



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 februari 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 24CO47718 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.101300/2024

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

BEKLAAGDE:

geboren in)
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te

TENLASTELEGGING

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

verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een gebrekkig goed met het oog op bewoning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die dat roerend of onroerend goed ter beschikking stelt, een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren,
(art. 3.35. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te) in de periode van 1 maart 2024 tot en met 17 juli 2025

meer bepaald een niet-conforme woning te hebben verhuurd, dan wel ter beschikking te hebben gesteld, aan

in een pand gelegen te kadastraal gekend
als , in eigendom toebehorend aan ,
geboren , te wonende te

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 13.200,00 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 01.03.2024 tot en met 17/07/2025 of 16,5 maanden aan een maandelijks basishuurprijs van 800 euro = 13.200,00 euro

Wettelijke herhaling

met de omstandigheid dat het misdrijf heeft gepleegd na een eerdere veroordeling tot een gevangenisstraf van ten minste een jaar bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing op het ogenblik van de nieuwe feiten, en voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de straf werd ondergaan of sinds de straf verjaard is, namelijk de beslissing van rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent van 21 maart 2023.

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 15 december 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 hypotheek.

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

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld , teneinde de beklaagde bij te staan voor de vertaling van de gezegden van de Nederlandse taal in de taal en vice versa en die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd. Gelet op de afwezigheid van deze beklaagde dient deze niet te tolken.

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

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 17 april 2024 begaf de wooninspectie zich naar het pand gelegen te

De woning was eigendom van en werd op lijfrente gekocht door beklaagde . De politie had bij een plaatsbezoek vastgesteld dat er vele personen aanwezig waren, de muren vochtig waren en er verspreid over twee badkamers een tiental tandenborstels lagen. In een slaapkamer lag een man te slapen. Beklaagde vertelde telefonisch dat er de dag voordien een groot feest was geweest voor de geboorte van zijn kindje. Het was niet duidelijk waarom dit feest dan niet plaatsvond op zijn eigen inschrijvingsadres in

De politie had het vermoeden dat er meer mensen in de woning in woonden dan de vier ingeschreven personen. Op zijn eigen adres stonden 18 personen ingeschreven. Beklaagde was reeds gekend voor huisjesmelkerij.

Het pand te betrof een gesloten rijwoning met twee bouwlagen, drie slaapkamers en twee badkamers.

Op het moment van de vaststelling werd enkel 1 gezin aangetroffen en de bewoners beweerden daar alleen te wonen zonder derden. Het pand werd daarom gekwalificeerd als ééngezinswoning.

Het gebouw had 2 ernstige gebreken van categorie II, namelijk stopcontacten in de berging die niet waren aangesloten op een beschermingsgeleider en een lichtpunt dat binnen het beschermingsvolume van de douche werd geplaatst. De woning had ook niet op elke bouwlaag een rookmelder.

De woning had 4 kleine gebreken van categorie I, 5 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie II dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte.

Onder meer volgende gebreken werden vastgesteld: sporen van vocht langs buitenmuren met verhoogde vochtwaarden in de inkomhal en in de drie slaapkamers, velux-ramen die niet volledig afsloten, zijdeur naar tuin sloot moeizaam, onafgewerkte deurkaders, ontbrekende deursklink, schade aan plinten, onvolledige leuning aan de trap, bekleding van treden lag los, borstwering aan trap onvoldoende stevig verankerd, treden bovenaan de trap te smal, ontbrekende borstwering aan trap, ontbrekende terrastegels met valgevaar, lage ramen op eerste verdieping met onvoldoende borstwering, geen bewijs van dakisolatie, geen EPC.

Het huurcontract werd afgesloten tussen en ging in op 1 maart 2024. De huurprijs bedroeg 800 euro per maand. verklaarde dat ze er woonde met haar twee dochters. Ze is geen familie van beklaagde maar behoort wel tot dezelfde stam. De huur was eerst 800 euro maar bedraagt nu 1.200 euro. Beklaagde ging haar een nieuw contract brengen. Vroeger woonden er in het huis nog andere mensen, maar nu waren deze weg.

De man die de politie vorige keer had aangetroffen was de schoonbroer van beklaagde. Die was nu weg. Er waren zaken niet in orde in de woning maar was er mee bezig.

Op 19 mei 2024 meldde de politie aan de wooninspectie dat de bewoning in het pand opnieuw werd gewijzigd. De vriend van de huurster zou er nu zijn ingetrokken. Op 18 mei 2024 werden er nog vier andere personen aangetroffen waarvan er twee wegvluchtten via de tuin naar een andere woning van beklaagde.

2. De wooninspecteur vorderde het herstel door het uitvoeren van werken binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Na melding van herstel begaf de wooninspectie zich ter plaatse op 13 januari 2025. Er werden nog verschillende gebreken vastgesteld. In de berging was er een onvakkundige elektrische verbinding die niet in een takdoos was geplaatst. De inbouwkookplaat was aangesloten met een zwarte elastomeren slang. De afdekplaat van het stopcontact aan het aanrecht was beschadigd. Aan de achtergevel was er bezetting aan het loskomen. Er was nog een verhoogde vochtwaarde in verschillende muren. Op de tweede verdieping was er geen borstwering naast de trapopening. Daarnaast waren er nog een aantal gebreken aan de afwerking. De woning had in totaal drie kleine en drie ernstige gebreken.

