek;
- de woonlokalen beschikten niet over dubbel glas;
- er waren beschadigingen aan de muren van de leefruimte. Stenen waren losgekomen en er waren ontbrekende stukken (schoorsteen, zijmuur);
- er was afvallend pleisterwerk en scheurvorming aan de muren van de berging/wasplaats;
- de ruimte onder de douchebak was niet afgewerkt;
- er waren geen twee vrije geaarde stopcontacten in de keuken;
- in de leefruimte was de rookgasafvoer van het verwarmingstoestel op gas niet verdicht aangesloten op de schoorsteen met gevaar op CO-intoxicatie. Er was geen permanente buitenverluchting, noch waren er doorstroomopeningen naar een lokaal met permanente buitenverluchting;
- in de badkamer hing een gaswandketel voor de productie van sanitair warm water. De rookgasafvoer liep geen 50 cm verticaal aan de aansluiting met het toestel. Er was onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht en er was geen permanente buitenverluchting;
- de zolderverdieping was enkel toegankelijk via een uitklapbare zoldertrap. De lokalen op zolder werden niet beschouwd als woonlokalen;
- de woning beschikte niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

De woning vertoonde 99 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.

10.

Het pand bleek op moment van de huiszoeking bewoond te zijn door . Hij werd diezelfde dag nog verhoord en verklaarde samengevat het volgende: hij had de woning gehuurd sinds augustus 2019 en betaalde maandelijks 385 euro (kosten van elektriciteit, gas en water niet inbegrepen). De huurwaarborg bedroeg 3 maanden huur en werd via het afbetaald ten belope van 25 euro per maand. Hij had een huurovereenkomst afgesloten met , dacht hij. De woning was van]. Hij had de woning gevonden via zijn nicht die had opgemerkt dat het te huur stond via een daartoe bestemd bordje. Hij was dakloos geweest en kon niet kieskeurig zijn. De problemen met het dak had hij gemeld. Er was toen een werkmans langsgekomen die wat cement op het dak had gesmeerd, maar niets duurzaam hersteld had. Hij wist toen genoeg. Hij had nadien zelf 300 kg mos van het plat dak gehaald toen het dak lekte en hij had zelf gaten gedicht. Nadien had hij geen contact meer gehad met de eigenaar. De afvoer van de gaswandketel had de eigenaar wel nog hersteld op zijn vraag.

11.

Op 25 augustus 2020 werd een herstellenvordering ingeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij het parket van de Procureur des Konings.

In de herstellenvordering werd opgenomen dat de principiële herstelmaatregel het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden betrof teneinde alle vastgestelde gebreken weg te werken. Als hersteltermijn werd een periode van maximaal 10 maanden gevorderd en er werd een dwangsom geopperd van 150 euro per dag vertraging.

12.

Op 5 oktober 2020 meldde tweede beklagde zich aan op het kantoor van de Wooninspecteur voor verhoor. Zij had een schriftelijke verklaring voorbereid en wenste geen andere vragen te beantwoorden.

Zij verklaarde dat , de vennootschap waarvan zij zaakvoerder was, eigenaar was van het pand gelegen te en dat de vennootschap het verhuurde aan . De aangekochte panden (betroffen investeringspanden met als ultieme doel om nieuwe woningprojecten te realiseren. In tussentijd werden de panden verhuurd. De huurders werden gewezen op de '*problemen met de panden*'. Zij en haar zoon waren de nodige stappen aan het zetten om de huurovereenkomsten voor beide panden te beëindigen. Daarna zouden de panden herbestemd worden zonder verdere bewoning en met het oog op een latere heropbouw.

Op 15 maart 2021 lichtte de toenmalige advocaat van tweede beklagde de Wooninspecteur in van het feit dat de bewoning van het pand per 31 januari 2021 werd stopgezet en verzocht hij om de herstellvordering teniet te doen. Aangezien het beëindigen van een huurovereenkomst geen duurzaam herstel inhoudt, antwoordde de Wooninspecteur daags nadien dat zij haar herstellvordering zou aanhouden.

13.

Op 20 mei 2021 richtte de toenmalige advocaat van tweede beklagde zich opnieuw tot de Wooninspecteur via een schrijven waarin hij, onder verwijzing naar een arrest van het hof van beroep van Antwerpen van 27 maart 2014, opperde dat het kennelijk onredelijk was om herstellingswerken te eisen en de herstellvordering aan te houden aangezien het pand niet langer bewoond werd en ook niet meer op de woningmarkt beschikbaar was.

In haar antwoordschrijven van 28 mei 2021 herhaalde de Wooninspecteur haar herstellvordering aan te houden, zolang er geen melding kwam van uitvoering van de herstellvordering.

Aangezien de Wooninspecteur op 4 november 2021 nog steeds geen melding van herstel had ontvangen, richtte zij zich bij schrijven van diezelfde dag tot tweede beklagde met verzoek om een stand van zaken mee te delen aangaande de uitvoering van de herstellvordering. Tweede beklagde reageerde niet op dit schrijven.

3.1.3. DE.66.WI.102500/2020 (tenlastelegging A.3)

14.

Op 22 oktober 2020 begaven , Wooninspecteur, en , woningcontroleur, zich naar het pand gelegen te . Er waren vermoedens dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode aangezien de woningen sub 3.1.1 en 3.1.2 onbewoonbaar werden bevonden en dit pand (tevens) eigendom was van . Uit het vooronderzoek aan de gevel van het pand leek de woning verouderd te zijn en waren er aanwijzingen van inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

Eén van de aanwezige bewoners verleende haar toestemming om haar woonentiteit te onderzoeken teneinde de nodige vaststellingen te doen. De andere woonentiteiten werden onderzocht op basis van artikel 20, §2 van de Vlaamse Wooncode.

15.

Uit de vaststellingen tijdens het onderzoek bleek dat de woning werd gebruikt als kamerwoning, uitgerust met een aantal kamers/wooneenheden die kennelijk afzonderlijk werden bewoond. Het pand omvatte 5 kamers, waarvan 3 werden bewoond op het ogenblik van de vaststellingen. Enerzijds werden er technische vaststellingen gedaan aan het gebouw, anderzijds aan de verschillende woonentiteiten.

Het gebouw vertoonde de volgende gebreken:

- op het zoldergedeelte van de zolderverdieping was er een dakraam met een ontbrekend glaspaneel waardoor er insijpeling van regen mogelijk was. Er waren al sporen van vocht te zien op de gordingsbalk en de zoldervloer onder dit raam;
- de zekeringskast was niet afgewerkt en het voorste deksel met de deur ontbrak;
- aan het licht in de traphal naar de zolderverdieping was het lichtpunt afgetakt met te dunne elektrische geleiders. Deze waren bovendien aan elkaar gezet met tape;
- aan het plafond van de keldertrap waren de niet aangesloten elektrische geleiders niet beschermd aan de uiteinden;
- in één van de entiteiten was het lichtpunt aan het plafond afgetakt naar het verlichtingstoestel voor het dakraam. De elektrische geleiders werden met tape aan elkaar verbonden;
- in de gemeenschappelijke keuken was er aan de linkerkant van het werkblad aan de buitenmuur een stopcontact waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie;
- in de gezamenlijke badkamer was er een stopcontact waarvan de aardingspen niet was aangesloten op de aardingsinstallatie;
- er was een EPC-attest met vermelding van het ontbreken van dakisolatie in het hellend en het platte dak van de woning, wat met betrekking tot het hellend dak bevestigd werd tijdens het onderzoek;
- de watermeter werd niet gevonden tijdens het onderzoek;
- het gebouw beschikte niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

Het gebouw vertoonde 16 strafpunten.

Woonentiteit vertoonde de volgende gebreken:

- de kamer had enkel glas in de ramen;
- de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning;
- de kamer had geen lavabo, noch een gootsteen;
- in de gezamenlijke kelder bevond er zich een verwarmingsinstallatie op stookolie. Er was geen aanvoer van verse verbrandingslucht en geen permanente buitenverluchting, wat een risico inhield op CO-vergiftiging;
- de kamer had geen eigen bel of brievenbus;
- de netto-vloeroppervlakte was te klein om te voldoen aan de eisen van een kamerwoning;
- er kon niet worden vastgesteld of de kamerwoning afsluitbaar was;
- de kamer had geen branddetectiesysteem, noch waren er voldoende rookmelders.

Woonentiteit vertoonde in totaal (strafpunten voor het gebouw inclusief) 109 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner.

Woonentiteit vertoonde de volgende gebreken:

- het plafond had lichte beschadigingen;
- de kamer had enkel glas in de ramen;
- de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning;
- de kamer had geen lavabo, noch een gootsteen;
- in de gezamenlijke kelder bevond er zich een verwarmingsinstallatie op stookolie. Er was geen aanvoer van verse verbrandingslucht en geen permanente buitenverluchting, wat een risico inhield op CO-vergiftiging;
- de kamer had geen eigen bel of brievenbus;
- er kon niet worden vastgesteld of de kamerwoning afsluitbaar was;
- de kamer had geen branddetectiesysteem, noch waren er voldoende rookmelders.

