



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 april 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 23CO37173 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.101300/2023

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

WOONINSPECTIE bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaamse Gewest

Met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253

KBO 0316.380.841

met woonstkeuze bij meester , advocaat te

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester loco meester
beiden advocaat te

tegen:

, RRN

geboren

van Belgische nationaliteit

ingeschreven te

beklaagde, die persoonlijk verschijnt

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)

te in de periode van 1 augustus 2022 tot en met 12 april 2023

namelijk door een gebrekkige woning te hebben verhuurd,

gelegen te

kadastraal gekend als

) is voor de geheelheid volle eigenaar van het handelshuis (met 2

woongelegenheden) te

— oppervlakte 00a

96ca).

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

)

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 25 februari 2026 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.

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.

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 maart 2023 worden de politiediensten om 20u52 opgeroepen voor een brand in gelegen . Het pand bestaat uit een handelspand met inkom en trappenhal naar de bovengelegen woningen gelegen op het gelijkvloers, een woning met huisnummer op de eerste verdieping, een woning met huisnummer op de tweede verdieping en een woning met huisnummer gelegen op de derde verdieping. Op het ogenblik van de brand waren twee gezinnen in het pand aanwezig: de bewoners van het pand op de eerste verdieping en en het gezin van de broer van die op bezoek waren.

Van , administratief bediende van de handelszaak gelegen op het gelijkvloers, vernemen de politiediensten dat (hierna: de beklaagde), zaakvoerder van de huurder van het pand betreft.

2. Op vraag van de onderzoeksrechter belast met het onderzoek naar de oorzaak van de brand worden _____ en de beklaagde op 23 maart 2023 verhoord. Omdat de politiediensten er niet in slagen tijdig een tolk te vinden voor de beklaagde worden de beiden samen verhoord. Uit het verhoor blijkt onder meer dat:

- het pand in de _____ sinds 1 oktober 2022 door de beklaagde wordt gehuurd;
- de bewoners van de woning op de eerste verdieping een gezin betreft uit _____ die op het ogenblik van de brand nog maar zes maanden in België waren. De vader van het gezin is wel al sinds 2015/2016 in België;
- ze _____ in de zaak wilden laten werken maar dat er niemand was die het gezin een woning wilde verhuren. Daarom vroeg _____ of hij in _____, boven de handelszaak mocht wonen;
- _____ de eerste verdieping zelf bewoonbaar heeft gemaakt door een kleine renovatie uit te voeren;
- de eigenaar van het gebouw, _____ heeft ingestemd om iemand te laten inwonen. Dat staat ook in de handelshuurovereenkomst;
- ze nooit boven zijn geweest toen _____ op de eerste verdieping woonde. Bij het overhandigen van de sleutel heeft hij het appartement wel eens gezien. Er was een kitchette en de ruimte boven de winkel werd als stockage gebruikt;
- er een huurcontract aan _____ werd overgemaakt op 24 november 2022 maar dat het nog niet werd ondertekend omdat _____ met het _____ wilde aftoetsen of er nog wijzigingen nodig waren;
- ze wisten dat _____ met zijn gezin gedomicilieerd was op de eerste verdieping;
- _____ noch _____ een brandverzekering hebben.

Ook Jean Van Impe wordt die dag in zijn hoedanigheid van bestuurder van _____ eigenaar van het pand in de _____, verhoord. Hij verklaart onder meer dat:

- hij van bij aanvang van de huurovereenkomst contact had met _____ (de *rechtbank is van oordeel dat er hier mogelijks naamsverwarring is en wordt bedoeld omdat _____ later verklaart dat hij de bewoners (en dus niet kende)*). De huurovereenkomst werd nadien overgezet naar _____ Het zijn correcte mensen;
- de huurovereenkomst loopt sinds 1 augustus 2022;
- de huurders correcte mensen betreffen en dat ze vroegen om een toilet te mogen plaatsen wat hij heeft toegestaan;
- hij geen weet had van het gegeven dat de eerste verdieping werd verhuurd en met wie de bewoners een huurovereenkomst hadden. Het was nooit de bedoeling om de verdieping boven de handelszaak te verhuren als appartement. Het was een opslagplaats met een kleine keuken voor de winkel;
- er nooit iets werd afgesproken of geregeld met de mensen van _____ voor wat betreft het onderverhuren van het pand.

