



Vonnisnummer / Griffienummer 2026 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 januari 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 23CO52263 Rolnummer Notitienummer parket OU66.WI.100300/2023

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 tegen:

BEKLAAGDE :

geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

TENLASTELEGGING

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,

meer bepaald een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

het huis gelegen te , met een oppervlakte van 6a en 4 ca, kadastraal
gekend als eigendom van ,
geboren , wonende te voor de geheelheid in
vruchtgebruik, en van geboren , wonende te
, voor de geheelheid in blote eigendom, aangekocht door
in volle eigendom bij akte van 12/06/2002 verleden voor notaris ,
werd voor de geheelheid blote eigenaar ingevolge aankoop bij akte van
11/06/2012 verleden voor notaris te

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 oktober 2023 tot en met 3 februari 2025

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 16.000 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 tijdens de incriminatieperiode, zijnde 16 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 1.000 euro

1. PROCEDURE

1.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 december 2025.

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

- het openbaar ministerie, bij monde van substituut-procureur des Konings ;
- de beklaagde , vertegenwoordigd door haar raadsman mr. , advocaat met kantoor te

De Nederlandse taal werd gehanteerd voor de rechtspleging.

2. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

2.1. Strafvordering

2.

De dagvaarding werd rechtsgeldig betekend.

De dagvaarding werd overschreven op het kantoor rechtszekerheid van de plaats waar het betrokken onroerend goed gelegen is, zoals voorzien in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De straffvordering is ontvankelijk.

2.2. Grond van de zaak

a) De feiten

3.

Op 4 juli 2023 werd door de wooninspecteur, in aanwezigheid van diverse politie- en RSZ-inspecteurs, een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het pand gelegen aan

. Dit gebeurde op basis van vermoedens van woningkwaliteitsinbreuken en overbewoning, zoals vastgesteld door de lokale politie.

- De wijkagent had vastgesteld dat er dagelijks voertuigen met nummerplaat voor het pand stonden, alsook voertuigen op naam van . Op het adres was ook de maatschappelijke zetel van terug te vinden. Een vennootschap met een bestuurder van origine: . De activiteiten van deze vennootschap betreffen activiteiten in bouwsector.
- Er stonden op het adres geen personen ingeschreven in het Rijksregister. Het betreft een woning met achterliggende loodsen. Omwille van het aantal voertuigen dat ter plaatse gezien werd, was er een vermoeden dat de woning - en mogelijks ook de loods - gebruikt werd voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Het pand is gelegen in agrarisch gebied en gekend als eengezinswoning. Er is geen vergunning, noch mogelijkheid tot het wijzigen van het aantal wooneenheden. Bijgevolg werd het pand vermoedelijk gebruikt als kamerwoning, zonder dat het daarvoor aangepast of ingericht is.
- Daarnaast is het pand een ouder gebouw, de einddatum van de bouw is volgens de referentiedatabank 1939. De gevel is geschilderd en lijkt in degelijke staat, maar de zijgevel toont de ouderdom van het gebouw. Bijgevolg waren er vermoedens dat er in de woning

ernstige woningkwaliteitsgebreken aanwezig waren.

4.

Het pand, eigendom van _____ en _____, en gelinkt aan _____, werd volgens de verbalisanten vermoedelijk gebruikt als kamerwoning zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Er waren geen bewoners ingeschreven op het adres, maar er werden meerdere buitenlandse werknemers aangetroffen, waaronder personen van _____ afkomst. Het pand wordt in het proces-verbaal van de Vlaamse wooninspectie _____ als volgt beschreven:

“het pand is een open bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers met achterbouw aan de rechtse zijde en één verdieping met zadeldak. Het pand wordt bewoond door alleenstaande personen die gehuisvest worden door hun werkgever, zij vormen geen gezin en wonen niet duurzaam samen waardoor het pand in gebruik is als kamerwoning.

