



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 23 maart 2026
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 19C027097 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.101200/2019

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

- **Vlaamse Wooninspectie**
met maatschappelijke zetel gevestigd te
vertegenwoordigd door meester ; advocaat te ; loco meester ; advocaat te

BURGERLIJKE PARTIJEN

- , RRN
geboren
ingeschreven te
*burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te ; loco meester
; advocaat te*
- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
*burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te Lokeren, loco meester
advocaat te*
- , RRN
geboren
van Bulgaarse nationaliteit
RRN
geboren
van Bulgaarse nationaliteit
ingeschreven te
*burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te ; loco meester
; advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDEN

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, bijgestaan door meester ; advocaat te

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

*beklaagde, vertegenwoordigd door meester
advocaat te*

, raadsman van de lasthebber ad hoc, meester

3.

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

, RRN

beklaagde, bijgestaan door meester

advocaat te

4.

geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

, RRN

beklaagde, vertegenwoordigd door meester

, advocaat te

5.

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

RRN

beklaagde, overleden

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 met verzwarende omstandigheden**

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, **namelijk**

1 een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning – gelijkvloers links) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te

, kadastraal gekend als

appartement op het gelijkvloers links, eigendom van

gekend onder ondernemingsnummer

met maatschappelijke zetel te

, verleden bij akte van 7.07.2021 door notaris

te

te in de periode van 1 juni 2018 tot en met 13 maart 2019 (St. 146 OK1 – St. 64 OK1)
door

2 een ongeschikte woning (woning – tweede verdieping links) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, appartement op de tweede verdieping links eigendom van
gekend onder ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 7.07.2021 door notaris te

te op 4 maart 2019 (St. 3 OK1 en St. 105 OK1 en St. 157 OK1)
door

3 een ongeschikte woning (woning – derde verdieping links) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, appartement op de derde verdieping links eigendom van
, gekend onder ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 7.07.2021 door notaris te

te op 4 maart 2019 (St. 3 OK1, St. 105 OK1 en St. 172 OK1)
door

4 een ongeschikte woning (woning – tweede verdieping rechts) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
appartement op de tweede verdieping rechts eigendom van
gekend onder ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 7.07.2021 door notaris te

te in de periode van 1 november 2018 tot en met 4 maart 2019 (St. 49 OK1 – St. 2
OK1)
door

5 een ongeschikte woning (woning – derde verdieping rechts) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
appartement op de verdieping rechts eigendom van
gekend onder ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
verleden bij akte van 7.07.2021 door notaris
;

te in de periode van 1 juni 2018 tot en met 13 maart 2019 (St. 87 OK1 – St. 64 OK1)
door

6 een ongeschikte en onbewoonbare woning (woning 332 bus 001) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
appartement op het , 9/10^e volle eigendom van de
huwgemeenschap , geboren
geboren , beiden wonende te
en 1/10^e volle eigendom van , geboren
wonende te , verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris
te

te in de periode van 1 september 2020 tot en met 21 september 2020 (St 3 en St. 24
OK3)
door

7 een ongeschikte en onbewoonbare woning) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, appartement op 9/10^e volle eigendom van de
huwgemeenschap , geboren en
, geboren , beiden wonende te
en 1/10^e volle eigendom van , geboren
ambtshalve geschrapt, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te

te in de periode van 22 juli 2016 tot en met 21 september 2020 (St. 3 en St. 30 OK3)
door

8 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, ½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
geboren en , geboren
, beiden wonende , ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende te
en ¼^e volle eigendom van , geboren , wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te
;

te op 27 augustus 2020 (St. 1- 3 OK4)
doo

9 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
, geborer geboren te
, beiden wonende te ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende te
en ¼^e volle eigendom van , geboren , wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te
;

te in de periode van 1 januari 2016 tot en met 27 augustus 2020 (St. 3 – 4 en St. 40 OK4)
door