3. Op vraag van het openbaar ministerie wordt door controleurs van het agentschap Wonen in Vlaanderen en _____, bijgestaan door een architect een controle van het pand uitgevoerd op 12 april 2023. Ter plaatse stellen de controleurs vast dat de woning op de eerste verdieping niet meer wordt bewoond sinds de brand. Het pand is vernield en werd verzegeld.

De woningen gelegen op de tweede en derde verdieping lijken al lang niet meer te zijn bewoond. Ze bevinden zich in een erg verwaarloosde staat en lagen vol uitwerpselen van duiven en resten van dode duiven. Door de gebroken ramen vlogen tijdens de controle duiven het pand in en uit. Tot aan de brand werd de woning op de eerste verdieping bewoond door het gezin .

Tijdens de controle wordt vastgesteld dat het gebouw naast de brandschade behept is met één klein gebrek in categorie I, met één ernstig gebrek in categorie II en met twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Het betreffen onder meer de vaststelling dat op de gasleiding in de woonkamer op de tweede verdieping geen verbruikstoestel is aangesloten en dat de afsluitkraan niet voorzien is van een metalen schroefdop of stop en er geen goedgekeurde stopkraan aanwezig is. De hoofdgaskraan is niet toegankelijk voor de bewoners en de toevoerleidingen van aardgas op de tweede en derde verdieping zijn onvoldoende bevestigd aan de muur. Ook de zekeringskast en verliesstroomschakelaar was niet toegankelijk voor alle bewoners.

Voor de woning met het huisnummer worden onder meer volgende gebreken vastgesteld:

- de deurkruk van de binnendeur van de badkamer ontbreekt;
- er is onvoldoende natuurlijke lichtinval mogelijk in de slaapkamer rechts achteraan. De raamopening is ongeveer 0,9 vierkante meter voor een vloeroppervlakte van ongeveer 16 vierkante meter. Het raam bevindt in de hoek van de kamer. Dit is in strijd met de richtnorm voor ramen van 1/12 van de vloeroppervlakte;
- er is geen rechtstreekse verluchting met de buitenomgeving mogelijk in de keuken;
- de niet gebruikte opening in de schoorsteen in de slaapkamer rechts achteraan is dichtgemaakt met plastic. Rookgassen kunnen langs deze opening terugslaan in de woning. Er bestaat dus een risico op CO-vergiftiging. Er kon ook niet worden uitgesloten dat er op het gelijkvloers actieve verbrandingstoestellen op dit kanaal zijn aangesloten;
- er ontbreekt een trapleuning aan de trap naar de eerste verdieping, aan de trap naar de slaapkamer en de traphal links achteraan op de eerste verdieping;
- er is een doorgang van bus naar het naastgelegen pand met huisnummer waardoor de woning niet slotvast afsluitbaar is. Hetzelfde geldt voor de tussendeuren van de woonvertrekken en de badkamer die uitgegeven op de gemeenschappelijke traphal en niet slotvast kunnen worden afgesloten;
- er is geen EPC beschikbaar en ter plaatse kan niet worden vastgesteld of het dak van het pand geïsoleerd is;
- de woning is voorzien van enkele beglazing;
- de berging achter de keuken wordt gebruikt als slaapkamer. Er is geen natuurlijke lichtinval en geen mogelijkheid om te verluchten;
- er is geen verluchtingsmogelijkheid in de keuken. De ruimte komt niet in aanmerking als woonlokaal bij de berekening van de maximale bezettingsnorm.

De wooncontroleur stelt vast dat de bezettingsnorm van de woning gelijk is aan twee personen. Zonder de opgesomde en de beschreven gebreken kunnen in de woning op basis van het aantal woonlokalen en de netto-vloeroppervlakte van 35,19 vierkante meter maximaal twee mensen wonen. Hij overweegt dat woonentiteit niet conform is overeenkomstig de

bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of wordt overbewoond en wordt verhuurd, te huur en/of ter beschikking wordt gesteld in de zin van artikel 3.34 van dezelfde codex. Ook de woonentiteiten en zijn niet conform overeenkomstig de bepalingen van de codex.

Er werd bij het proces-verbaal een fotoverslag gevoegd.

4. Met een brief van 20 juni 2023 wordt door de wooninspecteur lastens en een herstellvordering ingeleid bij het openbaar ministerie. De wooninspecteur vordert dat de overtreder werken moet uitvoeren om de woonconformiteit van het pand te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen. Omdat het pand niet meer in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken moet het pand herbestemd worden volgens de bepalingen van de VCRO of worden gesloopt tenzij de sloop verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Er wordt een termijn van 10 maanden voorgesteld samen met een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Met een beslissing van 17 augustus 2023 heeft zich bij de herstellvordering aangesloten.