Het pand is bijgevolg als volgt ingedeeld:

- gelijkvloers: kamer _____ (links vooraan), kamer _____ (rechts vooraan), kamer _____ (rechts midden vooraan), kamer _____ (links midden vooraan), gemeenschappelijke badkamer, apart gemeenschappelijk toilet, gemeenschappelijke keuken en leefkamer, garage en berging met stookruimte
- 1e verdieping: kamer _____ (rechts achteraan), kamer _____ (rechts vooraan), kamer _____ (links vooraan), gemeenschappelijke badkamer met toilet
- 2e verdieping: kamer _____ (rechts achteraan), kamer _____ (rechts vooraan), gemeenschappelijke badkamer met toilet, en kamer _____ (links achteraan)

De bewoners van de kamers zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid. Hiermee voldoen deze woonentiteiten aan de definitie van 'kamer' in de zin van artikel 1.3, §1 25° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het technisch verslag voor niet-zelfstandige woningen is bijgevolg van toepassing.”

5.

Tijdens de huiszoeking werden de twaalf kamers en diverse gemeenschappelijke ruimtes geïnspecteerd. In meerdere kamers werden duidelijke tekenen van bewoning vastgesteld, zoals opgemaakte bedden, persoonlijke bezittingen en voedsel. Sommige kamers waren niet toegankelijk, maar op basis van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen werden ook deze als ongeschikt en onbewoonbaar beoordeeld.

De technische verslagen toonden ernstige gebreken aan in categorie I, II en III, waaronder:

- Elektriciteitsrisico's zoals overbelasting en elektrocutiegevaar door onveilige installaties.
- CO-vergiftigingsrisico's door onvoldoende verluchting bij stookolie- en houtkachels.
- Gebrekkige sanitaire voorzieningen, zoals het ontbreken van lavabo's en rookmelders.
- Onvoldoende toegankelijkheid en veiligheid, zoals ontbrekende trapleuningen en onvoldoende borstwering.
- Overbenutting van gemeenschappelijke functies, waaronder keuken, toilet en badkamers.

Door het niet-conforme karakter van de gemeenschappelijke ruimtes werden extra gebreken doorgetrokken aan de kamers die afhankelijk zijn van deze voorzieningen. Bovendien is vastgesteld dat:

- Er onvoldoende conforme bad-, toilet- en keukenfuncties zijn.
- De bezettingsnormen voor deze functies overschreden zijn.
- Dit tot extra gebreken in categorie III leidt voor alle afhankelijke kamers, wat bijdraagt aan hun ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

Gelet op de ernstige gebreken in categorie II en gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag werd het pand als ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

6.

Daarnaast werd vastgesteld dat het pand stedenbouwkundig niet conform is. Het is gelegen in agrarisch gebied en geregistreerd als eengezinswoning, zonder vergunning voor opsplitsing in meerdere woonegelegenheden. Dit vormt een schending van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7.

Tijdens het onderzoek werd de communicatie met bewoners volgens de verbalisanten bemoeilijkt door tussenkomst van _____, waarbij pogingen tot informatievergaring werden verhinderd. Er werd vastgesteld dat _____ actief betrokken is bij het beheer van het pand en dat zij erkend is als vastgoedmakelaar onder het BIV-nummer _____

8.

Tot slot werd vastgesteld dat de woonentiteiten _____ niet conform zijn aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of (over)bewoond zijn. Deze entiteiten zouden zijn verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld in strijd met artikel 3.34 van de Codex.

Op basis van het proces-verbaal bleken bovenvermelde woonentiteiten effectief bewoond, gelet op het feit dat ze duidelijke tekenen van bewoning vertoonden.

Ook de entiteiten _____ zijn niet conform.

9.

Op 11 september 2023 werd door de Vlaamse wooninspectie _____ herstellvordering opgesteld.

10.

De beklagde werd verhoord en verklaarde op 21 november 2023, samengevat, dat zij het pand werd ongeveer 20 jaar geleden aankocht als belegging. Na verloop van tijd werd de eigendom overgedragen aan haar zoon, waarbij zij het vruchtgebruik behield. Na aankoop voerde zij renovatiewerken uit, waaronder dakvernieuwing, schilderwerken en het plaatsen van een nieuwe keuken. Het pand werd aanvankelijk verhuurd aan particulieren met schriftelijke huurcontracten. De huurders waren volgens haar correcte bewoners en er waren geen noemenswaardige problemen. Later verbleef haar zoon er samen met zijn toenmalige vriendin, zonder huurcontract. Na hun vertrek bleef het pand leegstaan en werd het gebruikt als opslagruimte en clublokaal voor haar werknemers.