10 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, ½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
, geboren er , geboren te
, beiden wonende te , ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende te
en ¼^e volle eigendom van , geboren , wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te
;

te op 27 augustus 2020 (St. 1- 3 OK4)
door

11 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, ½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
geboren te en , geboren
op 7.03.1960, beiden wonende te ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende
en ¼^e volle eigendom van , geboren , wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te
;

te in de periode van 15 augustus 2019 tot en met 21 september 2020 (St. 52 en 81 OK4 en St. 2)
door

12 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, ½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
geboren en , geboren
, beiden wonende te , ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende te
en ¼^e volle eigendom van , geboren wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te

te op 21 september 2020 (St. 51 OK4)
door

13 een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, ½^e volle eigendom van de huwgemeenschap
, geboren en , geboren te
, beiden wonende te , ¼^e volle eigendom van
, geboren , wonende
en ¼^e volle eigendom van , geboren wonende te
, verleden bij akte van 11.08.2022 door notaris te
;
te . in de periode van 1 december 2017 tot en met 21 september 2020 (St. 52 en 87
OK4)
door

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt in hoofde van

(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

B 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**

1 een woning die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
appartement op het , eigendom van geboren
, wonende verleden bij akte van
30.05.2022 door notaris te
te . in de periode van 1 december 2018 tot en met 14 oktober 2021 (St. 16 OK2 – 47
OK2)
door

2 Een niet conforme, ongeschikte woning (te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
, eigendom van gekend onder
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te
te . op 8 september 2022 (St. 2 OK 5)
door

3 Een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning () te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , gekend onder
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te

te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 8 september 2022 (St. 142 en St. 2
OK5)
door

4 Een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning () te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , gekend onder
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te

te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 8 september 2022
door

5 Een niet conforme, ongeschikte woning) te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , gekend onder
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te

te op 8 september 2022 (St. 5-6 OK 5)
door

6 Een niet conforme, ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , gekend onder
ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te
, verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te

te in de periode van 1 juli 2021 tot en met 8 september 2022 (St. 6 en 9 OK 5)
door

7 Een niet conforme, ongeschikte woning te hebben verhuurd aan
Ivanysko

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
, eigendom van , gekend onder
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te
verleden bij akte van 26.10.2010 door notaris te

te op 8 september 2022 (St. 6 OK 5)
door

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1 januari 2021 strafbaar gesteld door art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021; voor 1 januari 2021 strafbaar gesteld door art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

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 173.945 euro,
tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 29.310 euro, zijnde elk 14.655 euro

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 gedurende de incriminatieperiode

- huuropbrengst tenlastelegging A1: 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 500 euro: €4.500
- huuropbrengst tenlastelegging A4: 4 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 575 euro: €2.300
- huuropbrengst tenlastelegging A5: 9 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 560 euro: €5.040
- huuropbrengst tenlastelegging A6: 1 maand aan een maandelijkse huurprijs van 560 euro: €560 (St. 3 OK 3)
- huuropbrengst tenlastelegging A7: 50 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 575 euro: €28.750 (St. 3 OK 3)
- huuropbrengst tenlastelegging A9: 56 maand aan een maandelijkse huurprijs van 510 euro: € 28.560
- huuropbrengst tenlastelegging A11: 13 maand aan een maandelijkse huurprijs van 550 euro: €7.150
- huuropbrengst tenlastelegging A13: 34 maand aan een maandelijkse huurprijs van 580 euro: €19.720
- huuropbrengst tenlastelegging B1: 34 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro: €22.100
- huuropbrengst tenlastelegging B3: 57 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro: €37.050
- huuropbrengst tenlastelegging B4: 57 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 625 euro: €35.625
- huuropbrengst tenlastelegging B6: 14 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 850 euro: €11.900

* * *

2. PROCEDURE

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

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 2 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 _____, eerste substituut-procureur des Konings, in haar vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Verval van de strafvordering

1.

Aan het strafdossier werd een akte van overlijden gevoegd waaruit blijkt dat vijfde beklaagde op 1 juli 2024 is overleden.

De rechtbank stelt bijgevolg het verval van de strafvordering vast door het overlijden van vijfde beklaagde op 1 juli 2024.

2.

Eerste, tweede, derde en vierde beklaagde voerden in conclusie aan dat de strafvordering vervallen dient te worden verklaard gelet op de schending van de redelijke termijn.

