



|                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><i>2025 1717</i>                                                            |
| Repertoriumnummer / Europees                                                                                |
| Datum van uitspraak<br><b>11 maart 2025</b>                                                                 |
| Naam van de beklaagde                                                                                       |
| Systeemnummer parket<br><b>23CO39483</b><br>Rolnummer<br>Notitienummer parket<br><b>GE66.WI.102000/2023</b> |

rechtbank van eerste aanleg  
Oost-Vlaanderen, afdeling  
Gent  
Kamer G30DI

## Vonnis

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

In de zaak van het openbaar ministerie en de EISER TOT HERSTEL

**WOONINSPECTEUR**

met kantoor te Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22  
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te  
, in plaats van meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

met maatschappelijke zetel gevestigd te  
ingeschreven onder het ondernemingsnummer  
actief normale toestand

beklaagde, die verstek laat gaan.

**TENLASTELEGGING**

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

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

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)

namelijk een niet-conforme woning te hebben onderverhuurd aar

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als  
, in eigendom toebehorend aan ,  
geboren en geboren  
, beiden samenwonende te

te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 17 mei 2023

**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 **12.155,00 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 periode van 01/01/2022 tot en met 17/05/2023 of 17 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 715,00 euro = 12.155,00 euro

**PROCEDURE**

De dagvaarding werd op 28 januari 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te  
Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

Beklaagde is niet verschenen hoewel zij  
rechtsgeldig werd gedagvaard.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

## BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### 1. Feiten

De beklaagde huurt een pand aan \_\_\_\_\_, zijnde een gebouw met twee verdiepingen. Het pand is eigendom van \_\_\_\_\_.

Naar aanleiding van een vraag van een bewoner werd op 28 februari 2023 een controle in het pand uitgevoerd door \_\_\_\_\_. Er werden toen 2 gebreken van categorie I, 10 gebreken van categorie II en 5 gebreken van categorie III vastgesteld. Gelet op de ernst van de vastgestelde inbreuken werd de Vlaamse Wooninspectie ingelicht.

Op 17 mei 2023 voerde de wooninspectie er een controle uit.

Het gebouw kreeg 0 gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken in categorie III.

Woning \_\_\_\_\_ (gelegen op de eerste en tweede verdieping) behaalde 12 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden in categorie III. Er werd tevens vastgesteld dat de bezettingsnorm overschreden was daar de woning bewoond werd door 9 bewoners terwijl deze geschikt is voor maximaal 6 bewoners.

Er werden foto's van deze vaststellingen aan het dossier gevoegd.

Woning \_\_\_\_\_ werd sedert 1 januari 2022 verhuurd aan een huurprijs van 715 euro per maand. In het PV wordt gemeld dat de verhuurder met zekerheid 12.155 euro huurgeld ontving. Een foto van het huurcontract afgesloten tussen de beklaagde en \_\_\_\_\_ werd aan het dossier gevoegd. Er werden tevens foto's gevoegd van de telefonische berichten tussen de huurder en \_\_\_\_\_ waarbij klachten over de woning worden aangehaald (geen warm water, geen goed werkende elektriciteit, waterlek in het toilet,...) en meermaals gevraagd wordt wanneer deze hersteld zullen worden.

\_\_\_\_\_ werd verhoord op 17 mei 2023. In dit verhoor werden de vastgestelde gebreken aangehaald en werd gemeld dat de eigenaar niets doet. Ze stelde in het huis te moeten blijven omdat ze een gezin met zeven kinderen zijn.

\_\_\_\_\_ verklaarde de zaakvoerder van de eerste beklaagde te zijn geweest tot 31 december 2021. De beklaagde verhuurde het gebouw als huis en benzinestation. Het gezin die er woont baat het benzinestation niet uit. De huur zou ondertussen opgezegd zijn. Hij wist niet dat er zoveel mensen woonden, de huurder liet hem nooit binnen toen hij langskwam. De huurders klaagden nooit over de toestand van de woning. De beklaagde zou de nodige werken doen om de woning in orde te stellen. Er werd afgesproken met de eigenaar \_\_\_\_\_ om gevolg te verlenen aan de herstellvordering.

Op 7 september 2023 verstuurde – vermoedelijk de zoon van de eigenaars - een mail naar de wooninspecteur dat de huurder van het bezinestation aan onderverhuur heeft gedaan en dat de eigenaars de woning zullen renoveren na 1 november 2023.

Er werd evenwel geen melding van herstel ontvangen.

## 2. Beoordeling

Artikel 3.34. VWC2021 stelt het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning strafbaar.

Een conforme woning is volgens artikel 1.3, 7° VCW2021 een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont.

Dat artikel maakt als volgt een onderscheid tussen 3 categorieën van gebreken:

*Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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 menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.*

Een woning is dus niet-conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat woning niet conform was terwijl deze verhuurd werd aan het gezin van . Het verslag en de foto's van deze vaststellingen spreken voor zich.

De feiten onder de enige tenlastlegging zijn bewezen.

## 3. Straftoemeting

*De strafmaat*

De feiten kunnen krachtens artikel 3.34. VCW2021 worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of één van deze straffen alleen

Een rechtspersoon kan dan, overeenkomstig artikel 41bis Strafwetboek, gestraft worden met een geldboete van 3.000 euro tot 72.000 euro.

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

Het openbaar ministerie vorderde een geldboete van 3.000 euro.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen 2021).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting.

De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen onder meer door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie te organiseren. Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daarin geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders in gevaar gebracht.

De beklaagde moet beseffen dat zij bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moet dragen en zij haar verantwoordelijkheid moet nemen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt en de financiële draagkracht van de beklaagde.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagde veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie betekent voor de gemeenschap een grote kost.

De beklaagde liet verstek gaan. Dit is haar goed recht doch in die omstandigheden is de rechtbank niet ingelicht over de intenties van de beklaagde.

De beklaagde beschikt nog over een blanco strafverleden. Zij komt nog in aanmerking voor het gewoon uitstel van tenuitvoerlegging van de op te leggen bestraffing.

De hierna bepaalde geldboete is doeltreffend, evenredig en afschrikkend.

#### *De verbeurdverklaring*

Het openbaar ministerie vordert de veroordeling van het vermogensvoordeel begroot op 12.155,00 EUR zijnde de huuropbrengst gedurende de periode van 1 januari 2022 tot en met 17 mei 2023 aan een maandelijkse huurprijs van 715 EUR.

Gelet op het voorliggende huurcontract en de verklaring van de huurder waaruit blijkt dat de maandelijkse huurprijs van 715 EUR in de bewezen verklaarde incriminatieperiode betaald werd, dient dit bedrag in toepassing van artikel 42 en 43bis Sw verbeurd te worden verklaard.

Een misdrijf mag niet lonen.

#### **WOONHERSTEL**

De wooninspecteur vorderde op 5 juli 2023 het bevel tot het uitvoeren van werken waardoor het gebouw met de woonentiteiten voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De wooninspecteur vorderde de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd. Er werd gevraagd om de overtreder te veroordelen tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vorderde dat de rechter zou bevelen dat zij ambtshalve in het opgelegde herstel kan voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vorderde dat zij gemachtigd zou worden om de kosten, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Wooncode, te verhalen op de beklaagde.

Zij vorderde eveneens de onmiddellijke uitvoerbaarheid.

Artikel 3.43. VCW2021 bepaalt:

*Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.*

*De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.*

De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 3.46. VCW2021)

Dat bewijs ligt niet voor.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is niet onredelijk.

Het herstel moet nog steeds worden bevolen.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen var  
tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de  
hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de  
wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat,  
behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit  
herstel (artikel 3.46. VCW2021).

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

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te  
gaan tot het herstel.

Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het  
herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van  
aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering.

Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is  
daartoe het meest efficiënte middel Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de  
beklaagde een financiële afweging zou maken tussen de kosten van het herstel en de  
dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden wordt het vonnis wat het  
woonherstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

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

## BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf past het de burgerlijke belangen aan te houden.

## TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;  
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;  
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;  
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;  
art. 91 2<sup>e</sup> lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 1 (§1, 2<sup>e</sup> en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

## DE RECHTBANK:

bij verstek ten aanzien van

## OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

1

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt

voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **24.000,00 EUR**, zijnde **3.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **12.000,00 EUR**, zijnde **1.500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

#### *Bijzondere verbeurdverklaring*

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **12.155,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

#### *Kosten*

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, 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 **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **349,00 EUR**, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

#### **WOONHERSTEL**

Beveelt

om aan het pand gelegen te

, kadastraal gekend als

werken uit

te voeren om het gebouw met de aanwezige woning conform te maken en overbewoning te voorkomen, en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46. VCW2021 de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zelzate onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen var

om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen.

Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 3.47. VCW2021.

Verklaart het vonnis wat betreft het bevolen herstel **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande iedere voorziening.

#### **OP BURGERLIJK GEBIED**

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **11 maart 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

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

met bijstand van griffier

1.