Volgens de beklagde werd het pand de laatste jaren niet meer als woning gebruikt, maar als magazijn en ontspanningsruimte voor personeel van _____, een vennootschap die renovatiewerken uitvoert. Werknemers konden via een code de garage betreden, maar niemand had een sleutel van de voordeur. Er was geen sprake gemaakt van permanente bewoning, hoewel er persoonlijke spullen en bedden aanwezig waren. Deze zouden volgens haar afkomstig zijn van werknemers die tijdelijk spullen achterlieten. Om leegstand te vermijden, werd het pand vanaf 1 oktober 2023 opnieuw verhuurd aan een koppel met twee kinderen, werknemers van _____. Er werd een schriftelijk huurcontract opgesteld en de woning werd volgens haar volledig in orde gebracht. Ze bevestigde dat ze een elektrische keuring liet uitvoeren en dat ze verdere bewijsstukken van herstellingen zal bezorgen. Ze betwist de herstellvordering deels, omdat volgens haar het pand op het moment van de controle leegstond en als opslagruimte werd gebruikt. Ze erkent dat er veel bedden aanwezig waren, maar stelt dat dit geen indicatie is van bewoning. Ze bevestigt dat de gebreken intussen zijn hersteld en vraagt een hercontrole aan. Ze erkent dat ze verantwoordelijk is voor het beheer van het pand. Ze gaf aan dat ze de firma _____ niet kent. _____, haar elektricien, verwittigde haar van de controle op 4 juli 2023. Ze gaf aan dat ze de politie meerdere keren aan het pand heeft gezien via camerabeelden. Ze bevestigde dat ze nog andere panden bezit en verhuurt, zowel privé als via haar vennootschappen.

11.

De wooninspecteur voegde in haar PV nog de volgende opmerkingen:

“Betrokkene maakte ons na het verhoor via e-mail het huidige huurcontract over. Wij voegen dit in bijlage 8. Wij zien op heden nog niemand ingeschreven op betreffend adres. De vermelde huurders staan momenteel geregistreerd met een ander adres.

Betrokkene verklaart dat het pand niet bewoond werd, maar als 'clublokaal' gebruikt werd. Tijdens de vaststellingen werden echter meerdere persoonlijke spullen en andere aanwijzingen van actieve bewoning aangetroffen.

Wij vroegen naar aanleiding van deze verklaring bijkomende informatie op bij de sociale inspectiediensten en ontvingen volgende informatie.

Op het moment van de vaststellingen waren er 7 personen tewerkgesteld bij . Deze personen hebben allemaal een eigen adres in België.

hebben beiden op het moment van de vaststellingen relaties met buitenlandse werknemers en werkgevers voor detacheringen.

Het gaat voor om:

-
-
-

Het gaat voor om:

-
-
-

)

Voor gedetacheerden is het opgegeven adres logischerwijs in het buitenland, er is geen Belgisch verblijfsadres beschikbaar, maar die personen slapen en verblijven uiteraard wel ergens. Bijgevolg is het aanneemelijk dat er wel degelijk personen in dit pand verbleven.

Aangetroffen persoon) was op het moment van de vaststellingen via zijn eenpersoonszaak gedetacheerd naar België, zijn KBO nummer is

is volgens verklaring van betrokkene haar elektricien die in onderaanneming voor haar bedrijven werkt, hij werkt met eigen personeel. Wij vernemen van de sociale inspectiediensten dat deze persoon geen inschrijving heeft als werkgever.

Betrokkene verklaart te kunnen en verstaan te hebben wat wij met de tolk aan het zeggen waren aan de aangetroffen persoon . Deze persoon betreft een persoon waarvoor de gevorderde tolk onze Nederlandstalige boodschap vertaalde naar het Russisch. Daarnaast wordt in een e-mail van ook meegedeeld dat hij mee ter plaatse werd gevraagd door betrokkene omwille van de taalbarrière. Bijgevolg lijkt de verklaring van betrokkene dat zij het gesproken Pools zou begrepen hebben, niet te kloppen.”

12.

Op 23 april 2024 werd aan de beklaagde gevraagd of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd. De wooninspectie ontving vervolgens bericht dat de woning was hersteld. Bij navraag naar bewijzen van het herstel werd door de beklaagde geantwoord dat de woning bewoond is en dat langsgaan niet evident is. Op dat ogenblik stonden 5 personen ingeschreven in het rijksregister op dat adres. Het gaat om de nieuwe bewoners en een nieuwe verhuring na de aanvankelijke vaststellingen, zoals vermeld tijdens het verhoor.

13.

In augustus 2024 maakte de wooninspectie opnieuw een proces-verbaal op. Ze kregen meerdere keren melding van herstel, maar steeds met, volgens de verbalisanten, onvoldoende bewijzen. Er wordt pas een hercontrole ingepland zodra vooraf bewezen is aan de hand van facturen, attesten en foto's dat aan alle gebreken uit de herstelvordering is voldaan.

14.

De burgemeester beslist op 6 december 2024 tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de kamers in het pand.

15.

Op 17 december 2024 stelt de wooninspectie vast dat het pand nog steeds bewoond wordt door een gezin met 5 personen, waarvan 3 jonge kinderen. Opnieuw vroeg de beklaagde om een hercontrole, doch zonder te hebben geantwoord op de bijkomende vragen tot bewijs van het herstel van de wooninspectie. De wooninspectie ontving, volgens de verbalisant, nog steeds onvoldoende bewijzen van herstel van de vastgestelde gebreken. Volgens de verbalisanten trekt de beklaagde de wetgeving, de bevoegdheid en de vaststellingen van de wooninspectie in twijfel en respecteert zij deze niet. Zij verwijst opnieuw naar haar elektricien, , die aanstuurt op de onbekwaamheid van de vaststellingen van de wooninspectie.

16.

Op 3 februari 2025 gaat de wooninspectie opnieuw ter plaatse om de nodige vaststellingen te verrichten, na melding van herstel door de beklaagde.

Uit de vaststellingen blijkt dat de woning een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag heeft en de woning aldus ongeschikt en onbewoonbaar is.

De gebreken in categorie III die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid hebben betrekking op de elektriciteit en de luchtkwaliteit. Er hangt nog een stopcontact los en de gootsteen is niet aangesloten op de aardingsinstallatie. Er is tevens indicatie van risico op CO-vergiftiging omwille van een houtkachel in de leefruimte, die onvoldoende aanvoer van verse verbrandingslucht krijgt. Er is tevens geen onafsluitbaar verluchttingsrooster. In de badkamer wordt gebruik gemaakt van een verwarminstoestel op gas, zonder voldoende verluchttingsmogelijkheden.

De woning wordt bewoond door een gezin van 5 personen. Zij betalen 1.000 euro huurgeld per maand sinds 1 oktober 2023. In totaal ontving de verhuurder, de beklaagde, minimaal 17.000 euro aan huurgeden voor het verhuren van de volgens de verbalisanten structureel gebrekkige woning.

Op 7 april 2025 werd een herkeuring uitgevoerd, waarbij het pand conform werd bevonden.

b) Beoordeling

17.

De beklaagde moet zich onder de enige tenlastelegging verantwoorden voor het verhuren van een ongeschikte woning, gelegen aan , in de periode van 1 oktober 2023 tot en met 3 februari 2025.

De beklaagde betwist haar schuld aan het haar ten laste gelegde misdrijf. Zij betwist op zich niet dat zij de betrokken woning heeft verhuurd in de strafbare periode, zij stelt wel dat de woning niet ongeschikt en/of onbewoonbaar was. Zij stelt dat de vaststellingen dienaangaande betrekking hadden op het pand als meergezinswoning, terwijl, minstens in de strafbare periode, het pand niet werd verhuurd als meergezinswoning maar enkel als eengezinswoning.

18.

Het standpunt van de beklaagde kan niet volledig worden gevolgd.

Het is weliswaar correct dat een en ander afhankelijk is/was van de bezettingsgraad van de woning, waarbij het niet is aangetoond dat, in de door het openbaar ministerie weerhouden strafbare periode, er effectief sprake was van overbewoning. Anderzijds blijkt ook niet dat zij voor de gebreken die gepaard gaan met de overbewoning wordt vervolgd.

Het staat immers ook vast dat er sprake was op 3 februari 2025 van enkele gebreken die de woning ongeschikt/onbewoonbaar maken (3 van de categorie II en 2 van de categorie III).

De rechtbank verwijst dienaangaande in het bijzonder naar het vastgestelde gebrek betreffende de luchtkwaliteit: de aanwezigheid van een houtkachel zonder voldoende aanvoer van verse verbrandingslucht, er is geen onafsluitbaar verluchttingsrooster aanwezig die permanent voldoende luchttoevoer verzekert, met een verhoogd CO-vergiftigingsrisico tot gevolg en de aanwezigheid van een verwarmingstoestel op gas met onvoldoende verluchttingsmogelijkheden.

Minstens het gebrek was ook al aanwezig naar aanleiding van de keuring op 4 juli 2023 (cfr. bijlage 19 blad 105 aan PV – stuk 127 128 strafdossier).

De vaststelling van dit gebreken volstaat om tot de ongeschiktheid van de woning te besluiten. Het wordt niet aangetoond dat er tussentijdse duurzame herstellingen/aanpassingen zijn geweest met betrekking tot deze kachel.

De tenlastelegging is, alleen al gelet op dit gegeven, bewezen in hoofde van de beklaagde.

c) Straftoemeting

19.

De rechtbank houdt bij het bepalen van het soort straf en de omvang van de straf rekening met de aard en de objectieve ernst van de feiten zoals deze werden bewezen verklaard. Ook houdt de rechtbank rekening met de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit diens strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie voor zover deze aan de rechtbank bekend zijn. De op te leggen straf moet van aard zijn uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet, maar ook het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van de door het misdrijf veroorzaakte schade te verwezenlijken. Enerzijds dient de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader te worden beoogd, maar anderzijds moet de rechtbank ook oog hebben voor het beschermen van de maatschappij.

De rechtbank moet een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf zoeken, de vermelde doelstellingen in overweging nemen, maar ook de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

20.

Door het plegen van deze feiten heeft de beklaagde aangetoond dat zij onvoldoende respect heeft

voor de geldende rechtsregels.

De beklaagde heeft een woning verhuurd die niet voldeed aan de vereiste normen.

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

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

De beklaagde moet beseffen dat zij bij het verhuren van een woning ook aan deze – soms zeer strikte – normen moet voldoen.

Zij moet worden geresponsabiliseerd.

21.

De beklaagde heeft 4 strafrechtelijke voorgaanden. Naast 3 veroordelingen voor verkeersinbreuken, liep zij, in 2022, ook een correctionele veroordelingen op wegens inbreuken inzake stedenbouw.

22.

Een geldboete, zoals hierna bepaald, volstaat als maatschappelijk antwoord op de bewezenverklarde feiten.

De rechtbank houdt bij het bepalen van de geldboete rekening met het feit dat de beklaagde kennelijk wel moeite heeft gedaan en inspanningen heeft geleverd met het in regel / in orde stellen van de woning, ook lopende het strafrechtelijk onderzoek, en met het gegeven dat de woning uiteindelijk conform werd bevonden.

De rechtbank leidt dit ook af uit het gegeven dat beklaagde meermaals om duiding vroeg, bijvoorbeeld nadat de elektriciteitsinstallatie werd gekeurd (en conform bevonden) door een keuringsinstantie, zij ook meermaals om herkeuring vroeg, waarop aanvankelijk niet of nauwelijks is ingegaan door de onderzoekers. De door de verbalisanten omschreven obstructie van het onderzoek, vindt verder overigens geen duidelijke en objectieve weerslag in de strafinformatie.

Met het oog op maximale preventie wordt voor een gedeelte van de geldboete uitstel van tenuitvoerlegging verleend.

De beklaagde dient te beseffen dat dit uitstel van rechtswege zal worden herroepen ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is, dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek), zonder uitstel ten gevolge heeft gehad, alsook dat het uitstel kan worden herroepen indien gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf gepleegd is dat veroordeling tot een effectieve hoofdgevangenisstraf van ten minste één maand en ten hoogste zes maanden (of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek).

De geldboete dient overeenkomstig artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimen op de strafrechtelijke geldboeten, verhoogd te worden met opdecimen. Voor feiten (deels) gepleegd vanaf 1 januari 2017 betreffen dit 70 opdecimen (factor x 8).

23.