5. Op 9 augustus 2023 wordt het pand door de burgemeester van ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Diezelfde dag laat van in antwoord op de brief van 20 juni 2023 per mail aan de wooninspecteur weten dat het gelijkvloers en de eerste verdieping van het gebouw sinds 2009 als handelsruimte en stockageruimte werden verhuurd. De huurovereenkomst werd zo geregistreerd. Hij benadrukt dat verbouwingen werden uitgevoerd en dat alles in het gebouw nieuw en up-to-date was. In het gebouw was geen keuken noch een badkamer aanwezig en het gelijkvloers en eerste verdieping waren niet voorzien op bewoning.

Er waren plannen voor de tweede en de derde verdieping die gelet op de herstellvordering sneller zullen moeten uitgevoerd worden. Hij geeft daarbij aan afhankelijk te zijn van de aannemers. Voor de eerste verdieping en het gelijkvloers zijnde het handelspand en de stockageruimte hoopt hij die verdiepingen binnen de drie maanden opnieuw volledig conform te kunnen verhuren.

6. Op vraag van het openbaar ministerie wordt de beklaagde door de wooninspecteur verhoord. In zijn verhoor van 13 maart 2024 verklaart hij onder meer dat hij niet juist meer weet wanneer F. werd opgericht en wanneer de zaak startte in de . Hij vermoedt dat dit ergens in 2023 was. Hij verwijst naar zijn vriend die daar wel van op de hoogte is. Hij woonde zelf niet in maar was wel van plan om naar te verhuizen. Hij werkte zelf in de winkel en was van plan om nog een werknemer aan te nemen:

(dit is) die boven de winkel woonde. Ze waren van plan om de bovenverdiepingen te renoveren. Hij wilde iemand in de winkel laten werken omdat hij zelf uit niet tijdig in de winkel kon zijn om die te openen. zou boven de winkel wonen en in de winkel werken. Hij zou dan na enkele maanden ook boven de winkel gaan wonen. Ze wilden het gebouw renoveren van boven naar onder.

en zijn gezin woonden nog maar sinds anderhalve of een maand boven de winkel.

De beklaagde geeft verder aan niet te weten met wie de vennootschap een huurovereenkomst heeft voor het gebouw. Het is zijn vertrouwenspersoon, _____), die niet verwant is aan de familie _____ die op de eerste verdieping woonde, die alles opvolgt. _____ is zijn privéboekhouder die verantwoordelijk is voor de administratie. Hij geeft aan dat de bewoners van de eerste verdieping een huurovereenkomst hadden met _____ maar hij weet niet wanneer die is gestart. Hij weet ook niet hoeveel er als huurprijs werd overeengekomen en of er een huurwaarborg werd betaald. Omdat ook voor hem alles nieuw was en ze met allerlei zaken bezig waren was hij niet echt op de hoogte.

De eerste verdieping was volledig leeg en onbemeubeld toen hij het pand begon te huren. Ze hebben geen herstellingswerken uitgevoerd. Er werd enkel gepoetst voor ze naar het pand zijn verhuisd. Er was wel het plan om het volledige gebouw te renoveren.

Er was geen brandverzekering omdat ze nog maar 1 à 2 maanden in het gebouw waren en ze dat waren vergeten.

Hij heeft sinds de brand geen contact meer met de eigenaar van het gebouw noch met de voormalige bewoners.

Op 25 april 2024 ontving de wooninspecteur een email van _____. Hij schreef dat er een architect werd aangesteld en er een eerste voorstel werd ingediend bij _____. Hij ging de wooninspecteur verder op de hoogte houden van de bouwplannen en de vergunningen.

Op 13 november 2024 werd er nog geen omgevingsvergunning bekomen en was de eigenaar nog een vergadering aan het afwachten met Monumentenzorg en Stedenbouw. Daarna werd niets meer vernomen.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren of ter beschikking stellen van een niet conforme of overbewoonde woning gelegen in _____ in de periode van 1 augustus 2022 tot en met 12 april 2023.

