



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 december 2025
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 21CO56703 Rolnummer Notitienummer parket OU66.WI.102700/2021

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Oudenaarde
Kamer O9

Vonnis

HYPOTHEEKWET – KANTOOR RECHTSZEKERHEID

REF :

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en burgerlijke partijen :

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

tegen:

BEKLAAGDEN :

- 1)
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit
- 2)
geboren
ingeschreven
van Belgische nationaliteit
- 3)
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit
- 4)
met maatschappelijke zetel gevestigd te
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer
Actief Normale toestand

TENLASTELEGGINGEN

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

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

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

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

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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, voorheen strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 14 september 2016 tot en met 31 januari 2022 (zie OK1 1 – st. 2-7, 46-47, 131-133, 138-139, 142)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
_____, in eigendom toebehorend aan _____, geboren _____,
_____, wonende te _____ en _____,
_____, geboren _____, wonende te _____
ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris _____ op 23/02/2001.

door

2 te op 2 augustus 2023 (zie OK 1 – st. 178-81)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

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

4, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris te op 23/02/2001.

door ,

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 27 september 2017 tot en met 2 augustus 2023 (zie OK 2 – St. 2-5, 70-73, 82-86)

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan ,

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan
geboren , wonende te
ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris te op
30/01/2014.

door ,

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 10 oktober 2017 tot en met 9 december 2022 (zie OK 3, st. 2-9, 85-88, 101 en OK 7 – st.. 100)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In een pand gelegen te , Kadastraal gekend als
, in eigendom toebehorend aan
met ondernemingsnummer en maatschappelijke zetel te
, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris te op
10/10/2014.

door

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____ in de periode van 27 september 2017 tot en met 9 december 2022 (zie OK 4 – st. 2-5, 32-35, 42, 61-62)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____,

In een pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
in eigendom toebehorend aan _____, geboren _____,
wonende te _____, ingevolge akte
van aankoop verleden voor notaris _____ te _____ op 05/06/2013.

door

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____ in de periode van 15 september 2017 tot en met 9 december 2022 (Zie OK 5 - st. 2-5, 27, 36-39, 46)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____

In een pand gelegen te _____, Kadastraal gekend als _____
(_____, in eigendom toebehorend aan _____ met
ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____
3, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris _____ te _____ op 10/10/2014.

door

F verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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, voorheen strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____ in de periode van 10 oktober 2017 tot en met 9 december 2022 (Zie OK 6 – st. 2-6, 53-56, 63)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____,

In een pand gelegen te _____, Kadastraal gekend als _____, in eigendom toebehorend aan _____ met ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris _____ te _____ op 10/10/2014.

door _____,

G verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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, voorheen strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____ in de periode van 15 september 2017 tot en met 9 december 2022 (Zie OK 7 – st. 2-5, 53-54, 305-308, 315, 323-324)

Een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan _____,

In een pand gelegen te _____, Kadastraal gekend als _____, in eigendom toebehorend aan _____ met ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____ 3, ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris _____ te _____ op 10/10/2014.

door _____,

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

TLA:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **18.825,40 euro**, 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).

Berekening:

- huuropbrengst gedurende de periode 14 september 2016 tot 01 maart 2021 of 53,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 275,00 euro = 14.712,50 euro,
- huuropbrengst gedurende de periode 01 maart 2021 tot en met 31 januari 2022 of 11 maanden aan een geïndexeerde maandelijkse basishuurprijs van 373,90,00 euro = 4.112,90,00 euro

TLB:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **28.000,00 euro**, zijnde

4. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
5. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
6. **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 27 september 2017 tot en met 2 augustus 2023 of 70 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 400,00 euro = 28.000,00 euro

TLC:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **27.900,00 euro**, zijnde

7. **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
8. **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
9. **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 10 oktober 2017 tot en met 9 december 2022 of 62 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 450,00 euro = 27.900,00 euro

TLD:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **21.431,00 euro**, zijnde

10. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

11. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

12. 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 27 september 2017 tot en met 9 december 2022 of 62 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = 31.000,00 euro

TLE:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **27.287,50 euro**, zijnde

13. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

14. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

15. 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 15 september 2017 tot en met 30 juni 2022 of 57,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 425,00 euro = 24.437,50 euro

- huuropbrengst gedurende de periode van 01 juli 2022 tot en met 09 december 2022 of 6 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 475,00 euro = 2.850,00 euro

TLF:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **31.483,56 euro**, zijnde

16. hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

17. hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

18. 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 10 oktober 2017 tot en met 31 oktober 2018 of 13 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 475,00 euro = 6.175,00 euro
- huuropbrengst gedurende de periode van 01 november 2018 tot en met 31 oktober 2020 of 24 maanden aan een maandelijkse geïndexeerde basishuurprijs van 502,44euro = 12.058,56 euro
- huuropbrengst gedurende de periode van 01 november 2020 tot en met 09 december 2022 of 25 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 530,00 euro = 13.250,00 euro

TLG:

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **35.639,00 euro**, zijnde

- 19. hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- 20. hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- 21. 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 15 september 2017 tot en met 30 april 2020 of 31,5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 530,00 euro = 16.695,00 euro
- huuropbrengst gedurende de periode van 01 mei 2020 tot en met 09 december 2022 of 32 maanden aan een maandelijkse geïndexeerde basishuurprijs van 592,00 euro = 18.944,00 euro

1. PROCEDURE

1.

De zaak werd, na tussenvonnis van deze rechtbank en kamer van 30 oktober 2025, verder ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 28 november 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde:

- de burgerlijke partijen , beiden vertegenwoordigd door hun
raadsman mr. namens mr. , beiden advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie, bij monde van substituut-procureur
- de eerste beklaagde en de tweede beklaagde , beiden
vertegenwoordigd door hun raadsman mr. , advocaat met kantoor te
namens mr. advocaat met kantoor te

- de derde beklaagde , vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. namens mr. , beiden advocaat met kantoor te ;
- de vierde beklaagde vertegenwoordigd door zijn raadsman mr. advocaat met kantoor te namens mr. , advocaat met kantoor te

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. VORDERING TOT BEKRACHTIGING VAN EEN MINNELIJKE SCHIKKING

2.

De rechtbank nam kennis van de 4 vorderingen, allen daterend van 29 september 2025, van de procureur des Konings tot bekrachtiging van de minnelijke schikkingen die met de respectieve beklaagden tot stand kwamen.

Deze minnelijke schikkingen kwamen tot stand kwam nadat de rechtbank werd gevat om te oordelen over de strafvordering.

Krachtens artikel 216bis §2, 9^e lid van het Wetboek van Strafvordering (hierna 'Sv') dient de rechtbank na te gaan of de vordering van het openbaar ministerie met redenen omkleed is, of voldaan is aan de wettelijke toepassingsvoorwaarden, of de beklaagden de voorgestelde minnelijke schikking uit vrije wil en weloverwogen hebben aanvaard, of het geformuleerde voorstel proportioneel is met de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van de verdachten en of de voorgestelde minnelijke schikking een wettig karakter heeft.

Artikel 216bis §2, 7^e en 8^e lid Sv luiden als volgt:

[De procureur des Konings] bepaalt de termijn binnen dewelke de verdachte, de inverdenking gestelde of de beklaagde en het slachtoffer tot een akkoord kunnen komen in verband met de omvang van de schade en de regeling van de schadevergoeding.

Indien bovenvermelde partijen tot een akkoord zijn gekomen, melden zij dat aan de procureur des Konings die het akkoord akteert in een proces-verbaal.

3.

De rechtbank stelt vast dat het strafdossier inmiddels een proces-verbaal bevat van het akkoord tussen partijen.

De ter bekrachtiging voorgelegde minnelijke schikkingen voldoen aan de formele toepassingsvoorwaarden. De rechtbank stelt evenmin een schending van enige andere wettelijke bepaling vast.

Uit de voorliggende gegevens blijkt dat de burgerlijke partijen vergoed zijn. Uit niets blijkt dat er bezwaar bestaat tegen de minnelijke schikkingen.

Op basis van de strafinformatie zijn er geen aanwijzingen dat de minnelijke schikkingen onvrijwillig of onder druk zouden zijn aanvaard, dan wel dat de beklaagden, die allen werden bijgestaan door een raadsman, zouden gehandeld hebben met onvoldoende kennis van zaken.

Het bedrag van de minnelijke schikkingen is proportioneel aan de feiten en heeft een wettig karakter.

De rechtbank bekrachtigt in dit vonnis, dat in openbare zitting zal worden uitgesproken, de minnelijke schikkingen, die, na betaling, finaal resulteren in het verval van de 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:
artikelen 11, 12, 14, 31, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935;
artikelen 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 en 216 van het wetboek van strafvordering;

DE RECHTBANK recht doende op tegenspraak,

Bekrachtigt op vordering van 29 september 2025 van de procureur des Konings de minnelijke schikkingen zoals omschreven in de vorderingen van de procureur des Konings van 29 september 2025 betreffende .

Laat de kosten van de strafvordering begroot op 415,48 euro, ten laste van de Belgische Staat.

Houdt de burgerlijke belangen voor zoveel als nodig aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 18 december 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde, kamer O9:

, rechter

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