



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO1251 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.103400/2022

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en de

BURGERLIJKE PARTIJEN

Wooninspecteur
ingeschreven te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253

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

, RRN
geboren
van Palestijnse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

RRN
geboren
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDE

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

1. TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

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,
namelijk een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

In een pand gelegen te , kadastraal gekend als ,
 , in eigendom toebehorend aan , wonende te
 , geboren , ingevolge akte van
aankoop dd. 25/10/2018 verleden voor notaris te .

De woning werd op 21 april 2022 ongeschikt verklaard. Nadien ontving klachten dat de kwaliteit van de woning slechter werd en begin november werd er gemeld dat er zelfs geen verwarming en warm water aanwezig was. Daarnaast zou er water binnendruppelen als het regende en zou er over de hele woning schimmel zijn op de muren. Om die reden voerde de wooninspectie een woningkwaliteitscontrole uit.

De wooninspecteur besloot na die controle dat er 6 kleine gebreken waren in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken in categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken zodat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was.

Volgens de wooninspecteur bestond het gebrek van categorie III, met name het ontbreken van de borstweringen van de terrassen waardoor de openingen op bepaalde plaatsen te groot waren waardoor er valgevaar was, met zekerheid al van bij de aanvang van de huur. Voor een overzicht van alle gebreken verwijst de rechtbank naar de vaststellingen van de wooninspectie zoals vervat in het stuk 1 van het strafdossier.

6. De beklaagde werd hierover verhoord op 9 februari 2023 (zie het stuk 105 van het strafdossier). De beklaagde betwistte de gebreken niet. De meeste problemen leken hem wel door de huurder veroorzaakt. Hij had dan aan een aannemer gevraagd om werken uit te voeren en dan waren er geen waterinsijpelingen meer. Hij zou verder met de architect bespreken wat hij met het pand zou doen en zou dan de nodige herstellingen uitvoeren.

7. Ook ter terechtzitting van 10 maart 2025 betwistte de beklaagde de inbreuken niet. Hij verklaarde voor de rechtbank wel dat het herstel ondertussen uitgevoerd werd.

8. De rechtbank verzocht het openbaar ministerie hierop om een controle te laten uitvoeren.

Bij die controle op 28 april 2025 stelde de wooninspectie vast dat de woning 2 kleine gebreken van categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken van categorie III vertoonde. Zo hadden de borstweringen nog altijd een veel te grote opening en was er valgevaar.

9. Uit de vaststellingen zoals zij blijken uit het strafdossier en hierboven beknopt uiteengezet werden, die de beklaagde dus niet betwist en die dus zelfs nog altijd, zo blijkt uit de nacontrole, aanwezig zijn, volgt dat de feiten van de enige tenlastelegging bewezen zijn.

Die feiten zijn de beklaagde als eigenaar/verhuurder toe te rekenen zodat de rechtbank de beklaagde hiervoor zal veroordelen.

3.2 Straftoemeting

10. De rechter bepaalt binnen de door de wet bepaalde grenzen onaantastbaar welke straffen en maatregelen en hun maat noodzakelijk zijn ter realisering van de doelstellingen die hij met de straftoemeting beoogt. 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 en
- de bescherming van de maatschappij.

Hierbij houdt de rechtbank rekening met de persoonlijkheid van de beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, zijn 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

11. 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 huurders de beklaagde meermaals op de hoogte stelden van de gebreken en hem aanmaanden om de nodige herstellingswerken uit te voeren. 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 de beklaagde veroorzaakte schade.

12. De beklaagde, _____, is _____ jaar oud. Hij werd al viermaal veroordeeld wegens verkeersovertredingen

De rechtbank acht een effectieve geldboete zoals hierna bepaald passend.

Zij houdt hierbij rekening met het relatief gunstig strafblad van de beklaagde en het feit dat hij ondertussen toch al inspanningen gedaan heeft om de noodzakelijke werken uit te voeren. Het pand wordt ondertussen ook niet meer bewoond.

3.3 Verbeurdverklaring

13. Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van de som van 12.350 euro als equivalent van het vermogensvoordeel dat de beklaagde haalde uit het misdrijf.

14. Aan de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek is voldaan.

De vermogensvoordelen moeten principieel worden verbeurdverklaard, nu ze inherent deel uitmaken van de in hoofde van beklaagden bewezenverklarde misdrijven. Het is maatschappelijk niet te verantwoorden – wanneer de misdrijven bewezen zijn – dat de veroordeelde de bekomen vermogensvoordelen zou mogen behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklaagden om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven nooit lonend kunnen zijn.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen dient de rechtbank geen aftrek te doen van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf, noch van de aankoop prijs van de goederen die het misdrijf mogelijk hebben gemaakt, ongeacht of die goederen al dan niet wettelijk zijn verkregen of in bezit zijn van de beklaagde.