2.1.

Elk individu heeft het recht om zijn zaak binnen een redelijke termijn beslecht te zien. De rechtbank oordeelt onaantastbaar of de redelijke termijn binnen dewelke een vervolgte persoon het recht heeft dat zijn zaak wordt berecht, is overschreden. Zij beoordeelt dit over de hele duur van de rechtspleging en neemt daartoe de concrete omstandigheden van de zaak in aanmerking, zoals de complexiteit van de zaak, de houding van de vervolgte persoon en de houding van de gerechtelijke overheid. De gevolgen van de overschrijding van de redelijke termijn moeten worden onderzocht, enerzijds vanuit het oogpunt van de bewijsvoering, en anderzijds vanuit het oogpunt van de straf.

Het aanvangspunt voor de berekening van de redelijke termijn is het tijdstip waarop een persoon het voorwerp uitmaakt van een beschuldiging, dit is vanaf het ogenblik dat hij in verdenking is gesteld of door kennisname van enige andere daad van het opsporings- of gerechtelijk onderzoek onder de dreiging van een strafvervolgung leeft, waardoor hij verplicht is bepaalde maatregelen te nemen om zich te verdedigen tegen de beschuldiging.

Wanneer de rechtbank vaststelt dat de redelijke termijn is overschreden, dient zij deze overschrijding te sanctioneren. Dit kan door de eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken dan wel een straf op te leggen onder het wettelijk minimum of een straf uit te spreken die bij wet is bepaald maar die op een reële en meetbare wijze lager is dan die welke hij had kunnen opleggen. Dit belet evenwel niet dat de uitgesproken straf ruim boven het wettelijk minimum blijft. Sinds de wet van 9 april 2024 inzake Strafprocesrecht I (BS 18 april 2024, inwerkingtreding 28 april 2024) kan de rechtbank op gemotiveerde wijze ook het verval van de strafvordering uitspreken in gevallen waarin sprake is van een zeer zwaarwichtige miskenning van de redelijke termijn (cf. art. 27, eerste lid V.T.Sv.), hetgeen *in concreto* dient te worden beoordeeld. Artikel 27 V.T.Sv. verplicht de rechter niet om het verval van de strafvordering uit te spreken bij overschrijding van de redelijke termijn. Het geeft hem de mogelijkheid daartoe en dit enkel bij "zeer zwaarwichtige" miskenning van de redelijke termijn. De ernst van de schending beperkt zich niet tot het onbetwistbaar karakter ervan, maar kan met name worden beoordeeld aan de hand van de gevolgen die het tijdsverloop heeft gehad voor de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het bewijsmateriaal, voor de mogelijkheid voor elk der partijen om het te betwisten en het vermogen van het proces om te voldoen aan de vereisten van een eerlijke behandeling voorzien door artikel 6 EVRM.

2.2.

Met beklaagden dient de rechtbank vast te stellen dat de strafprocedure onverantwoorde periodes van stilstand heeft gekend. Zo duurde het na het laatste proces-verbaal van 16 oktober 2023 tot 30 mei 2024 alvorens de dagvaarding werd opgesteld en tot 2 september 2024 alvorens de zaak werd ingeleid, waarna ze op 2 maart 2026 in beraad werd genomen.

De rechtbank is van oordeel dat er in de gegeven omstandigheden sprake is van een schending van de redelijke termijn. Hiermee zal rekening gehouden worden bij de strafmaat indien de rechtbank één of meerdere tenlasteleggingen bewezen verklaart.

Eerste, tweede, derde en vierde beklaagde maken op geen enkele wijze aannemelijk dat de overschrijding van de redelijke termijn een eerlijke behandeling zoals voorzien door artikel 6 EVRM in de weg staat. De rechtbank wijst er ten overvloede op dat het onderzoek grondig werd gevoerd en dat het strafdossier zoals het thans voorligt afdoende toelaat om de aan beklaagden ten laste gelegde feiten te beoordelen.

Er is geen "zeer zwaarwichtige" miskenning van de redelijke termijn.

De strafvordering dient zodoende niet vervallen te worden verklaard.