Woonentiteit vertoonde in totaal (strafpunten voor het gebouw inclusief) 95 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner.

Woonentiteit vertoonde de volgende gebreken:

- de kamer had enkel glas in de ramen;
- de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning;
- de kamer had geen lavabo, noch een gootsteen;
- in de gezamenlijke kelder bevond er zich een verwarmingsinstallatie op stookolie. Er was geen aanvoer van verse verbrandingslucht en geen permanente buitenverluchting, wat een risico inhield op CO-vergiftiging;
- aan het raam van de voorgevel zat een deur. De aanwezig borstwering was te laag, waardoor er valgevaar was;
- de kamer had geen eigen bel of brievenbus;
- er kon niet worden vastgesteld of de kamerwoning afsluitbaar was;
- de kamer had geen branddetectiesysteem, noch waren er voldoende rookmelders.

Woonentiteit vertoonde in totaal (strafpunten voor het gebouw inclus) 97 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner.

Woonentiteit vertoonde de volgende gebreken:

- er was geen dubbel glas aanwezig in het dakvenster;
- de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning;
- de kamer had geen lavabo, noch een gootsteen;
- er was geen natuurlijke lichtinval in de kamer;
- het dakvenster was afgedekt door een verlichtingstoestel, waardoor er onvoldoende verluchtingsmogelijkheid was;
- in de gezamenlijke kelder bevond er zich een verwarmingsinstallatie op stookolie. Er was geen aanvoer van verse verbrandingslucht en geen permanente buitenverluchting, wat een risico inhield op CO-vergiftiging;
- de trap naar de zolderverdieping had geen leuning over de volledige lengte van de trap;
- de kamer had geen eigen bel of brievenbus;
- de vrije plafondhoogte was lager dan 220 centimeter, waardoor de netto-vloeroppervlakte van de kamer 0 m² was;
- er kon niet worden vastgesteld of de kamerwoning afsluitbaar was;
- de kamer had geen branddetectiesysteem, noch waren er voldoende rookmelders.

Woonentiteit vertoonde in totaal (strafpunten voor het gebouw inclus) 133 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner.

Woonentiteit vertoonde de volgende gebreken:

- het plafond van de kamer bestond uit de schuine zijden van het hellend dak bestaande uit gordingen en kepers met onderdak zonder verdere afwerking;
- er was geen dubbel glas aanwezig in het dakvenster;
- de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning;
- de kamer had geen lavabo, noch een gootsteen;
- er was geen natuurlijke lichtinval in de kamer;
- in de gezamenlijke kelder bevond er zich een verwarmingsinstallatie op stookolie. Er was geen aanvoer van verse verbrandingslucht en geen permanente buitenverluchting, wat een risico inhield op CO-vergiftiging;
- de kamer was niet toegankelijk vanuit een gemeenschappelijke ruimte, maar enkel via kamer 2/1 en de trap naar de zolderverdieping had geen leuning over de volledige lengte van de trap;
- de kamer had geen eigen bel of brievenbus;
- de vrije plafondhoogte was lager dan 220 centimeter, waardoor de netto-vloeroppervlakte van de kamer 0 m² was;
- er kon niet worden vastgesteld of de kamerwoning afsluitbaar was;

- de kamer had geen branddetectiesysteem, noch waren er voldoende rookmelders.

Woonentiteit vertoonde in totaal (strafpunten voor het gebouw inclusief) 121 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoner.

Voor de gemeenschappelijke ruimtes werden 45 strafpunten weerhouden, die verhoudingsgewijs werden doorgerekend naar de kamers.

16.

Woonentiteit bleek op moment van de huiszoeking bewoond te zijn door . Zij werd diezelfde dag nog verhoord en verklaarde samengevat het volgende: zij had het ganse pand gehuurd sinds 3-4 jaar. Zij had een goede relatie met de eigenares. Het eerste jaar was het huis heel goed. Daarna was er vocht gekomen en had zij vastgesteld dat het koud werd tijdens de winter. Zij had het pand zelf betrokken eind 2018 en betaalde maandelijks 610 euro. Soms betaalde zij via de bank, soms werd er cash-betaling aanvaard. Zij had 3 maanden huurwaarborg gestort op een geblokkeerde rekening. Zij had geen klachten over de woning. Als er iets was, dan lichtte zij de eigenares hiervan in en ging zij akkoord met de uitvoering van het herstel. Over de bewoners van de andere kamers wou geen verdere informatie verstrekken. Naderhand werden zij geïdentificeerd als de dochter en werknemer van .