Wanneer de rechter vaststelt dat de zaken die het vermogensvoordeel samenstellen niet meer vindbaar zijn in het vermogen van beklaagden, kan hij de tegenwaarde van dat vermogensvoordeel ramen en de verbeurdverklaring bij equivalent bevelen van deze tegenwaarde.

15. Het vermogensvoordeel werd correct berekend.

16. De verbeurdverklaring maakt geen onredelijke bestraffing uit (rekening houdend met de geldboete die de rechtbank de beklaagde oplegt) zodat er ook geen reden is om de bijzondere verbeurdverklaring te beperken.

17. In toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek wijst de rechtbank de verbeurdverklarde bedragen toe aan de burgerlijke partijen. Die toewijzing is uiteraard beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan de burgerlijke partijen toekomt (zie hierna, de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTEL

18. De wooninspecteur wijst er terecht op dat geen vergunning is toegekend om de panden in de op te splitsen in verschillende woonentiteiten. De wooninspecteur vordert bijgevolg de herbestemming of de sloop. Deze vorderingen zijn wettig, niet-kennelijk onredelijk en dienen te worden toegestaan.

Die herstellvorderingen verhinderen evenwel niet dat beklaagde een stedenbouwkundige vergunning zou bekomen waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te bevelen wegvalt. In dat geval dienen beklaagden de opgelegde herstelmaatregel uit te voeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en alle gebreken aan het onroerend goed weggewerkt zijn zodat de woning conform is.

19. 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.

19.1. 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.

19.2. De 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 tien maanden moet hierbij ruimschoots volstaan

19.3. Een dwangsom van 125 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 de beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand(en) en de ruime termijn 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.

19.4. 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)

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

5.1. Vordering van

20. en stelden zich op de zitting van 8 september 2025 burgerlijke partij

Het staat vast dat zij nadeel leden door het door de beklaagde gepleegde feit. De vordering is tijdig en regelmatig zodat de rechtbank de vordering ontvankelijk verklaart.

21. De burgerlijke partij vraagt de rechtbank om de woning nietig te verklaren. Gelet op die nietigheid vragen de burgerlijke partijen de rechtbank om de beklaagde te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding gelijk aan de 22 maanden huur die zij betaalden begroot op 14.300 euro. Daarnaast vorderen zij de betaling van de verhuiskosten en administratiekosten begroot op 750 euro.

Minstens vragen zij dat een mingenot van 50% wordt toegekend, wat overeenstemt met een bedrag van 7.150 euro.

22 Artikel 44 van het Strafwetboek bepaalt dat de veroordeling tot de bij de wet gestelde straffen altijd wordt uitgesproken, onverminderd de teruggave en de schadevergoeding die aan partijen zou verschuldigd zijn

Artikel 161 van het Wetboek van Strafvordering voorziet eveneens dat als de rechtbank de beklaagde schuldig acht aan een misdrijf, het de strafrechter is die oordeelt over de vorderingen tot terugbetaling en tot schadevergoeding. De beklaagde kan dan ook niet gevolgd worden in zijn stelling dat de strafrechter hiervoor niet zou bevoegd zijn

Die teruggave houdt, naast het louter teruggeven van goederen die aan de eigenaar werden ontnomen en die in handen van het gerecht zijn gekomen, elke maatregel in die beoogt de materiele gevolgen van het bewezenverklarde misdrijf teniet te doen, met als doe het herstel van de feitelijke toestand zoals die bestond voor het misdrijf

23. Hier houdt die teruggave dan ook de nietigverklaring van de overeenkomst in. De nietigverklaring van de huurovereenkomst onderscheidt zich niet van de nietigheid die de burgerlijke rechter zou uitspreken.

23.1. Die nietigheid is alvast niet gelijk te stellen met de ontbinding van de huurovereenkomst aangezien ze *ex tunc* werkt. De overeenkomst wordt volledig vernietigd en alle gevolgen ervan moeten worden weggenomen.

Dat is dus te onderscheiden met de ontbinding van de huurovereenkomst waarover partijen op 12 december 2022 een dading sloten

23.2. De nietigheid zou normaal wel tot gevolg hebben dat er restitutie moet gebeuren van al wat ontvangen was. De huurder moet zo de huurgelden terugbetaald krijgen maar hij zou dan ook zijn huurgenot moeten teruggeven, wat uiteraard niet mogelijk is. Dat zou dan enkel kunnen door de betaling van een genotsrecht.