Ter zitting stelde beklaagde dat er in de huurovereenkomst met de eigenaar stond dat hij het pand mocht onderverhuren. Hij wist niet dat hij iets fout deed door te verhuren aan _____. Hij was vergeten om een brandverzekering af te sluiten. Hij was te goeder trouw geweest en had _____ enkel willen helpen. Hij had al veel kosten gehad door de brand. Hij verhuurt geen woningen meer en verzocht om een milde bestraffing.

2. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat beklaagde _____ het pand huurde vanaf 1 augustus 2022. De eerste verdieping werd echter slechts later verhuurd of ter beschikking gesteld aan _____ en zijn gezin. Uit de gevoegde huurovereenkomst en de verklaring van beklaagde blijkt dat de bewoning startte op 1 november 2022. De terbe-

schikkingstelling/verhuur eindigde bij de brand op 17 maart 2023. Om die reden zal de rechtbank beklaagde in elk geval vrijspreken voor de periode van 1 augustus 2022 tot en met 31 oktober 2022 en voor de periode van 18 maart 2023 tot en met 12 april 2023.

Voor het bewezen zijn van de tenlastelegging is niet relevant of onderverhuur al dan niet was toegestaan. De stockageruimte/bureau ruimte was niet vergund als woongelegenheid en voldeed totaal niet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. In die omstandigheden mocht beklaagde nooit overgaan tot de verhuur of het zelfs gratis ter beschikking stellen van deze ruimte om voor bewoning te dienen. Het is evident dat een huurcontract nooit kan toelaten om misdrijven te plegen. Bovendien staat in het handelshuurcontract van beklaagde helemaal niet dat hij het pand mocht onderverhuren voor bewoning. Het handelshuurcontract bepaalt in artikel 2 dat de verhuurde ruimte wordt verhuurd voor de uitoebating van detailhandel van telefonie, accessoires en stockage. Nergens is er sprake van bewoning.

Het moreel element van het misdrijf vereist enkel (algemeen) opzet, dit is in casu niet te doen wat door de vermelde bepalingen geboden is te doen. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft geen aanduiding nopens het moreel element, zodat het bewust en vrijwillig handelen volstaat. Dat van dit laatste sprake is wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van beklaagde moet worden aangezien, wanneer deze het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Beklaagde voert geen verschonings- of rechtvaardigingsgronden aan, noch maakt hij deze aannemelijk. Het bestaan van goede trouw of de beweegreden om over te gaan tot verhuur is niet relevant.

Dat beklaagde beweert niet op de hoogte te zijn geweest van de regelgeving, vormt alleszins geen verschonings- of rechtvaardigingsgrond. Het valt niet na te gaan waarvan beklaagde op de hoogte was en het is ook niet relevant. De persoon die een woning ter beschikking stelt met het oog op bewoning, mag dit immers pas doen als die woning conform en woongeschikt is en de woning vergund is voor bewoning. Deze persoon hoort dit te weten. Die kennis is niet afhankelijk van een voorafgaande mededeling of verwittiging door een overheid, bv. door de wooninspecteur die vaststelling van inbreuken doet.

Gelet op de duidelijke en vele gebreken die door de wooninspectie werden vastgesteld op 12 april 2023 waardoor vaststaat dat het pand reeds bij de start van de verhuur op 1 november 2022 ongeschikt en onbewoonbaar was en de vastgestelde verhuur of terbeschikkingstelling van de woning aan het gezin van [naam] vanaf 1 november 2022 door beklaagde en [naam] waarvan hij bestuurder is, staat de schuld van beklaagde vast voor de periode zoals in het beschikkend gedeelte bepaald.

3. Straftoemeting

1. 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 Sw. en de persoonlijkheid

van beklagde 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 beklagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. Van diegenen die uit winstoogmerk woningen verhuren, mag verwacht worden dat zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden en vergunningen aanvragen bij het opsplitsen van woningen.

Dat niet doen tast niet enkel het recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden. Beklaagde verhuurde een bijzonder gebrekkige en onbewoonbare woning die niet vergund was voor bewoning en veel te klein was om een gans gezin in onder te brengen. Bovendien was er geen brandverzekering en zijn de gezinsleden maar net kunnen ontsnappen bij een woningbrand. Dergelijk gedrag is bijzonder bedenkelijk en laakbaar. Beklaagde kan zich er niet achter verschuilen dat hij het gezin aan een woning wou helpen en de regelgeving niet kende. Het was voor hem wel degelijk economisch interessant dat zijn werknemer boven de zaak woonde en er werd een huurprijs van 550 euro overeengekomen wat voor beklagde ook mooi meegenomen was. Beklaagde stelde zijn eigen belangen duidelijk voorop.

