



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 april 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 24CO13647 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.104400/2023

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

WOONINSPECTEUR bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaams Gewest
met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253
KBO 0316.380.841
woonstkeuze doende bij meester , advocaat te

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

tegen:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te ,

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 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,

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

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)

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____, voor de geheelheid in volle eigendom van de huwgemeenschap _____
_____, en _____
_____, beiden wonende te _____
openbaar aangekocht bij akte van 11/10/2011 voor notaris _____

te _____ in de periode van 2 augustus 2019 tot en met 31 december 2020 (OK 1)

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, ieder voor de helft in volle eigendom van _____
_____, en _____, beiden
wonende te _____, aangekocht bij akte van
31/08/2001 voor notaris _____

te _____ in de periode van 24 januari 2018 tot en met 31 december 2020

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)

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

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
_____, voor de geheelheid in volle eigendom van de huwgemeenschap _____,
_____, en _____,
_____, beiden wonende te _____,
openbaar aangekocht bij akte van 11/10/2011 voor notaris _____;

te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 16 november 2023 (OK1)

2 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als
_____ ieder voor de helft in volle eigendom van
_____, en _____, beiden
wonende te _____, aangekocht bij akte van
31/08/2001 voor notaris

te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 28 november 2023

Wettelijke herhaling

T.a.v. tenlasteleggingen A en B met de omstandigheid dat de beklaagde het misdrijf heeft gepleegd sedert hij veroordeeld werd bij arrest van het Hof van Beroep te Gent, uitgesproken op 13 januari 2012, tot een hoofdgevangenisstraf van 1 jaar waarvan 6 maanden met uitstel voor 5 jaar en een geldboete van 1.000 euro, arrest in kracht van gewijsde gegaan op het ogenblik van de nieuwe feiten, en voordat vijf jaren zijn verlopen sinds hij zijn straf heeft ondergaan of sinds zijn straf verjaard is.

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

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Stafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 71.100 euro

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
hetzij goederen en waarden die in plaats ervan zijn gesteld;
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 tijdens de incriminatieperiode tenlasteleggingen A.1 en B.1:
periode van 51 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 900 euro: 45.900 euro
- Huuropbrengst tijdens de incriminatieperiode tenlasteleggingen A.2 en B.2: periode van 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 1.000 euro: 23.000 euro periode van 1 maand aan een maandelijkse huurprijs van 1.200 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 3 november 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te _____
Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van de onroerende goederen 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.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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. _____ en zijn echtgenote _____ zijn samen eigenaar van tien woningen in Gent waarvan zij één zelf bewonen.

Op 10 februari 2023 werd de wooninspecteur gecontacteerd door de Dienst Toezicht Wonen van _____ naar aanleiding van een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in de woning in de _____ in _____ waaruit bleek dat deze niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen. Dit woningonderzoek vond plaats op vraag van de bewoners. Zij meldden dat hun verhuurder _____ recent bij hen langs kwam met een nieuw huurcontract waarbij de huurprijs verhoogd werd van 1.000 euro naar 1.200 euro per maand. Zij zouden onder druk gezet geweest zijn om dit te tekenen.

De woning was reeds gekend uit voorgaande vaststellingen van in 2007. De woning was toen ongeschikt en onbewoonbaar met 81 strafpunten. Nadien werd op 14 november 2013 een conformiteitsattest uitgereikt.

Op 15 februari 2023 begaf de wooninspecteur zich ter plaatse. De rijwoning werd bewoond door vier personen, namelijk de ouders _____) met hun twee zonen (_____). Ze wonen er sinds 24 januari 2018. Ze hadden drie huurcontracten. Het laatste ging in op 23 januari 2023. De huurprijs werd verhoogd van 1.000 euro naar 1.200 euro. De verhuurder _____ komt er niet veel. Hij deed wel eens iets aan de boiler en liet de put leegmaken. Er hing altijd een vieze geur in het huis. Ze hebben enkel warm water in de keuken, niet in de douche. De verwarming werkt niet overal goed. Het raam beneden sluit niet goed. Ze overhandigden een doktersattest inzake de gezondheid van de vader en de impact van de woning hierop.