Het Hof van Cassatie bevestigde in zijn arrest van 30 september 2021 dat het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* uitsluit "dat een contractpartij die bedrog heeft gepleegd bij de totstandkoming van een overeenkomst, met het oogmerk de wederpartij te schaden of uit winstbejag, of aan wie dit bedrog toerekenbaar is, na vernietiging van de overeenkomst aanspraak kan maken op restitutie door de wederpartij van de in uitvoering van de overeenkomst reeds geleverde prestaties, indien hij hierdoor voordeel zou kunnen halen uit zijn bedrog" (zie tevens: Cass. 3 oktober 2019, www.juportal.be, waar het Hof oordeelde: "de restitutie na nietigheid van een overeenkomst mag niet leiden tot een verrijking van de partijen") Het Hof van Cassatie keurde deze mogelijkheid tot restitutieweigering goed, wanneer de restitutie na nietigverklaring de preventieve werking van de sanctie teniet zou doen of wanneer de sociale orde zou vereisen dat er een zwaardere sanctie wordt opgelegd (zie ook: Cass. 15 februari 2016,

23.3. De aard van de gebreken die vastgesteld werden (het binnensijpelend water, het ontbreken van warm water of zelfs van verwarming) zou rechtvaardigen dat alle huurgelden worden terugbetaald.

Maar de beklaagde verwees in zijn verhoor (en herhaalt dat in zijn conclusie) naar een vonnis van de vrederechter waar al zou geoordeeld zijn dat maar 50% van de huur verschuldigd zou zijn. De burgerlijke partijen betwisten ook het bestaan van het vonnis van de vrederechter niet. Zij vragen (daarom?) ook ondergeschikt een vergoeding van 50% van de huurgelden.

Die beperking van de huur zou wel maar vanaf augustus 2022 van kracht geweest zijn. De beklaagde verklaarde dat de huurders ook daarvoor al eens de helft en soms een volledige huur betaalde.

De rechtbank is van oordeel dat de preventieve werking van de nietigheid van de overeenkomst tot gevolg heeft dat de beklaagde ertoe gehouden is om naar billijkheid 60% van de huurgelden terug te betalen. Dat stemt volgens de (door de beklaagde niet-betwiste) berekening van de huurders overeen met de som van 8.580 euro.

24 De burgerlijke partijen hebben ook nog recht op een schadevergoeding voor de verhuiskosten en de administratiekosten, wat overigens niet uitdrukkelijk betwist wordt door de beklaagde, begroot op 750 euro.

25. De rechtbank veroordeelt de beklaagde dan ook samengevat tot het betalen van een schadevergoeding begroot op 9.330 euro.

26. De rechtbank kent de burgerlijke partijen hierop ook interesten toe zoals gevorderd.

27. De beklaagde moet ook veroordeeld worden tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding berekend op het door de burgerlijke partij gevorderd bedrag. Er is geen reden om de rechtsplegingsvergoeding te herleiden op basis van het toegekend bedrag. De beklaagde vraagt dat ook niet.

5.2. Overige burgerlijke belangen

28. Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige 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 strafvordering, art. 162, 162bis, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;

Strafwetboek, art. 2, 38, 42, 43bis, 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);

Wet van 1 augustus 1985, art. 28 en 29 gew. K.B. 31.10.2005, art. 1;

Art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand;

Art. 91, 2^{de} lid van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

Art. 6 Programmawet II van 27.12 2006;

Wet van 17.4.1878, art. 3 en 4; burg. wetb art 1382, Wetb strafrecht, art.44, 45;

Ger. Wetboek, art. 1022, KB 26.10.07 art2;

Art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021

UITSpraak

De rechtbank beslist op **tegenspraak** ten aanzien van _____, de beklaagde en ten aanzien van _____ en _____, de burgerlijke partijen.

OP STRAFGEBIED

De rechtbank

- verklaart de beklaagde **SCHULDIG** aan het feit van de enige tenlastelegging;
- **VEROORDEELT** de beklaagde voor dat feit tot een **GELDBOETE** van 4 000,00 euro, dat is een geldboete van 500,00 euro, vermeerderd met de opdecimen (x8) of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden;
- verklaart de beklaagde **VERBEURD** van een bedrag van 12 350,00 euro, als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst de effectief verbeurdverklaarde bedragen toe aan de burgerlijke partijen, beperkt tot het bedrag van de schadevergoeding dat aan ze toekomt zoals hieronder verder omschreven.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, 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 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 52,93 EUR

HERSTELVORDERING

De rechtbank:

- beveelt aar op vordering van de wooninspecteur het pand gelegen te (kadastraal gekend als 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 herstellen/herbestemmen/slopen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;
- machtigt, voor het geval een pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partijen, ontvankelijk;
- verklaart de huurovereenkomst tussen de beklaagde, nietig;
- veroordeelt de beklaagde om aan die burgerlijke partijen een schadevergoeding te betalen van op 9 330 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke interestvoet, aan de wettelijke interestvoet, vanaf heden tot op de dag van de effectieve betaling;
- veroordeelt de beklaagde om aan de burgerlijke partijen een rechtsplegingsvergoeding te betalen ten belope van 1.726,74 euro.

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting op **22 OKTOBER 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, sectie correctionele rechtbank, kamer D13M.

rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier