



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 juni 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 23CO25817 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.100800/2023

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 maatschappelijke zetel gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253 KBO-nr. 0316.380.841

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

tegen:

BEKLAAGDE

RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan

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 woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

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,

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van , geboren
wonende te , verkregen (onder groter oppervlak) bij akte
verdeling van 11/01/1995, verleden voor notaris te

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

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

te in de periode van 14 augustus 2019 tot en met 31 december 2020

ten nadele van , geboren te ,
ten nadele van , geboren ,
ten nadele van , geboren ,

B 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,

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
eigendom van _____ geboren _____,
wonende te _____, verkregen (onder groter oppervlak) bij akte
verdeling van 11/01/1995, verleden voor notaris _____

een ongeschikte en onbewoonbare woning _____ te hebben verhuurd aan _____

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 29 maart 2023

ten nadele van _____,
ten nadele van _____,
ten nadele van _____,

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 9.400 euro

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
hetzij goederen en waarden die in de 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:

- periode 14/08/2019 tot 01/01/2023 of 41 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 200 euro: 8.200 euro
- periode 01/01/2023 tot en met 29/03/2023 of 3 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 400 euro: 1.200 euro

* * *

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid overgeschreven dagvaarding waardoor de zaak bij haar aanhangig werd gemaakt.

De rechtbank behandelde de zaak op de openbare terechtzitting van 1 juni 2026.

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

Beklaagde verscheen niet noch iemand voor hem. Hij liet dus verstek.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Beoordeling van de schuldvraag

1.

Beklaagde dient zich voor de rechtbank te verantwoorden wegens het verhuren van een niet-conforme (onbewoonbare en ongeschikte) woning in de periode van 14 augustus 2019 tot en met 29 maart 2023.

2.

2.1.

Ten tijde van de toenmalige Vlaamse Wooncode (tenlastelegging A) werd gewerkt met een strafpuntensysteem:

- een kruisje in categorie I stond voor één punt (bijvoorbeeld onvoldoende verluchting in het wc-vertrek);
- een kruisje in categorie II stond voor drie punten (bijvoorbeeld geen stopcontact in de keuken);
- een kruisje in categorie III stond voor negen punten (bijvoorbeeld geen privé-wc);
- een kruisje in categorie IV stond voor vijftien punten (bijvoorbeeld indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging).

Wat betreft het gebouw in het algemeen (deel B), werden alle woningen in het gebouw als niet-conform beschouwd bij een totaal van minstens vijftien strafpunten. Bij een totaal van minstens achttien punten werden alle woningen in het gebouw ongeschikt verklaard. Dezelfde normen werden gehanteerd bij de technische controle van de afzonderlijke woningen (deel C): vanaf vijftien punten werd besloten dat de woning niet-conform was en vanaf achttien punten was een woning ongeschikt. De punten die het gebouw scoorde in deel B werden doorberekend naar elke woning in het gebouw. Het zijn immers die gebreken die een rechtstreeks negatief effect hebben op elke (be)woning (zie o.m. P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie – de woningkwaliteitsnormering en conformiteitsattesten in de Vlaamse Wooncode", *Huur 1998-99*, 182-183; T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021)" in X, *Postal Memorialis. Lexicon strafrecht, strafvordering en bijzondere wetten*, Mechelen, Wolters Kluwer, losbl., bijgewerkt tot 1 augustus 2023, 5-6).

2.2.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI.Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1) (tenlastelegging B). De Vlaamse Wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, §1 Vlaamse Wooncode.

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 zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

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. Voorheen golden dezelfde straffen.

3.

De schuld van beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten blijkt genoegzaam uit het strafdossier. De rechtbank verwijst daarvoor naar het Collegebesluit van 14 augustus 2019 waarbij het betrokken pand ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard alsook naar de navolgende controle op 29 maart 2023 waarbij verschillende gebreken (inclusief van categorie III) werden vastgesteld.

Niettemin verhuurde beklaagde deze woning tijdens de ten laste gelegde periodes van tenlasteleggingen A en B.

4.

De feiten zijn hem toerekenbaar en de rechtbank zal hem hiervoor veroordelen.

3.2. Straftoemeting

1.

De rechtbank legt beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A en B 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 beklaagde zoals die blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en 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.

Beklaagde verhuurde woningen die duidelijk niet voldeden aan de woningkwaliteitsvereisten die gelden in Vlaanderen. Deze regelgeving heeft onder meer tot doel om het fundamenteel recht op menswaardig wonen te waarborgen. 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.

3.

Beklaagde is jaar oud en werd één keer veroordeeld wegens inbreuk op de verkeerswetgeving.

Gelet op zijn verstek heeft de rechtbank geen zicht op zijn huidige sociale en financiële situatie. Rekening houdend met de ernst van de feiten enerzijds en anderzijds met het relatief gunstig strafverleden van beklaagde is de hierna opgelegde geldboete passend en noodzakelijk om recidive te voorkomen.

3.3 Verbeurdverklaring

1.

De wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen werden door het openbaar ministerie begroot op 9.400 euro, namelijk de huuropbrengst van de woningen gedurende de incriminatieperiode.

2.

De bewezen misdrijven hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die zonder de misdrijven niet mogelijk waren geweest. De woningen mochten in deze erbarmelijke toestand immers niet worden verhuurd. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en voldeed 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 beklaagde in het bezit zou blijven van de vruchten van de bewezen misdrijven. Daartoe is niet vereist dat er sprake zou zijn van een abnormale, buitensporige, bovenmatige of overdreven winst.

Het openbaar ministerie berekende de vermogensvoordelen correct.

Het blijkt niet dat de gevorderde verbeurdverklaring van deze vermogensvoordelen, die betrekking hebben op een equivalent bedrag, tot gevolg zou hebben dat beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank zal de verbeurdverklaring uitspreken zoals gevorderd.

4. HERSTEL

1.

De rechtbank stelt vast dat er nog geen herstel kon worden vastgesteld waardoor de herstellvordering nog actueel is.

2.

De wooninspecteur wijst er terecht op dat er geen vergunning was toegekend om het pand op te splitsen in verschillende woonentiteiten. De wooninspecteur vordert bijgevolg de herbestemming of de sloop. Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan.

3.

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde 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.

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

Een hersteltermijn van 10 maanden is voldoende en houdt rekening met het reeds lang aanslepende herstel.

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 uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de termijn die hem 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 beklaagde 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 (in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

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 beklaagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

De rechtbank gaat niet in op de vraag om huidige beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, nu de wooninspecteur geen argumenten aanvoert die deze uitzonderingsmaatregel kunnen rechtvaardigen

5. 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 (art. 4 V.T.Sv.).

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 straffvordering, art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 40, 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).

BESLISSING

De rechtbank beslist **BIJ VERSTEK** ten aanzien van .

OP STRAFGEBIED

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A en B;
- veroordeelt 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.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart in hoofde van beklaagde een bedrag van **9.400 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen.

Bijdragen - vergoeding - kosten

De rechtbank veroordeelt 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**;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **350,10 euro**.

De rechtbank legt de kosten begroot op **317,55 euro** (dagvaarding d.d. 9 september 2025 - afdeling Gent) **ten laste van de Belgische Staat**.

HERSTEL

De rechtbank:

- beveelt aan beklaagde op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre het pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, 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 herbestemmen/slopen en eventueel herstellen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 10 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 het pand niet binnen de opgelegde termijn werd 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
t om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

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

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **22 JUNI 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