17.

Op 19 november 2020 werd een herstellvordering ingeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij het parket van de Procureur des Konings.

In de herstellvordering werd opgenomen dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken. De wooninspecteur vorderde dat de rechtbank zou bevelen dat er een andere bestemming aan het pand diende te worden gegeven overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel dat er tot sloop zou worden overgegaan voor zoveel als (wettelijk) mogelijk.

Als hersteltermijn werd een periode van maximaal 10 maanden gevorderd vanaf de uitspraak en er werd een dwangsom geopperd van 150 euro per dag vertraging.

18.

Op 22 januari 2021 liet tweede beklaagde weten geschrokken te zijn geweest van de gebreken. Volgens haar werd het pand verhuurd aan en bewoonde zij de woning met haar minderjarige dochter en vriend. Aangezien er volgens haar sprake was van een duurzame samenwoning, werd de herstellvordering, die het pand beschouwde als kamerwoningen, betwist. Zij verwees hiervoor naar een schrijven van haar advocaat van 30 december 2020.

Wooninspecteur betwistte het beweerde duurzaam karakter van de samenwoning in haar e-mail van 5 februari 2021 en liet terzeldertijd weten te handhaven in de herstellvordering.

19.

Op 23 maart 2021 werd het pand opnieuw bezocht in het kader van de beroepsprocedure tegen de besluiten tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Dit beroep werd bij ministerieel besluit van 28 april 2021 afgewezen en de niet-zelfstandige woningen werden onbewoonbaar verklaard.

20.

Op 4 november 2021 richtte de Wooninspecteur zich andermaal tot tweede en derde beklaagde met verzoek om toelichting te geven over de stand van zaken aangaande de uitvoering van de herstellvordering.

Op 14 februari 2022 werd meegedeeld dat het pand niet langer bewoond werd, onder verwijzing naar een vonnis van het vrederecht van van 6 januari 2022.

3.1.4. DE.66.WI.102300/2020 (tenlastelegging B)

21.

Op 8 oktober 2020 begaver , woningcontroleur, zich naar het pand gelegen te . Er waren vermoedens dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode aangezien de woningen sub 3.1.1 en 3.1.2 onbewoonbaar werden bevonden en dit pand (tevens) eigendom was van . Uit het vooronderzoek aan de gevel van het pand leek de woning verouderd te zijn en waren er aanwijzingen van inbreuken op de Vlaamse Wooncode.

De bewoner, , verleende zijn toestemming om de woning te onderzoeken teneinde de nodige vaststellingen te doen.

22.

Uit de vaststellingen tijdens het onderzoek bleek dat de woning werd gebruikt als zelfstandige woning. Enerzijds werden er technische vaststellingen gedaan aan het gebouw, anderzijds aan de woning.

Het gebouw vertoonde de volgende gebreken:

- in de zekeringskast was er een open plaats waar geen zekering zat. Het onderste aansluitpunt stond onder stroom en was groot genoeg om te kunnen aanraken;
- aan het plafond van de leefruimte werd een lichtpunt afgetakt met elektrische geleider met een te dunne doorsnede;
- in de slaapkamer stond een mobiel verwarmingstoestel op gas. De gebruiksdatum van de gasleiding van het toestel naar de gasfles was verstreken waardoor er kans was op lekkage en ontploffingsgevaar;
- er was geen geldige EPC voor het pand en tijdens het onderzoek kon de afwezigheid van dakisolatie worden vastgesteld.

Het gebouw vertoonde 45 strafpunten.

De woning vertoonde de volgende gebreken:

- op de zolder waren er sporen van vocht aan de elektrische boiler. Deze sporen waren ook te zien aan het plafond van de badkamer;
- de muren van de leefruimte vertoonden schimmelvorming door condenserend vocht aan de buitenmuren;
- de woning beschikte in alle woonlokalen over ramen met enkel glas;
- de voordeur sleepte tegen de vloer
- de badkamer had enkel een douche, waarvan de deur van de douchecabine stuk was;
- in de keuken waren er geen twee vrije geaarde stopcontacten ter hoogte van het werkblad;
- de leefruimte bood onvoldoende verluchttingsmogelijkheid;
- in de leefruimte bevond er zich een verwarmingstoestel op vloeibare brandstof met open verbrandingskamer. Er was onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht en er was geen permanente buitenverluchting. De rookgasafvoer naar de schoorsteen liep omlaag;
- in de slaapkamer was er een gelijkaardig risico op CO-vergiftiging;
- er was geen rookmelder op zolder;
- de woning beschikte niet over een branddetectiesysteem of voldoende rookmelders.

