



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 april 2026 IN BUITENGEWONE TERECHTZITTING
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 22CO35096 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.101600/2022

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Dendermonde, sectie
correctionele rechtbank
Kamer D13M

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en:

EISER TOT HERSTEL

De **WOONINSPECTEUR** bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaamse Gewest, met kantoren gevestigd te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II-laan 15 bus 253, KBO 0316.380.841

*burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te Gent, loco meester
advocaat te*

BURGERLIJKE PARTIJ

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

*burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco meester ;
advocaat*

tegen:

BEKLAAGDEN

1. RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

2. , RRN
geboren
van Turkse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

1. 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 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, **namelijk** (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)

een ongeschikte en onbewoonbare woning (het appartement nr. _____ op de eerste verdieping) te hebben verhuurd aan _____,

in een pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
in eigendom toebehorend aan _____
wonende te _____, ingevolge erfenis op 06/12/2012 en ingevolge akte van afstand
/verzaking / verdeling vruchtgebruik, bij akte dd. 30/05/2013 verleden voor notaris _____

5 te _____ in de periode van 1 juni 2018 tot en met 1 december 2022

door _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning (het appartement nr. _____ op de tweede verdieping) te
hebben verhuurd aan _____,

in een pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
in eigendom toebehorend aan _____
wonende te _____, ingevolge erfenis op 06/12/2012 en ingevolge akte van afstand
/verzaking / verdeling vruchtgebruik, bij akte dd. 30/05/2013 verleden voor notaris _____.

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

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **70.800,00 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 woning : gedurende de periode 09/05/2019 tot en met 30/04/2022 of 24 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = 12.000,00 euro, en van 01/05/2022 tot en met 01/12/2022 of 8 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 550,00 euro = 4.400,00 euro, of in totaal **€ 16.400,00;**
- huuropbrengst woning : gedurende de periode 01/06/2020 tot en met 01/12/2022 of 29 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = **14.500,00 euro;**
- huuropbrengst woning : gedurende de periode 01/05/2022 tot en met 01/12/2022 of 8 maanden aan een maandelijks huuropbrengst aan een maandelijkse basishuurprijs van 550,00 euro = **4.400,00 euro;**
- huuropbrengst woning : gedurende de periode 01/01/2021 tot en met 01/06/2022 of 17 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = **8.500,00 euro;**
- huuropbrengst woning : gedurende de periode 01/06/2018 tot en met 01/12/2022 of 54 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 500,00 euro = **27.000,00 euro.**

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, betekend aan op 24 augustus 2024 overeenkomstig artikel 38, §1 van het Gerechtelijk Wetboek, betekend aan op 6 juli 2024 overeenkomstig artikel 35 van het Gerechtelijk Wetboek en overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 28 augustus 2024.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzitting van 23 maart 2026.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van ; substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de feiten

1.

1.1.

Op 3 mei 2022 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het pand gelegen te , omdat er vermoedens waren dat dit pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode nadat eerder al enkele woningen in het gebouw ongeschikt en onbewoonbaar waren verklaard en de eigenaar het herstel van deze woningen gemeld had in september 2021, maar de woningen bij een hercontrole in november 2021 opnieuw niet conform werden bevonden. De verbalisanten deden er de volgende algemene vaststellingen:

Gebouw in het algemeen

- één klein gebrek van categorie I;
- twee gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Woning (bewoond door

- elf kleine gebreken in categorie I;
- zeven ernstige gebreken in categorie II;
- vijf gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid.

Woning (bewoond door

- minstens één klein gebrek in categorie I;
- minstens één ernstig gebrek in categorie II;
- minstens vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid.

Woning (bewoond door

- minstens één klein gebrek in categorie I;

- minstens vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid.

Woning (bewoond door

)

- vier kleine gebreken in categorie I;
- drie ernstige gebreken in categorie II;
- vijf gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid.

Woning (bewoond door

)

- twee kleine gebreken in categorie I;
- vier ernstige gebreken in categorie II;
- vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, die aanleiding geven tot onbewoonbaarheid.

De rechtbank verwijst voor een volledig overzicht van de technische verslagen en de bijhorende foto's naar aanvankelijk proces-verbaal van 3 mei 2022 (en in het bijzonder bijlagen 3 tot en met 10 ervan).

1.2.