Het openbaar ministerie vorderde in de dagvaarding dat de bijzondere verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen zou worden uitgesproken. Het vermogensvoordeel wordt begroot op 16.000, en komt overeen met de maandelijkse huurprijs, vermenigvuldigd met de 16 maanden voorzien in de strafbare periode.

Er is voldaan aan de voorwaarde voorzien in artikel 43bis Sw. De verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dringt zich ook op. Het gaat niet op om een misdrijf bewezen te verklaren, om de beklaagde vervolgens in bezit te laten van de uit het misdrijf verkregen vermogensvoordeel, een misdrijf mag niet lonen.

Anderzijds is de rechtbank van oordeel dat, rekening houdend met de eerder technische aard van de inbreuk en de door de beklaagde betoonde goede wil lopende het onderzoek, een herleiding van het te verbeuren vermogensvoordeel zich opdringt. Anders oordelen zou maken dat er sprake is van een overbestrafing. De rechtbank begroot het te verbeuren vermogensvoordeel naar billijkheid op 3.500 euro.

d) Bijdragen en kosten

24.

De beklaagde dient als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf te worden verplicht tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redder die, sedert 17 december 2005, 25 euro bedraagt en sinds 1 januari 2017 dient vermeerderd te worden met 70 opdecimen tot 200 euro (artikel 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en houdt geen straf in.

25.

Artikel 91, 2e lid van het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken vastgesteld bij K.B. van 28 december 1950 verplicht de rechter voor elke criminele, correctionele en politiezaak aan iedere veroordeelde een vergoeding op te leggen, die thans 62,37 euro bedraagt.

26.

Krachtens artikel 4 §3 en 5 §§ 1 en 2 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, en het K.B van 26 april 2017 tot uitvoering ervan, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de bijdrage aan het Fonds, die thans 26 euro bedraagt.

27.

Overeenkomstig artikel 194 *juncto* artikel 162, 1^e lid van het wetboek van strafvordering, verwijst ieder veroordelend vonnis, uitgesproken tegen de beklaagde (en tegen de personen die voor het misdrijf burgerrechtelijk aansprakelijk zijn), hem/haar in de kosten, jegens de openbare partij.

e) aanhouden burgerlijke belangen

28.

Omdat het door de beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv.

4. TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en de taalwet:

- Strafwetboek: art. 40, 42, 43, 66, 100
 - Art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021
 - Wet van 29 juni 1964: art. 1 en 8
 - KB van 28 december 1950
 - Wet van 1 augustus 1985: art. 28, 29
 - Wet van 5 maart 1952
 - Wet van 19 maart 2017: art. 4 §3
 - Wet van 26 juni 2000: art. 4
 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering: art. 4
 - Wetboek van Strafvordering: art. 162, 163, 179, 182, 184, 185, 189, 190, 194
 - Wet van 15 juni 1935
- door de voorzitter ter zitting aangeduid.

UITSpraak

De rechtbank beslist, op tegenspraak en in eerste aanleg, als volgt:

OP STRAFGEBIED

- verklaart de beklaagde schuldig aan de feiten van de enige tenlastelegging en veroordeelt haar voor deze feiten tot:

- een geldboete van 500 euro, verhoogd met 70 opdecimen (x8) tot 4.000 euro, met een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- en verleent de beklaagde gewoon uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van 3 jaar

Bijzondere verbeurdverklaring

- spreekt lastens de beklaagde overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de wet van 17 juli 1990 en thans gewijzigd bij de wet van 19 december 2002, de bijzondere verbeurdverklaring uit van een bedrag van 3.500 euro, het equivalent bedrag van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen;

Bijdrage – vergoeding - kosten:

- spreekt tegen de beklaagde de verplichting uit een bijdrage te betalen van 25 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8) en aldus gebracht op 200 euro tot financiering van het bijzonder fonds voor de hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;
- veroordeelt de beklaagde krachtens artikel 4 §3 van de wet van 19 maart 2017, tot het betalen van een bijdrage van 26 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- legt bovendien aan de veroordeelde een vergoeding op van 62,37 euro;
- veroordeelt de beklaagde tot de proceskosten, wat de openbare partij betreft tot op heden in het geheel begroot op 420,86 euro;

Aanhouden burgerlijke belangen

- houdt de beslissing over de burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 van de Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 22 januari 2026 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 .