De woning vertoonde 96 strafpunten en werd onbewoonbaar bevonden omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners.

23.

Het pand bleek op moment van de huiszoeking bewoond te zijn door . Hij werd diezelfde dag nog verhoord en verklaarde samengevat het volgende: hij had de woning gehuurd sedert oktober 2009 en huurde van tweede beklaagde. Zij was in die 10 jaren nagenoeg nooit langs geweest. Hooguit 1 keer toen de douche niet werkte. Als hij de verhuurder contacteerde met een probleem, volgde er wel een vlotte herstelling. Het grootste probleem aan de woning was vocht. Hij betaalde maandelijks 414 euro (kosten voor elektriciteit, gas en water niet inbegrepen).

24.

Op 16 november 2020 werd een herstellvordering ingeleid door het Agentschap Wonen-Vlaanderen bij het parket van de Procureur des Konings.

In de herstellvordering werd opgenomen dat de principiële herstelmaatregel het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden betrof teneinde alle vastgestelde gebreken weg te werken. Als hersteltermijn werd een periode van maximaal 10 maanden gevorderd en er werd een dwangsom geopperd van 150 euro per dag vertraging.

25.

Op 14 december 2020 lichtte tweede beklaagde toe dat zij eigenaar was van de woning sedert 2009 en dat er sedertdien geen werken meer waren uitgevoerd aan de woning. Zij herinnerde zich de staat van de woning niet meer goed, maar volgens de huurder was het een mooi huisje. Ze was geschrokken van de gebreken en deelde mee dat zij een sloopvergunning had aangevraagd voor de woning.

26.

Op 29 december 2020 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

27.

Op 31 mei 2021 werd door de raadsman van de beklaagden meegedeeld dat diezelfde dag sloopwerken zouden worden uitgevoerd.

Bevraagd naar foto's van de sloopwerken, ontving de Wooninspecteur geen reactie. Een afstapping op 6 juli 2021 bracht aan het licht dat het pand slechts gedeeltelijk gesloopt werd.

De raadsman van beklaagden lichtte bij antwoordschrijven van 8 juli 2021 toe dat de aannemer de sloopwerken voorlopig had gestaakt omwille van wijzigingen in diens planning, maar dat de sloop zou worden hervat zodra de planning van de aannemer dit toeliet.

Op 25 oktober 2021 werd de sloop van het pand voltrokken en werd de herstellvordering van 16 november 2020 als volledig uitgevoerd beschouwd.

3.2. Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, deels met de omstandigheid dat er een gewoonte van werd gemaakt.

2.

Het verhuren van niet-conforme woningen werd tot 1 januari 2021 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.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken van zijn de categorie II of III.

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 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 de tenlasteleggingen, voor zover bewezen, zijn 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 hun schuld aan de hen ten laste gelegde feiten niet, uitgezonderd tweede beklaagde wat de verzwarende omstandigheid van de gewoonte betreft.

4.

De feiten van elk van de tenlasteleggingen zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 1 september 2025 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs. Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Beklaagden waren daarvan op de hoogte maar verhuurden de woningen wetens en willens. Derde beklaagde maakte bovendien een gewoonte van het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen. De rechtbank verwijst daarvoor naar het gegeven dat twee (onbewoonbare) woningen werden verhuurd door derde beklaagde alsook naar de respectievelijke incriminatieperiodes. De verzwarende omstandigheid van gewoonte is dan ook zonder enige twijfel bewezen in hoofde van derde beklaagde.

Nu tweede beklaagde slechts vervolgd wordt voor de verhuur van één ongeschikte en onbewoonbare woning in de periode van 15 oktober 2019 tot en met 8 oktober 2020, is de verzwarende omstandigheid in haar hoofde niet bewezen.

De feiten zijn aan beklaagden toerekenbaar en de rechtbank zal hen hiervoor veroordelen.

3.3. Straftoemeting

1.