3.2 Beoordeling van de schuldvraag

3.

Eerste tot en met vierde beklaagde moeten zich als dader of mededader voor de rechtbank verantwoorden voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van niet-conforme, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, in hoofde van eerste en tweede beklaagde met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, zoals nader omschreven in de dagvaarding.

4.

4.1.

Tenlastelegging A heeft betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm zoals vermeld in artikel 5, §3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse Wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

Ten tijde van de toenmalige Vlaamse Wooncode 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).

4.2.

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). 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 menonwaardige 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.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: "*Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met één van die straffen alleen.*"

Zo er sprake is van een gewoonte, worden ze bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 euro tot 100.000 euro, of met één van die straffen alleen (artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Artikel 20, §1, derde lid, 1° Vlaamse Wooncode bepaalde tot 1 januari 2021 hetzelfde.

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.

Gelet op de door de wooninspectie vastgestelde gebreken, zijn de onder A ten laste gelegde feiten sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

5.

De schuld van eerste, tweede en derde beklaagde aan de hen respectievelijk ten laste gelegde feiten werd in conclusie en op de terechtzitting van 2 maart 2026 niet betwist en blijkt genoegzaam uit het strafdossier. De rechtbank verwijst hiervoor in het bijzonder naar de technische vaststellingen van de wooninspecteurs en naar de gevoegde foto's.

Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Tweede beklagde, en deels ook haar zaakvoerders eerste en derde beklagde die bovendien eigenaar waren van verschillende geviseerde appartementen, waren daarvan op de hoogte maar verhuurden de woningen wetens en willens. Eerste en tweede beklagde maakten bovendien een gewoonte van het verhuren van ongeschikte en deels onbewoonbare woningen. De rechtbank verwijst daartoe naar het grote aantal door eerste en tweede beklagde verhuurde woningen alsook naar de respectievelijke incriminatieperiodes. De verzwarende omstandigheid van gewoonte is dan ook zonder enige twijfel bewezen in hoofde van eerste en tweede beklagde.

De hen respectievelijk ten laste gelegde feiten zijn aan eerste, tweede en derde beklagde toerekenbaar en de rechtbank zal hen hiervoor veroordelen.

6.

Wat vierde beklagde betreft, dient de rechtbank vast te stellen dat het strafdossier onvoldoende gegevens bevat waaruit de rechtbank kan afleiden dat zij wetens en willens op enige in artikel 66 of 67 van het Strafwetboek bedoelde wijze betrokken was bij de feiten van tenlasteleggingen A.6 en/of A.7. Zij verklaarde dat zij zich gezien haar leeftijd niet bezig hield met de (verhuur van de) bewuste woningen en het tegendeel blijkt ook niet uit het strafdossier. Gelet hierop en op het vermoeden van onschuld, zal de rechtbank haar vrijspreken voor tenlasteleggingen A.6 en A.7.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt eerste, tweede en derde beklagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek telkens één straf op voor de lastens hen bewezen verklaarde feiten 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.

3.1.

Eerste beklaagde is jaar en werd twee keer politioneel veroordeeld.

Tweede beklaagde heeft een blanco strafverleden.

In conclusie verzochten zij in ondergeschikte orde om de eenvoudige schuldigverklaring, in meer ondergeschikte orde om de gunst van de opschorting en in uiterst ondergeschikte orde om een straf met uitstel. Eerste beklaagde verklaarde zich op de terechtzitting van 2 maart 2026 bereid om een werkstraf uit te voeren.

3.2.

Zelfs indien de rechtbank rekening houdt met de schending van de redelijke termijn, zijn de feiten te ernstig om de eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken of eerste en/of tweede beklaagde de gunst van de opschorting toe te kennen.

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op geldgewin, past het eerste en tweede beklaagde met een hoofdstraf te raken in hun vermogen door middel van een geldboete.

Gelet op de schending van de redelijke termijn, op de door eerste beklaagde betuigde spijt, op het relatief gunstig strafverleden van eerste beklaagde, op het blanco strafverleden van tweede beklaagde en op het intussen tussengekomen herstel, legt de rechtbank eerste respectievelijk tweede beklaagde de (minimum)geldboete van 1.000 euro en 6.000 euro op en omkleedt zij deze deels met uitstel. Grotere mildheid zou eerste en tweede beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van hun gedragingen doen inzien.