Het huurcontract voor woning 1 ging in op 1 mei 2022 en werd gesloten tussen eerste beklaagde tweede beklaagde en een niet vermelde derde partij voor een periode van negen jaar. De huurprijs bedroeg 550 euro (exclusief energiekosten), te betalen per overschrijving op rekeningnummer

Het huurcontract voor woning 4 ging in op 1 januari 2021 en werd gesloten tussen en voor een periode van negen jaar. De huurprijs bedroeg 600 euro (exclusief energiekosten), te betalen per overschrijving op het rekeningnummer . De verbalisanten vernamen van de huurder dat de effectieve huurprijs 550 euro (exclusief energiekosten) bedroeg en dat hij deze cash betaalde (zonder betalingsbewijzen). De eerste drie maanden betaalde hij geen huur omdat hij zelf diverse werken uitvoerde in het pand. verbleef in Turkije, waardoor de verhuring overnam. verzocht hem om de huurgelden over te schrijven naar het rekeningnummer . Ondanks de werken die de huurder al uitvoerde, was het appartement volgens hem nog steeds een catastrofe: vocht in het plafond, geen licht in de leefkamer, verouderde elektriciteit, ... De eigenaar deed niets en herstelde niets; zo betaalde de huurder zelf al eens 1.500 euro voor de herstelling van de verwarming door een loodgieter.

Het huurcontract voor woning ging in op 1 juni 2013 en werd gesloten tussen voor een periode van negen jaar. De huurprijs bedroeg 450 euro (exclusief energiekosten), te betalen per overschrijving op het rekeningnummer . De verbalisanten vernamen van de huurder dat de huurprijs sinds februari 2021 500 euro bedroeg.

De verbalisanten stelden vast dat er diverse gebreken met zekerheid reeds aanwezig waren bij aanvang van de huurovereenkomsten.

2.

verklaarde in essentie het volgende. Als ze klachten kregen van huurders, deden zij steeds het nodige. Ze moesten nooit zelf op zoek gaan naar nieuwe huurders, de vertrekkende huurders brachten steeds zelf nieuwe huurders aan. Enkel de verhuurders van bus deden vaak moeilijk. Ze was er zich niet van bewust dat er enkele acute gevaren aanwezig waren. De zolder was niet toegankelijk voor de huurders, maar toch gingen de huurders soms naar de zolder om er spullen achter te laten. Ze dacht dat haar man het nodige had gedaan om de meeste acute problemen al te herstellen.

3.

verklaarde in essentie het volgende. De verhuring liep moeilijk, vooral met de huurders van bus . Hij bracht de woningen altijd in orde, maar dan kwamen er huurders in en nadien was alles stuk in de woning. Hij moest dat dan altijd herstellen en betalen. De huurders betaalden geen huurwaarborg. Hij voerde er al verschillende werken uit: plaatsen van nieuwe keukens en dampkappen, nieuwe vloer, nieuwe ramen met dubbel glas, nieuwe douches ... Hij deed ook herstellingen nadat er een controle was gebeurd door de stad. De huurders zelf meldden hem nooit klachten, maar lichtten meteen het in in plaats van hen eerst de kans te geven om het te herstellen. Voor de woning met bus werd een nieuw contract gesloten vanaf mei, omdat er problemen waren in de woning. Hij kwam toen overeen met de huurder dat hij alles zou herstellen in ongeveer drie maanden en dat de huurder dan geen huurgelden moest betalen voor die periode. De voorbije maanden voerde hij ook werken uit, het was voor ongeveer 80-90% klaar. Het klopte niet dat de huurder van de woning met bus zelf werken uitvoerde. De huurder van de woning met bus onderhield de woning niet goed. Hij was zich ervan bewust dat er bepaalde problemen waren, maar niet van het gevaar ervan (zoals de elektrische kabels op de zolder). Van andere zaken wist hij helemaal niet dat die problemen er waren. Waar hij van op de hoogte was, probeerde hij altijd te herstellen.

4.

4.1.

Nadat zij in kennis werden gesteld van de herstellenvordering, stuurden enkele e-mails naar de wooninspectie met informatie over reeds uitgevoerde herstellingen. Volgens de verbalisant leken niet alle herstellingen voldoende en informeerde zij hierover in functie van de volledige uitvoering van de herstellenvordering. Bij besluiten van het college van burgemeester en schepenen van 19 augustus 2022 werden de woningen 2 en 3 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. bijlagen 5 en 6 bij proces-verbaal van 7 december 2022). Hetzelfde gold voor woning 5 (bij besluit van 27 oktober 2022, cf. bijlage 4).

4.2.

Het pand werd eind 2022-begin 2023 verkocht aan . Aangezien deze niet op de hoogte was van de vele gebreken (deze werden volgens de zaakvoerder enorm geminimaliseerd bij ondertekening van de akte), besloot ze in april 2023 om de appartementen opnieuw te verkopen, ditmaal afzonderlijk.

5.

Op 27 januari 2025 ging de wooninspectie ter plaatse voor controle van de herstelwerken uitgevoerd aan de woningen met huidige busnummers (voormalige busnummers . De verbalisanten stelden vast dat geen enkele van deze woningen nog gebreken van categorie II of III vertoonde en dat deze dus conform waren. Ze stelden in alle woningen evenwel nog enkele kleine gebreken van categorie I vast (cf. navolgend proces-verbaal van 27 januari 2025).

Voor de woning met huidig busnummer (voormalig busnummer en voor de zolder werd geen herstel gemeld.

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5 voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de woningkwaliteitsvereisten, met de omstandigheid dat er een gewoonte van werd gemaakt.

Op de terechtzitting van 23 maart 2026 betwistte tweede beklaagde zijn schuld aan deze tenlasteleggingen.

2.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 (B.S. 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld. Sinds 1 januari 2021 zijn de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot dan vastgelegd waren in artikel 5 § 1 van de Vlaamse Wooncode, opgenomen in artikel 3.1, § 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken van zijn de categorie II of III.

Een inbreuk op de woningkwaliteitsvereisten is sinds 1 januari 2021 strafbaar op grond van artikel 3.34, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat voorziet in een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro voor het verhuren van een niet-conforme woning.

Indien er sprake is van een gewoonte, worden de feiten op grond van artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro. Artikel 20, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse wooncode bevatte tot de opheffing ervan op 1 januari 2021 dezelfde strafverzwarende omstandigheid.

De ten laste gelegde feiten, voor zover bewezen, zijn ook na de wetswijziging van 1 januari 2021 strafbaar gebleven en worden nog steeds strafbaar gesteld met dezelfde straffen.

3.

Het staat voor de rechtbank vast dat eerste beklaagde en tweede beklaagde – die (mee) instond voor de verhuur, hetgeen zowel eerste als tweede beklaagde tijdens het strafonderzoek bevestigden –, zich als (mede)dader schuldig maakten aan tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5.

Hun schuld aan deze tenlasteleggingen staat vast op grond van de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 23 maart 2026 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs, de foto's van de woningen en de resultaten van de hercontroles. Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Beklaagden waren daarvan op de hoogte maar verhuurden de woningen wetens en willens. Zij maakten bovendien een gewoonte van het verhuren van ongeschikte en onbewoonbare woningen, waarbij de rechtbank wijst op het aantal verhuurde woningen en de incriminatieperiode. De verzwarende omstandigheid zoals vermeld onder tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5 is dan ook zonder enige twijfel bewezen.

De feiten zijn hen toerekenbaar en de rechtbank zal beklaagden hiervoor veroordelen.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt beklaagden overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5 samen.

De rechtbank bepaalt binnen de door de wet bepaalde grenzen onaantastbaar welke straffen en strafmaten noodzakelijk zijn om de doelstellingen die de straftoemeting beoogt te realiseren. Die doelstellingen zijn:

- het uiten van de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
- het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
- het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;
- de bescherming van de maatschappij.

Hierbij houdt de rechtbank rekening met de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit hun strafrechtelijk verleden, hun gezinstoestand en hun arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent. De rechtbank houdt hierbij ook rekening met de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving.

2.

De regelgeving over het Vlaamse woonbeleid beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Personen die onroerende goederen verhuren met winstoogmerk moeten bij de verhuur of terbeschikkingstelling van woningen de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en -vereisten strikt naleven en mogen niet besparen op investeringen hiertoe. Uit het strafdossier blijkt dat de huurwoningen verschillende gebreken vertoonden. Een dergelijke verhuur is terecht strafbaar en maatschappelijk onaanvaardbaar. Het zijn vooral de meest kwetsbaren die onder die omstandigheden gehouden zijn om te wonen. De straf moet dan ook uiting geven aan de maatschappelijke verontwaardiging die er terecht over dergelijke feiten bestaat. De straf moet ook in verhouding staan tot de door beklaagden veroorzaakte schade.