3. Beklaagde is jaar en heeft een blanco strafregister. Gelet op de ernst van de feiten en de gevaarsituatie waarin het gezin Hotak terecht kwam door toedoen van beklagde is er een duidelijk signaal nodig naar beklagde toe opdat hij nooit meer tot een dergelijke verhuur zou overgaan. Een geldboete van 2.000 euro is vanuit die doelstellingen passend en noodzakelijk. De rechtbank houdt evenwel rekening met het blanco strafverleden van beklagde, de ook voor hem zware financiële gevolgen van de brand en het feit dat hij niet langer woningen verhuurt. In die omstandigheden zal de rechtbank beklagde de gunst van het gewoon uitstel toekennen voor de helft van de opgelegde geldboete. Beklaagde moet beseffen dat dit uitstel kan worden herroepen indien hij nieuwe misdrijven zou plegen.

HERSTEL

Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ vorderen de herbestemming of sloop omdat er een stedenbouwkundig misdrijf rustte op het pand.

De rechtbank moet de voorgelegde herstelvordering onderzoeken op zijn wettigheid en in het bijzonder moet de rechter nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van algemene rechtsbeginselen. De toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de door artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken en bijgevolg of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel. De rechter oordeelt onaantastbaar in feite of rekening houdend

met concrete en ter zake doende elementen van het dossier de voordelen die de herstelmaatregel oplevert voor de woonkwaliteit in verhouding staan tot de lasten die ze voor de overtreder veroorzaken.

De rechtbank oordeelt in casu dat de voordelen voor het bevelen van het herstel aan beklaagde niet opwegen tegen de lasten van de overtreder. De rechtbank verwijst hiervoor naar onderstaande overwegingen:

- De herstellvordering werd initieel enkel gericht aan de eigenaar van het pand en niet aan beklaagde zodat beklaagde pas na dagvaarding en kennisname van het dossier, dit is bijna drie jaar na de brand en nadat hij het pand verliet kon kennis nemen van dit gevorderde herstel. Hij is dan ook reeds jarenlang onwetende over de toestand van het pand.
- Beklaagde woont en werkt in _____ en heeft reeds lange tijd niets meer te maken met het pand. De periode waarin hij het pand huurde en verhuurde was zeer kort.
- Uit het strafdossier blijkt duidelijk dat de eigenaar een grondige renovatie plande van het pand na de brand en in overleg stond met Monumentenzorg en Stedenbouw. De rechtbank mag aannemen dat dit waardevol pand gelegen in de binnenstad zal gerenoveerd worden conform de geldende regelgeving. Indien dit niet gebeurt en de eigenaar overgaat tot verhuur van niet-conforme woningen staat niets in de weg om de eigenaar hiervoor te vervolgen en hem een nieuwe herstellvordering op te leggen.
- Aan beklaagde een herstellvordering opleggen en hem aldus het recht en de plicht geven om te interfereren in dit herstel lijkt totaal niet wenselijk; niet in het minst voor de eigenaar zelf. Het is kennelijk onredelijk om beklaagde een titel te verschaffen om het pand te slopen.

Om die redenen oordeelt de rechtbank dat de herstellvordering van de wooninspecteur zoals thans gesteld en gericht naar beklaagde kennelijk onredelijk is en met toepassing van artikel 149 Grondwet buiten beschouwing moet worden gelaten.

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, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 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;
art. 1 (§1, 2^e en §2), 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Spreekt **vrij** voor de enige tenlastelegging voor wat betreft de periode van 1 augustus 2022 tot en met 31 oktober 2022 en wat betreft de periode van 18 maart 2023 tot en met 12 april 2023.

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging voor wat betreft de periode van 1 november 2022 tot en met 17 maart 2023 bewezen.

Veroordeelt **voor de enige tenlastelegging voor wat betreft de periode 1 november 2022 tot en met 17 maart 2023:**

tot een **geldboete** van **16.000,00 EUR**, zijnde **2.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **8.000,00 EUR**, zijnde 1.000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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 **404,68 EUR**, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde tenlastelegging.

HERSTEL

Laat de herstellvordering van de wooninspecteur met toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing en zegt dat beklaagde niet gehouden is om de herstellvordering uit te voeren.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **21 april 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