4.

4.1.

Derde beklaagde is jaar en heeft een blanco strafverleden.

In conclusie en op de terechtzitting van 2 maart 2026 verzocht zij in ondergeschikte orde om de eenvoudige schuldigverklaring, in meer ondergeschikte orde om de gunst van de opschorting en in uiterst ondergeschikte orde om een straf met uitstel.

4.2.

Niettegenstaande de rechtbank de schending van de redelijke termijn niet van die aard acht dat daarvoor enkel nog de eenvoudige schuldigverklaring kan worden opgelegd, meent de rechtbank wel dat aan derde beklaagde – rekening houdend met de schending van de redelijke termijn, haar blanco strafregister en haar geringer aandeel – de gunst van de opschorting kan worden verleend.

Derde beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor de opschorting van de uitspraak van de veroordeling. Zij werd nog niet veroordeeld tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek. De feiten zijn niet van die aard dat ze bestraft moeten worden met een hoofdgevangenisstraf van meer dan vijf jaar correctionele gevangenisstraf of een zwaardere straf.

Derde beklaagde dient wel besef te hebben van het uitzonderlijk karakter van deze maatregel. Naar de bedoeling van de wetgever kan de opschorting immers slechts worden toegekend als een plechtige waarschuwing die de beklaagde tegelijk zal doen begrijpen welke de draagwijdte is van de gunst die hij geniet, maar die hem, wanneer hij zich onwaardig toont, voorgoed kan ontnomen worden.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 173.945 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 tweede beklaagde in het bezit zou 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 tweede beklaagde zou 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 tweede beklaagde tot 30.000 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 verbeurdverklaarde 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 14.280 euro – toe aan de burgerlijke partij Gerrit Van de Velde zoals hierna bepaald (zie hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTELVORDERING

De wooninspecteur diende een herstellvordering in voor alle in de dagvaarding opgenomen panden.

Uit het strafdossier en de ter terechtzitting van 2 maart 2026 door de wooninspecteur verschaftte toelichting blijkt dat geen van deze woningen thans nog gebreken vertonen inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. De herstellvordering van de wooninspecteur is bijgevolg zonder voorwerp.

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 beklaagt, niet was gesteld.

5.2. Vordering van

2.

stelde zich burgerlijke partij lastens eerste, vierde en vijfde beklaagde. De rechtbank verklaart deze vordering ontvankelijk. Gelet op de vrijspraak in hoofde van vierde beklaagde, is de rechtbank evenwel onbevoegd om zich over de vordering uit te spreken in zover ze tegen vierde beklaagde is gericht. Gelet op het overlijden van vijfde beklaagde, is de rechtbank zonder rechtsmacht om te oordelen over de vordering in zover ze tegen vijfde beklaagde is gericht.

3.

In conclusie en op de terechtzitting van 2 maart 2026 bevestigde de betaling van de door hem gevorderde 560 euro en vorderde hij (enkel nog) 650 euro 'kosten verhuysfirma' en 150 euro 'overige kosten', meer interesten en een rechtsplegingsvergoeding.

Eerste beklaagde verzocht de rechtbank deze vordering af te wijzen.

4.

Met eerste beklaagde dient de rechtbank vast te stellen dat zijn vordering door geen enkel stuk staft. De rechtbank neemt anderzijds aan dat hij (administratie)kosten heeft geleden in oorzakelijk verband met de onder tenlastelegging A.6 lastens eerste beklaagde bewezen verklaarde feiten. De rechtbank kent hem hiervoor naar redelijkheid en billijkheid een bedrag van 100 euro toe en wijst de vordering voor het overige af als ongegrond.

Het toegekende bedrag dient te worden vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding zoals nader in het beschikkend gedeelte bepaald.

5.3. Vordering van

5.

stelden zich burgerlijke partij lastens tweede beklaagde. De rechtbank verklaart deze vordering ontvankelijk.

6.

vorderen een bedrag van 5.178,10 euro van tweede beklaagde, vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding.