3.

is oud en heeft een blanco strafregister.

is oud. Het uittreksel uit zijn strafregister vermeldt twee voorgaande veroordelingen voor verkeersinbreuken.

Op de terechtzitting van 23 maart 2026 wezen zij op de schending van de redelijke termijn en op de reeds ondernomen stappen. Zij verzochten de rechtbank om de gunst van de opschorting.

4.

Met beklaagden dient de rechtbank vast te stellen dat dat het na het proces-verbaal van 30 oktober 2023 tot 23 augustus 2024 duurde alvorens het bevel tot dagvaarding werd opgesteld en tot 23 maart 2026 alvorens de zaak werd in beraad genomen. Er is bijgevolg sprake van een (beperkte) schending van de redelijke termijn. Deze schending leidt evenwel niet tot het verval van de strafvordering, hetgeen door beklaagden ook niet werd aangevoerd.

Niettegenstaande de schending van de redelijke termijn, zijn de feiten te ernstig om beklaagden de gunst van de opschorting toe te kennen.

Gelet op de ernst van de feiten, doch anderzijds ook rekening houdend met de schending van de redelijke termijn, met het gunstig strafverleden van beklaagden en met het deels tussengekomen herstel, legt de rechtbank beklaagden elk een geldboete op, deels met uitstel omkleed.

Grotere mildheid zou hen onvoldoende het ontoelaatbare karakter van hun handelingen doen inzien.

3.4. Verbeurdverklaring

1.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 35.400 euro ten aanzien van eerste beklaagde en van een bedrag van 35.400 euro ten aanzien van tweede beklaagde in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed zo aan de vereiste gesteld door artikel 43bis, eerste lid van het Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat beklaagden in het bezit zouden blijven van de vruchten van het bewezen misdrijf. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

De uitgesproken verbeurdverklaring van vermogensvoordelen, die betrekking heeft op een equivalent bedrag, heeft naar het oordeel van de rechtbank wel tot gevolg dat beklaagden zouden worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. Met toepassing van artikel 43bis, laatste lid van het Strafwetboek vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van beklaagden elk tot 10.000 euro.

2.

Artikel 43bis van het Strafwetboek bepaalt dat als de verbeurd verklaarde zaken aan de burgerlijke partijen toebehoren, zij aan hen zullen worden teruggegeven. De verbeurd verklaarde zaken zullen hen eveneens worden toegewezen ingeval de strafrechter een verbeurdverklaring uitspreekt bij equivalent. De verbeurdverklaring met toewijzing van verbeurd verklaarde zaken aan de burgerlijke partij is een straf die de burgerlijke partij een burgerrechtelijk vorderingsrecht verleent tot afgifte van de toegewezen bedragen vanwege de Domeinen, die krachtens artikel 197bis van het Wetboek van Strafvordering deze straf ten uitvoer leggen. Artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek vereist niet dat de burgerlijke partij expliciet of impliciet om de toewijzing verzoekt. Het volstaat dat de verbeurdverklaring schriftelijk is gevorderd.

In toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek wijst de rechtbank het verbeurd verklaarde bedrag gedeeltelijk – voor een bedrag van 1.925 euro – toe aan de burgerlijke
zoals hierna bepaald (zie hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTELVORDERING

1.

De wooninspecteur vordert het principiële herstel van de woning met busnummer 6, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie-verbeterings- en aanpassingswerken tot er geen gebreken meer zijn van categorie II of III, binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging. De wooninspecteur vraagt tevens om te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien in het geval beklaagden de werken zelf niet uitvoeren (artikel 3.47 Vlaamse Wooncodex), om haar en het college van burgemeester en schepenen te machtigen om de kosten van herhuisvesting bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Wooncodex te verhalen op beklaagden en om het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Het college van burgemeester en schepenen van _____ sloot zich aan bij deze herstellvordering.

2.

Voor de woning met huidig busnummer _____ wordt terecht het principeel herstel gevorderd, namelijk het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat de woning conform is aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021. Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan (vgl. Cass. 17 maart 2026,

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagden om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten 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.