Het gebouw had 1 klein gebrek, twee ernstige gebreken van categorie II en geen gebreken van categorie III.

De woning had 9 kleine gebreken, 8 ernstige gebreken en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Een gebrek van categorie II betrof de geiser. Deze diende volledig te worden nagekeken. Op de display was te zien dat de druk steeds wegviel waardoor er niet altijd warm water was. Het toestel vertoonde ook een lek en corrosie. Het gebrek van categorie

III betrof de reukafsluiter onder de gootsteen. Deze was onvakkundig geplaatst waardoor deze niet functioneerde. Dit veroorzaakte een onaangename geur.

Andere gebreken betroffen onder meer: niet bereikbaarheid van de hoofdgas- en hoofdwaterkraan (stonden in de onder water staande kelder), geen rookmelders op elke bouwlaag, vochtschade aan plafond, isolatie hangt uit plafond, verhoogde vochtwaarden onderaan de muren in keuken en badkamer, barsten in de buitenmuur, onafgewerkte buitenmuren, raam in de woonkamer is niet vakkundig afsluitbaar, onvakkundige plaatsing ramen, ernstige schade aan de vloer van de middelste woonkamer, ontbrekende plinten in de keuken, kelder onder water, waterschade onder de geiser, bel werkt niet, lavabo hangt niet stevig aan de muur, de kraan is stuk en er is geen reukafsluiter, geen werkende bel, geen verluchtingsmogelijkheid in de middelste woonkamer, bovenkasten van de keuken komen los van de muur, sporen van ongedierte in de keuken, enkele spots hangen uit het plafond.

Algemeen stelde de wooninspecteur vast dat de herstellingswerken in de panden eigendom van beklaagde steevast erg oppervlakkig werden uitgevoerd waardoor deze panden snel terug afgleden naar non-conformiteit.

De wooninspecteur vorderde het herstel op 10 maart 2023. Het college sloot zich aan bij de herstellenvordering.

Beklaagde zegde de huur op maar de opzegbrief was niet rechtsgeldig.

Op 3 april 2023 verzocht beklaagde om een hercontrole. Als reactie hierop vroeg de wooninspectie om eerst de nodige bewijzen van herstel over te maken. Dit gebeurde echter niet.

Op 26 april 2023 heeft de burgemeester een besluit 'ongeschikt en onbewoonbaar' gemaakt.

Beklaagde werd bij brief van 21 juni 2023 uitgenodigd voor verhoor maar ging hier niet op in.

Uiteindelijk kon beklaagde verhoord worden op 9 november 2023. Hij verklaarde dat hij samen met zijn echtgenote eigenaar is sinds 18 à 20 jaar. Bij aankoop was de woning reeds verhuurd. In 2018 had hij alles gerenoveerd. Dit was voor de huidige huurder er was ingetrokken. Begin dit jaar had hij een nieuw huurcontract opgemaakt omdat het vorige was verlopen. Het is nu een contract van 1 jaar. Het vorige was ook een contract van 1 jaar. Hij wou eigenlijk 1.200 euro vragen maar hij had maar 1.000 euro gevraagd omdat de huurders het veel vonden. De huur wordt op zijn rekening betaald. Ze hadden altijd betaald.

Na de controle had hij alle nodige werken uitgevoerd. De werken werden door een aannemer uitgevoerd. Hij zou via email de nodige bewijzen bezorgen.

Op 13 november 2023 ontving de wooninspecteur een melding van herstel. Op 28 november 2023 ging de wooninspecteur ter plaatse. De woning werd nog steeds bewoond door dezelfde personen als bij de vorige controle. Er werden nog steeds vele gebreken vastgesteld zowel van categorie I, categorie II als categorie III. Het probleem aan de geiser werd wel niet meer vermeld.

Hieropvolgend probeerde beklaagde de huur meermaals minnelijk te beëindigen om de nodige werken te kunnen uitvoeren.

De wooninspecteur verzocht meermaals vruchteloos om een stand van zaken. Op 29 november 2024 ontving hij een mail van de raadsman van beklaagde waarin de dochter van beklaagde meldde dat haar vader werd opgenomen in het ziekenhuis.

Op 17 april 2025 bleken er in de woning vijf personen gedomicilieerd te zijn, waaronder de dochter van één van de vorige bewoners.

Op 26 september 2025 mailde naar de wooninspectie dat beklaagde plots 200 euro extra huur vroeg voor de woning. Beklaagde zou gezegd hebben dat ze anders moeten vertrekken. Sinds 2025 betaalden ze dit extra bedrag.

Via email van PZ werd de wooninspecteur ervan op de hoogte gebracht op 13 augustus 2025 dat de situatie niet zou verbeterd zijn. Ter staving hiervan stuurde foto's door naar de wooninspectie. Hij beklagde zich over het feit dat de eigenaar beloofde een nieuwe keuken te plaatsen maar dit niet deed, hij nog steeds 1.200 euro betaalt, er een rioolgeur is in de badkamer, er sinds 2023 water staat in de kelder en de vloer vochtig is door de koelkast.

Met mail van 7 juli 2025 meldde de raadsman van beklaagde dat beklaagde renovatiewerken aan het uitvoeren zou zijn in de woning in de in

2. Naar aanleiding van een melding van een vermoeden van misdrijf door een woningcontroleur Dienst Wonen, , op 10 november 2023, ging de wooninspectie op 16 november 2023 ter plaatse in de . De woning werd bewoond door zeven personen van afkomst (ouders, vier kinderen en oma). De huurder stelde een huur-overeenkomst te hebben maar kon deze niet voorleggen. Ze woonden er sedert 3 à 4 jaar. De huur bedraagt 900 euro per maand. Als ze wat te laat zijn met betalen komt de huisbaas zich kwaad maken aan de deur. Sinds ze er wonen had de verhuurder nog geen werken gedaan. De geiser werkte niet goed, het koepelraam en de deur in de badkamer zijn kapot. Ze hebben veel last van vocht boven en beneden. Elke dag moesten ze druk bijsteken op de gasgeiser. Ze hadden dit gemeld, maar beklaagde deed niets.

Het gebouw had twee ernstige gebreken van categorie II en één gebrek van categorie III. Door verschillende gebreken aan de elektriciteit was er risico op elektrocutie. Een stopcontact hing los, een afdekplaat aan een stopcontact ontbrak, er was een aftakking aan de elektrische kookplaat met bekabeling met verschillende sectie, de elektrische kookplaat stond bovenop het gasfornuis, het deksel van de zekeringskast zat te los, er was een stopcontact met type rand-aarding wat niet is toegestaan. De inbouwkookplaat was aangesloten met een elastomeren zwarte slang. Er ontbraken overal rookmelders.

De woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken van categorie III. Op verschillende plaatsen was er insijpelend vocht. Op verschillende plaatsen waren het plafond, de muren en ook de ramen niet voldoende afgewerkt. In vele muren werd vocht gemeten. In verschillende ruimtes was er condenserend vocht met schimmelvorming. Er was glasbreuk, ramen die niet goed konden worden gesloten, ontbrekend glas afgeschermd met plastic, losgekomen plinten en gebreken aan de dekvloeren. Er waren vele gebreken aan de trappen: afgebroken stukken aan de treden, onvolledige leuning, ontbrekende borstwering met valgevaar. Aan de draaitrap werden treden gestut en zat de leuning