De rechtbank legt derde beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A.2 en A.3 samen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

Niettemin dient de straftoemeting niet enkel de vergeldingsbehoefte te dienen, maar moet deze ook preventief werken. De sanctionering moet dan ook van aard zijn beklaagden ervan te weerhouden zich in de toekomst nog aan dergelijke feiten schuldig te maken en hen ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

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. Het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen brengt risico's mee op het vlak van veiligheid en gezondheid van de bewoners. Met het verhuren van de woning deden beklaagden ook aan oneerlijke concurrentie ten aanzien van verhuurders die wel de nodige inspanningen en investeringen doen.

3.

Beklaagden verzochten in hoofddorde om de gunst van de opschorting.

4.

Niettegenstaande de ernst van de feiten, die geenszins kan worden geminimaliseerd, houdt de rechtbank ook rekening met het tijdsverloop sinds de feiten, met het blanco strafverleden van beklaagden, met de stappen die beklaagden ondernamen en met het intussen bereikte herstel.

Gelet op al deze elementen kent de rechtbank beklaagden de gunst van de opschorting toe. Beklaagden dienen wel te beseffen dat de bewezen verklaarde feiten op generlei wijze kunnen getolereerd worden en onder geen beding voor herhaling vatbaar zijn. De rechtbank bepaalt de duur van de opschorting daarom op 3 jaar. Indien beklaagden binnen deze termijn nieuwe misdrijven zouden plegen, kan de opschorting worden herroepen, met alle gevolgen van dien. Hopelijk werkt deze gedachte preventief.

3.4. Verbeurdverklaring

1.

De vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op:

- 2.880 euro in hoofde van eerste beklaagde;

- 4.968 euro in hoofde van tweede beklaagde;
- 21.240 euro in hoofde van derde beklaagde.

Deze berekening komt de rechtbank correct voor, waarbij de rechtbank m.b.t. de verbeurdverklaring in hoofde van derde beklaagde enerzijds verwijst naar stuk 5, onderkaft 2 van het strafdossier en het eindpunt van de incriminatieperiode zoals deze werd vastgesteld op basis van de verklaringen van tweede beklaagde wat tenlastelegging A.2 betreft en naar stuk 10, onderkaft 4 van het strafdossier wat tenlastelegging A.3 betreft, zoals deze correct door het openbaar ministerie werd geëxtrapoleerd in functie van de weerhouden incriminatieperiode.

2.

De bewezen verklaarde misdrijven hebben voor beklaagden vermogensvoordelen opgeleverd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zouden blijven van de vruchten van de bewezen misdrijven. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Gelet op de economische aard van de lastens beklaagden bewezen verklaarde misdrijven, verklaart de rechtbank de door beklaagden bekomen vermogensvoordelen integraal verbeurd. Uit niets blijkt dat dit een onredelijk zware straf zou zijn en eerste en tweede beklaagde voerden ter zake ook geen betwisting.

4. HERSTELVORDERING

De rechtbank verklaart de herstellvordering – zoals bij e-mail van 12 september 2024 bevestigd werd door de Wooninspecteur – zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagden gepleegde en bewezen verklaarde misdrijven (mogelijk) schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

6. 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 straffvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 42, 43bis, 66;
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
Wet van 29 juni 1964, art. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting).

BESLISSING

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

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlastelegging A.1;
- **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van eerste beklaagde voor het bewezen verklaarde feit **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens eerste beklaagde een bedrag van **2.880 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen uit het onder tenlastelegging A.1 bewezen verklaarde misdrijf.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde 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**.

* * *

Tweede beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlastelegging B, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid van gewoonte waarvoor tweede beklaagde wordt vrijgesproken;
- **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van tweede beklaagde voor het bewezen verklaarde feit **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **4.968 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen uit het onder tenlastelegging B bewezen verklaard misdrijf.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt tweede beklaagde 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**.

* * *

Derde beklaagde

De rechtbank:

- verklaart derde beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlasteleggingen A.2 en A.3;
- **GELAST de OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling van derde beklaagde voor de bewezen verklaarde feiten samen **gedurende een proeftermijn van 3 jaar**.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens derde beklaagde een bedrag van **21.240 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen uit de feiten van tenlasteleggingen A.2 en A.3.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt derde beklaagde 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**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde elk tot 30%** en **derde beklaagde tot 40%** van de kosten van de strafvordering tot op heden in hun geheel begroot op **356,27 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank verklaart de herstellvordering zonder voorwerp.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **06 OKTOBER 2025** 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