De woning werd bewoond door zeven familieleden van beklaagde. Deze behoorden tot twee gezinnen maar omdat het familie was werd de woning toch als eengezinswoning beschouwd. Het huurcontract stond op naam van en de huurprijs bedroeg 800 euro.

Na melding van herstel begaf de wooninspectie zich ter plaatse op 17 juli 2025. Er waren echter nog steeds gebreken aanwezig. Er werd thans ook vastgesteld dat de open gasleiding in de technische ruimte werd afgedicht met plakband. De leiding was niet voorzien van een metalen schroefdop of stop alsook een goedgekeurde stopkraan. Er werden nog verhoogde vochtwaarden in de muren gemeten. Voor twee muren waar voorheen verhoogde vochtwaarden werden gemeten werd er thans een voorzetwand geplaatst. In de keuken werden kakkerlakken aangetroffen. In de berging hing onafgeschermd bedrading met blote geleiders onder spanning. De woning werd nog steeds door zeven personen bewoond waardoor de bezettingsgraad van 5 personen werd overschreden. Er was wel geen overbewoning.

3. Beklaagde werd verhoord op 5 september 2024. Hij verklaarde dat hij de tweede eigenaar was van het pand in Hij heeft het huis op lijfrente gekocht. Hij verklaarde dat er al veel aanpassingen gebeurd waren. Een architect had een stuk bijgebouwd en beneden werd alles gerenoveerd. De vorige eigenaar had er gewoond tot er huurcontracten werden afgesloten, vermoedelijk tot februari, maart of april 2024. Als hij een huurcontract had gegeven, is de vorige eigenaar verhuisd. De woning werd verhuurd aan familieleden. Zijn ouders wonen er ook. De huur werd betaald door en bedroeg 800 euro. Er werd correct betaald. Hij ging hem een beetje minder laten betalen omdat zijn ouders er nu ook wonen.

Hij dacht dat alles nu in orde was voor een hercontrole.

4. Op 18 september 2025 werd opnieuw overgegaan tot een controle na melding van herstel. De woning was conform. Er waren wel nog gebreken van categorie I aanwezig. De woning werd nog steeds door dezelfde zeven personen bewoond.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een niet conforme woning in in Gent in de periode van 1 maart 2024 tot en met 17 juli 2025.

Beklaagde verzocht de rechtbank om hem vrij te spreken omdat hij enkel de blote eigenaar zou zijn. Het pand zou verhuurd worden door die ook de huurgelden zou ontvangen. Er werd een huurovereenkomst voorgelegd tussen voor de periode van 1 mei 2024 tot en met 30 april 2025 alsook bewijzen van betalingen van huurgelden voor de maanden juli 2025 tot en met september 2025.

Ondergeschikt werd aangevoerd dat de elektriciteit op 22 maart 2024 gunstig werd gekeurd waardoor de gebreken aan de elektriciteit werden betwist. Ook werd opgemerkt dat de wooninspectie bij de hercontrole andere gebreken opmerkte dan bij de eerste controle zodat beklagde niet kon weten wat hij allemaal in orde moest maken.

2. Artikel 3.34 Vlaamse Codex wonen 2021 bepaalt dat als een niet-conforme of overbevoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt gestraft wordt. De tenlastelegging slaat dus niet enkel op verhuurders, maar ook op personen die een woning onderverhuren of een woning (gratis) ter beschikking stellen. De Vlaamse Codex wonen hanteert aldus bewust een breed daderbegrip en beperkt zich geenszins tot de persoon die de huurgelden ontvangt. Beklaagde wordt bovendien vervolgd als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek.

De rechtbank kan uit de gegevens van het strafdossier wel degelijk afleiden dat beklagde optrad als verhuurder van de woning. Zo bevindt er zich in het strafdossier een huurovereenkomst getekend door beklagde tussen hem en voor de periode van 1 maart 2024 tot en met 28 augustus 2025. verklaarde dat beklagde de huisbaas was en bezig was met herstellingen in de woning. Beklaagde heeft in zijn communicatie met de wooninspectie ook nooit aangegeven dat hij niet verantwoordelijk zou zijn voor de verhuur. Hij vermeldde integendeel dat hij bezig was met de herstellingen.

Ook blijkt duidelijk dat beklagde besliste aan wie de woning werd verhuurd gelet op het feit dat het zijn familie/stam was. Ook besliste beklagde hoeveel er moest betaald worden. Zo blijkt uit zijn verhoor dat minder moest betalen omdat zijn eigen ouders ook in de woning woonden. Dit blijkt ook effectief zo te zijn uit de ter zitting neergelegde betalingsbewijzen waaruit blijkt dat maandelijks 450 euro en éénmaal 530 euro betaalde in plaats van de huurprijs van 800 euro.

Uit de verkoopovereenkomst tussen beklagde en blijkt bovendien dat de koper de woning niet mocht verhuren, de koper levenslang kosteloos op de bovenste verdieping mocht wonen en dat de koper zou instaan voor de herstellingswerken en het onderhoud van de ganse woning.

In die omstandigheden is het voor de rechtbank duidelijk dat beklaagde de strafrechtelijk verantwoordelijke was voor de verhuur van de niet-conforme woning in
in de periode van 1 maart 2024 tot en met 17 juli 2025.

Gelet op de duidelijke en talrijke gebreken die werden vastgesteld op 17 april 2024, 13 januari 2025 en 17 juli 2025 en gelet op het feit dat de huurovereenkomst startte op 1 maart 2024, staat het voor de rechtbank vast dat de woning niet conform was in de periode van 1 maart 2024 tot en met 17 juli 2025. Het voorgelegde keuringsattest doet geen afbreuk aan de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie met betrekking tot de elektriciteit. De vaststellingen van de wooninspectie hebben een bijzondere bewijswaarde. Mogelijks werd bij de keuring een minder omvangrijk onderzoek gevoerd.

De wooninspectie stelde bij de verschillende controles soms dezelfde maar ook soms nieuwe gebreken vast. De rechtbank kan niet altijd nagaan of die nieuwe gebreken er voordien reeds waren en mogelijks niet werden opgemerkt of deze nieuwe gebreken het gevolg zijn van onoordeelkundige herstellingswerken. In elk geval is de verhuurder zelf verantwoordelijk voor de conformiteit van de verhuurde woningen en mag er niet gewacht worden om gebreken te herstellen tot de wooninspectie deze zou vaststellen. Het is aan beklaagde om geen misdrijven te plegen, ongeacht een controle. Beklaagde verhuurt tal van panden zodat het aan hem is om de woonkwaliteitsnormen strikt op te volgen en toe te passen.

De schuld van beklaagde aan de enige tenlastelegging is voor de rechtbank bewezen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren, de doelen van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 Strafwetboek en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. Gelet op de economische aard van het misdrijf, is een geldboete en de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring en terbeschikkingstelling van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen. Gelet op het financieel oogmerk bij de gepleegde feiten en zijn eerdere veroordeling voor dergelijke feiten, gaat de rechtbank niet in op zijn vraag om een werkstraf op te leggen. Bovendien is het uitvoeren van een werkstraf praktisch quasi onuitvoerbaar voor personen die de taal niet machtig zijn.

3. Beklaagde is 35 jaar oud, werkt als zelfstandige en werd reeds éénmaal veroordeeld bij vonnis van 21 maart 2023 tot een gevangenisstraf van 1 jaar met uitstel en een geldboete van 1.000 euro, de helft met uitstel, wegens huisjesmelkerij, de verhuur van onbewoonbare en ongeschikte woningen, het opsplitsen van woningen zonder vergunning en zegelverbreking. Gelet op deze veroordeling bevindt beklaagde zich in staat van wettelijke herhaling en komt hij niet langer in aanmerking voor de gunst van het gewoon uitstel.

Uit de kadastrale informatie in het strafdossier blijkt dat beklaagde op 12 augustus 2025 (mede)eigenaar was van 13 onroerende goederen. In het voordeel van beklaagde houdt de rechtbank rekening met het herstel dat inmiddels werd bereikt alsook de context waarin de feiten werden gepleegd.

Een geldboete van 500 euro is om alle voorgaande redenen passend en evenwichtig.

4. Verbeurdverklaring

1. Het bewezen misdrijf heeft voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder het misdrijf niet mogelijk waren geweest. De woning mocht in deze toestand immers niet worden verhuurd of ter beschikking gesteld. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldoet 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 onaanvaardbaar dat beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie bepaald op 13.200 euro, namelijk de huuropbrengsten van de woning gedurende de incriminatieperiode (800 euro X 16,5 maanden).

De berekening van de ontvangen huurinkomsten is correct en werd op zich niet betwist. Beklaagde stelt echter dat al deze huurgelden betaald werden aan _____ en niet aan hem. Beklaagde verzocht om lastens hem geen huurgelden te verbeuren.

2. Beklaagde maakt het voor de rechtbank niet aannemelijk dat hij nooit huurgelden ontving. Tijdens zijn verhoor verklaarde hij dat de huur steeds correct werd betaald maar dat er wel wat minder werd betaald (eerder 400 of 500 euro) omdat zijn ouders er ook woonden. Hierdoor kan de rechtbank aannemen dat beklaagde geen 13.200 euro ontving maar wel minstens 6.600 euro (400 X 16,5).

De rechtbank is van oordeel dat de verbeurdverklaring van 6.600 euro als wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel geen onredelijk zware straf uitmaakt voor beklaagde en zal dit bedrag verbeuren.

HERSTEL

Gelet op het inmiddels op 17 juli 2025 vastgestelde herstel is de herstellvordering zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering.

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 en 41 van de 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, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 56, 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^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt , *zich bevindende in staat van wettelijke herhaling*, voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **472,24 EUR**

VERBEURDVERKLARING

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **6.600,00 EUR**, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

HERSTEL

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **17 februari 2026** 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 .