volledig los. Sommige openingen waren te groot tussen de spijlen. Aan de lavabo in de badkamer was er geen reukafsluiter. De waterkraan stond te los en er was geen warm water. In de keuken stond de kraan van de gootsteen los en lekte de reukafsluiter. De afvoer van de douche lekte en lag bovenop de vloer waardoor er valgevaar was. In de woonkamer was er onvoldoende verluchting mogelijk aangezien het raam niet open kon. Het glas in de binnendeur van de badkamer was gebroken. Er was onvoldoende borstwering voorzien aan het raam in de slaapkamer op de tweede verdieping. De voordeur kon niet worden afgesloten. Er was geen deurbel. Er was geen EPC waardoor niet kon worden vastgesteld of er voldoende isolatie was. Op verschillende plaatsen was er slechts enkele beglazing.

De wooninspecteur vorderde op 30 november 2023 het herstel onder dwangsom. Het college sloot zich hierbij aan.

Op 22 februari 2024 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde de woning in 2011 te hebben aangekocht. Hij had toen alles vernieuwd en daarna de woning verhuurd. Er woonden vanaf 2 augustus 2019 vier personen. Erna zijn er twee bijgekomen. Hij wist niet dat de schoonmoeder er ook woonde. In 2019 werd er een overeenkomst voor 1 jaar gesloten. Hij had inmiddels opzeg gegeven. De huurders hadden al twee maanden achterstal. Hij had momenteel nog geen werken gedaan. De vloer was gebroken en de gebreken die er zijn werden volgens beklaagde gecreëerd door de bewoners. Hij ging er ongeveer 3 maal per jaar ter plaatse maar ze lieten hem niet altijd binnen. Van zodra de bewoners weg zijn, zou hij alle herstellingen doorvoeren.

De wooninspecteur verzocht meermaals vruchteloos om een stand van zaken. Op 29 november 2024 ontving hij een mail van de raadsman van beklaagde waarin zijn dochter meldde dat haar vader werd opgenomen in het ziekenhuis.

Met mail van 7 juli 2025 meldde de raadsman van beklaagde dat hij renovatiewerken aan het uitvoeren zou zijn in de woning in de .

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van twee woningen, elk in twee verschillende periodes, die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen met de omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Beklaagde voerde ter zitting geen betwisting. Hij stelde dat er nog geen herstel was. Het was niet gemakkelijk om de bewoners de huizen te doen verlaten waardoor hij de herstellingen nog niet had kunnen uitvoeren. Hij vroeg hiervoor enig begrip.

2. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie waarbij tal van gebreken werden vastgesteld in de woningen in en

staat vast dat de beide woningen niet voldeden aan de vereisten en normen zoals tot 1 januari 2021 voorzien in de Vlaamse Wooncode en niet conform waren volgens de Vlaamse Codex Wonen vanaf 1 januari 2021 tot het moment van de controle door de wooninspecteur. Gelet op de ernst, aard en hoeveelheid van gebreken staat het voor de rechtbank vast dat de woning in reeds vanaf de start van de verhuur op 24 januari 2018 niet

conform was en de woning in reeds vanaf de start van de verhuur op 2 augustus 2019 niet conform was. Dit werd ook niet betwist.

De tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 zijn bewezen. Ook de verzwarende omstandigheid dat beklaagde een gewoonte maakte van deze activiteit is bewezen gelet op de verschillende veroordelingen die beklaagde reeds heeft opgelopen voor zowel huisjesmelkerij als krotverhuur en de ook in dit dossier meerdere betrokken woningen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 samen.

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. Van diegenen die uit winstoogmerk woningen verhuren, mag verwacht worden dat zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden.

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 moet zich voor de zoveelste keer verantwoorden voor dergelijke misdrijven. Beklaagde verhuurt maar liefst negen woningen en is duidelijk niet in staat om al deze woningen kwalitatief te renoveren, de woonkwaliteit te behouden en op een legale manier te verhuren. Hij kan zich niet verschuilen achter hypotheeklasten om woningen te verhuren in menonwaardige en gevaarlijke omstandigheden.

