



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 april 2026 IN BUITENGEWONE TERECHTZITTING
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 22CO11446 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.100100/2022

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, Koningin Albert II-laan 15 bus 253, KBO-nr. 0316.380.841

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te Gent, loco meester

BURGERLIJKE PARTIJ

, RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

*burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester
advocaat te*

; advocaat te

loco meester

tegen:

BEKLAAGDEN

1. *, RRN*

geboren
van Belgische nationaliteit
zonder beroep(student(e))
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester ; advocaat te

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

*beklaagde, thans in falen, vertegenwoordigd door meester
; advocaat te*

; als raadsman van de curator, meester

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

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)

namelijk door een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd,

in een pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, met maatschappelijke zetel te _____, KBO _____, ingevolge openbare aankoop, toegewezen bij akte van 27/06/2000 van notaris _____,

1 te _____ in de periode van 16 juli 2021 tot en met 17 januari 2022

door _____,

aar

2 te _____ in de periode van 10 januari 2022 tot en met 17 januari 2022

door _____,

aan

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd bij de rechtbank aanhangig gemaakt door dagvaarding van beklaagden, betekend aan _____ op 17 juni 2024 overeenkomstig artikel 38, §1 van het Gerechtelijk Wetboek, betekend aan _____ op 12 juni 2024 overeenkomstig artikel 34 van het Gerechtelijk Wetboek en overgeschreven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid op 24 juni 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 17 januari 2022 werd een woningkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in het pand gelegen te _____, aangezien busnummer _____ van deze woning bij besluit van de burgemeester van 4 december 2019 ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, maar er sinds kort opnieuw bewoning in het Rijksregister stond ingeschreven in dit pand. De verbalisanten deden er de volgende algemene vaststellingen:

Gebouw in het algemeen

- één ernstig gebrek van categorie II;

- één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

Woning (bewoond door)

- één ernstig gebrek van categorie II;
- één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III, waardoor het ongeschikt en onbewoonbaar was.

Woning (bewoond door)

- vijf kleine gebreken in categorie I;
- vijf ernstige gebreken in categorie II;
- vier gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III, waardoor het ongeschikt en onbewoonbaar was.

De rechtbank verwijst voor een volledig overzicht van de technische verslagen en de bijhorende foto's naar aanvankelijk proces-verbaal van 17 januari 2022 (en in het bijzonder bijlagen 4 tot en met 6 ervan).

1.2.

Uit nazicht in het Rijksregister bleek dat op het adres ingeschreven stond sinds 16 juli 2021.

gaf aan dat hij sinds ongeveer één week in de woning woonde. Er was nog geen contract opgesteld; dit zou pas later gebeuren als de woning volledig in orde was gebracht. Hij betaalde nog geen huurgelden of kosten voor het verbruik van nutsvoorzieningen. Hij mocht al in de woning verblijven gedurende de periode waarin de eigenaar de woning in orde zou brengen. Hij vermoedde dat de huur ongeveer 600 euro per maand zou bedragen. De eigenaar zou eerst werken aan het plafond in de leefkamer, nadien zou hij ook de douchekamer en verwarming installeren of herstellen. Nu verwarmde hij met kleine verwarmingstoestellen; hij had wel warm water via een boiler. Uit het Rijksregister bleek dat hij op het adres ingeschreven stond sinds 14 januari 2022.

2.

ging niet in op de uitnodigingen tot verhoor.

3.

De wooninspecteur meldde dat zij tot op 12 oktober 2022 nog geen melding van herstel ontving. Op 5 september 2022 verstuurde zij een schrijven naar en met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd, maar zij ontving hierop geen reactie. Bij besluiten van de burgemeester van 17 mei 2022 werden woningen en ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (cf. bijlagen 3 en 4 bij proces-verbaal van 12 oktober 2022).

3.2 Bespreking van de schuldvraag

1.

Beklaagden moeten zich onder tenlasteleggingen A.1 en A.2 voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren van woningen die niet voldeden aan de vereisten en normen vastgesteld op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

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.

3.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 werden op de terechtzitting van 23 maart 2026 niet betwist en zijn bewezen op grond van de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs en de foto's van de woningen. Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Eerste beklaagde was daarvan op de hoogte maar verhuurde de woningen niettemin. Nu de bewezen verklaarde feiten kaderen in het maatschappelijk doel van tweede beklaagde en voor haar rekening werden gepleegd, zijn de feiten ook aan tweede beklaagde toerekenbaar.

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 en A.2 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.

Eerste beklaagde is jaar oud. Het uittreksel uit zijn strafregister vermeldt vier voorgaande veroordelingen voor verkeersinbreuken.

Op de terechtzitting van 23 maart 2026 verzocht hij in hoofddorde om de gunst van de opschorting, in ondergeschikte orde om een straf met uitstel.

De feiten zijn te ernstig om eerste beklaagde de gunst van de opschorting toe te kennen.

Gelet op de ernst van de feiten, doch anderzijds ook rekening houdend met het tijdsverloop sinds de feiten en met het gegeven dat eerste beklaagde nog niet eerder voor soortgelijke feiten werd veroordeeld, veroordeelt de rechtbank hem tot een geldboete, deels met uitstel omkleed.

Grotere mildheid zou eerste beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van zijn handelingen doen inzien.

4.

Tweede beklaagde heeft een blanco strafregister.

Gelet op de ernst van de feiten, doch anderzijds ook rekening houdend met het tijdsverloop sinds de feiten en met haar blanco strafverleden, veroordeelt de rechtbank haar tot een deels effectieve geldboete.

Grotere mildheid zou tweede beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van haar handelingen doen inzien.

4. HERSTELVORDERING

1.

De wooninspecteur vordert het principiële herstel van de woning, 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 en het stopzetten van eventuele overbewoning, 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.

2.

Voor het pand in de Prins Karelstraat 22 in Sint-Niklaas wordt terecht het principiële herstel gevorderd, namelijk het uitvoeren van de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat de woningen conform zijn 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.

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

1.

stelde zich burgerlijke partij lastens beklaagden. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

2.

vorderde in conclusie en op de terechtzitting van 23 maart 2026 een provisionele schadevergoeding van 1 euro, meer intresten en een rechtsplegingsvergoeding.

Deze vordering werd op de terechtzitting van 23 maart 2026 niet betwist en wordt derhalve integraal toegekend zoals gevorderd.

3.

Nu de door beklaagden gepleegde feiten 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, 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; (opdecimen);

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 en A.2;
- veroordeelt eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van **2.000,00 EURO** (zijnde 250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen (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.

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 en A.2;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **24.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **3.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 20.000,00 EURO (zijnde 2.500,00 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 geldboete van meer dan 12.000 euro zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

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 **382,60 euro**.

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- beveelt aan eerste en tweede beklaagde op vordering van de wooninspecteur **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

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk om aan de burgerlijke partij **een provisioneel bedrag van 1 euro** te betalen, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 september 2022 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- veroordeelt beklaagden hoofdelijk tot de kosten van de burgerlijke partij, hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 235,47 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