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

Een hersteltermijn van 18 maanden is gelet op de toelichting ter terechtzitting van 23 maart 2026 voldoende.

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand 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 herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen).

Nu blijkt de toelichting op de terechtzitting van 23 maart 2026 een aanvang genomen werd met betrekking tot het herstel, zal de rechtbank het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

5.1. Algemeen

1.

Overeenkomstig de artikelen 44 en 45 van het Strafwetboek en 1382 e.v. van het Oud Burgerlijk Wetboek (thans vervangen in Boek 6, artikelen 6.5 en 6.6 van het nieuw BW) is de beklaagde gehouden tot integrale vergoeding van de schade voortvloeiend uit de misdrijven waaraan hij schuldig is verklaard en uit hoofde waarvan hij wordt veroordeeld, wat impliceert dat de benadeelde teruggeplaatst wordt in de (hypothetische) toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de daad waarover hij zich klaagt, niet was gesteld.

5.2. Vordering van

2.

stelde zich burgerlijke partij lastens eerste en tweede beklaagde. De rechtbank verklaart deze vordering ontvankelijk.

3.

verzoekt de rechtbank om beklaagden te veroordelen tot terugbetaling van de huurgelden ten bedrage van 1.925 euro en tot betaling van een morele schadevergoeding van 1.000 euro, meer intresten en een rechtsplegingsvergoeding.

Eerste en tweede beklaagde verzochten de vordering af te wijzen.

4.

Naar billijkheid raamt de rechtbank de normale gebruikswaarde van de woning voorwerp van tenlastelegging A.3, rekening houdend met de gebreken, op de helft van de afgesproken huurprijs. Eerste en tweede beklaagde zijn er bijgevolg toe gehouden om een bedrag van 1.925 euro te betalen aan . De rechtbank neemt daarnaast aan dat ook morele schade leed ten gevolge van de bewezen verklaarde tenlastelegging A.3. De rechtbank raamt deze in redelijkheid en billijkheid op 250 euro en wijst de vordering voor het overige af.

Dit bedrag dient te worden vermeerderd met intresten en met een rechtsplegingsvergoeding, gelet op het door beklaagden gevoerde verweer begroot op het toegekende bedrag, zoals nader in het beschikkend gedeelte bepaald.

kan slechts aanspraak maken op dit bedrag in zover zijn schade niet vergoed werd door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn voordeel.

5.3. Overige burgerlijke belangen

5.

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

6. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen;
Wet van 15 juni 1935, art. 2, 11 tot 14, 21 tot 24, 31 tot 37, 40, 41;
Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, eerste lid, 66;
Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36 Wet 07.02.2003;
Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011),
zoals gewijzigd bij B.S. 29.12.2016, art. 59, 60; (opdecienen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel);
Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb. art. 1382,
Wetb. strafrecht, art.44, 45; (BP).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5;
- veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecienen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 6.400,00 EURO (zijnde 800,00 euro verhoogd met 70 opdecienen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar;
- wijst eerste beklaagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens eerste beklaagde een bedrag van **10.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst deze ten belope van 962,50 euro toe aan de burgerlijke partij .

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 euro**.

* * *

Tweede beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart tweede beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **8.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **1.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 6.400,00 EURO (zijnde 800,00 euro verhoogd met 70 opdecimen (x8)) van de opgelegde geldboete voor een periode van 3 jaar;
- wijst tweede beklaagde erop dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **10.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst deze ten belope van 962,50 euro toe aan de burgerlijke partij |.

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt tweede beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 euro**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde** hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **378,80 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- beveelt aan eerste en tweede beklaagde de woning met busnummer het pand gelegen te integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is 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 18 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per veroordeelde 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 veroordeelden;
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ Vordering van

De rechtbank:

- verklaart de vordering van deze burgerlijke partij ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk om aan deze burgerlijke partij een **schadevergoeding** te betalen van **2.175 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 1 mei 2022 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- zegt voor recht dat deze burgerlijke partij slechts aanspraak kan maken op dit bedrag in de mate dat zijn schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn voordeel;
- veroordeelt eerste en tweede beklaagde hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **627,91 euro**.

✓ Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in buitengewone openbare terechtzitting uitgesproken op **22 APRIL 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

In aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

Met bijstand van griffier