3. Beklaagde is jaar oud en heeft een ongunstig strafverleden met 17 veroordelingen. Beklaagde werd reeds in 2012, 2014, 2015 en 2022 veroordeeld voor huisjesmelkerij en krotverhuur met betrekking tot de woningen in , de ,

Beklaagde verzocht om toepassing te maken van artikel 65, tweede lid Strafwetboek en de feiten op te slorpen met de arresten van het hof van beroep van Gent van 7 oktober 2022 en 14 maart 2025.

De rechtbank gaat hier niet op in. De thans voorliggende feiten werden immers deels gepleegd na 7 oktober 2022 waardoor er in elk geval voor die feiten geen toepassing van artikel 65, tweede lid Strafwetboek mogelijk is. Bovendien blijkt dat beklaagde ook na de strafrechtelijke veroordeling van 7 oktober 2022 gewoon verder of opnieuw bleef verhuren in strijd met de woonkwaliteitsnormen en hij hierdoor een nieuw opzet vertoonde. De controle van de wooninspectie in voorliggend dossier gebeurde immers pas in november 2023.

Beklaagde bevindt zich gelet op de eerdere veroordeling door het hof van beroep van Gent tot een gevangenisstraf van één jaar, deels met uitstel gedurende een termijn van vijf jaar, bij arrest van 13 januari 2012, in staat van wettelijke herhaling. Hij kan ook niet meer genieten van de gunst van het gewoon uitstel.

Meer dan twee jaar na de vaststellingen zijn de woningen in _____ en nog niet in orde en gaat de verhuur verder. Beklaagde is hardleers en eerdere tussenkomsten, veroordelingen tot geldboetes en gevangenisstraffen, verbeurdverklaringen lijken niet te baten.

Om beklagde de ernst van de feiten te doen inzien en recidive te vermijden is een gevangenisstraf thans noodzakelijk. De rechtbank bepaalt de duur op één jaar. Beklaagde komt niet in aanmerking voor een uitstel.

Gelet op het financieel oogmerk bij de gepleegde feiten, legt de rechtbank tevens een geldboete op zoals hierna bepaald.

4. Verbeurdverklaring

De bewezen verklaarde misdrijven hebben voor beklagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder het misdrijf niet mogelijk waren geweest. De woningen mochten 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 43*bis*, eerste lid, Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat beklagde in het bezit zou blijven van de vruchten van de bewezen misdrijven.

De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie bepaald op 71.100 euro, namelijk de huuropbrengsten van de woningen gedurende de incriminatieperiode.

De berekening van de ontvangen huurinkomsten is correct en werd op zich niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de verbeurdverklaring van 71.100 euro als wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel geen onredelijk zware straf uitmaakt voor beklagde en zal dit bedrag verbeuren.

HERSTEL

De woningen in _____ werden nog niet hersteld. De wooninspecteur vordert terecht het principiële herstel, met name het herstel naar een conforme woning.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om tot herstel over te gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank is van oordeel dat een termijn van 10 maanden moet volstaan om de woningen te herstellen.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren of te laten uitvoeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde.

Nu niet blijkt dat de verhuur van de woningen gestopt is en het herstel nog niet werd vastgesteld, zal de rechtbank de beslissing uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben 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, 203 §3 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 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 tweedelijsbijstand;
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 Hüseyin **Sunar**

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van _____

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2 bewezen.

Veroordeelt _____, *zich bevindende in staat van wettelijke herhaling*, voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1 en B.2:

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 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 **600,96 EUR**

De kosten tot op heden begroot op **174,90 EUR**, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **71.100,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

HERSTEL

Beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur de woningen gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ en gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woningen conform zijn aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021;

Beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

Machtigt, voor het geval de woningen niet binnen de opgelegde termijn werden hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde;

Verklaart dit vonnis wat de herstellvorderingen betreft uitvoerbaar bij voorraad.

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 .