Tweede beklaagde betwistte deze vordering.

7.

Met tweede beklaagde dient de rechtbank vast te stellen dat de door gevorderde schade bij gebrek aan oorzakelijk verband met het onder B.2 (met incriminatie datum 8 september 2022) ten laste gelegde feit dient te worden afgewezen, behoudens in zover een morele schadevergoeding van 500 euro en een materiële schadevergoeding voor administratiekosten van 100 euro wordt gevorderd.

De rechtbank neemt aan dat morele schade leden ten gevolge van de onder tenlastelegging B.2 lastens tweede beklaagde bewezen verklaarde feiten alsook administratiekosten en kent hen daarvoor een schadevergoeding van 600 euro toe.

Dit bedrag dient te worden vermeerderd met interesten en met een rechtsplegingsvergoeding, zoals door tweede beklaagde gevorderd begroot op het toegekende bedrag gelet op de kennelijke overwaardering van de vordering, zoals nader in het beschikkend gedeelte bepaald.

5.4. Vordering van

8.

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

9.

verzoekt de rechtbank om de huurovereenkomst met betrekking tot de woning gelegen in , nietig te verklaren en beklaagden te veroordelen tot terugbetaling van de huurgelden ten bedrage van 28.560 euro en tot betaling van een morele schadevergoeding van 2.700 euro, meer intresten en een rechtsplegingsvergoeding.

Eerste, tweede en derde beklaagde verzochten de vordering minstens te herleiden.

10.

Nu de nietigverklaring van de huurovereenkomst als vorm van teruggave slechts mogelijk is wanneer de verhuurde woning niet-conform was op het tijdstip dat die overeenkomst werd gesloten en het bewezen verklaarde misdrijf ook betrekking heeft op de verhuur van de niet-conforme woning op dit tijdstip, hetgeen te dezen niet het geval is, gaat de rechtbank niet in op de vordering van om de huurovereenkomst nietig te verklaren (vgl. Cass. 24 juni 2025, AR

Naar billijkheid raamt de rechtbank de normale gebruikswaarde van de woning, rekening houdend met de gebreken, op de helft van de afgesproken huurprijs. Eerste, tweede en derde beklaagde zijn er bijgevolg toe gehouden om een bedrag van 14.280 euro (de betaalde huurgelden voor een periode van 56 maanden onder aftrek van een bezettingsvergoeding van 50%) te betalen aan

De rechtbank neemt daarnaast aan dat ook morele schade leed ten gevolge van de bewezen verklaarde tenlastelegging A.9. De rechtbank raamt deze in redelijkheid en billijkheid op 500 euro en wijst de vordering voor het overige af.

Dit bedrag dient te worden vermeerderd met intresten en met een rechtsplegingsvergoeding, zoals door tweede beklaagde gevorderd begroot op het toegekende bedrag gelet op de kennelijke overwaardering van de vordering, 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.

5.5. Overige burgerlijke belangen

Omdat de door eerste, tweede en derde beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel 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. 20 V.T., 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195, 226, 227;
Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 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. 3 en 6; gew.W. 10.2.1994 & W.22.3.99; (opschorting);
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 tenlasteleggingen A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 en A.13;
- 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 opdecimen (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 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 tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13 en B.1 tot en met B.7;
- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **48.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **6.000,00 EURO**, verhoogd met 70 opdecimen (x8);
- verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van 40.000,00 EURO (zijnde 5.000,00 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.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **30.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst deze ten belope van 14.280 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**.

* * *

Derde beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart derde beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlasteleggingen A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 en A.13;

- **GELAST** ten aanzien van derde beklaagde de **OPSCHORTING** van de uitspraak van de veroordeling **gedurende een proeftijd van 3 jaar**.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank veroordeelt derde beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van **26,00 euro** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 euro**.

* * *

Vierde beklaagde,

De rechtbank spreekt vierde beklaagde **VRIJ** voor de feiten van tenlasteleggingen A.6 en A.7 en stelt haar buiten zake zonder kosten.

* * *

Vijfde beklaagde,

De rechtbank stelt het **VERVAL** van de **STRAFVORDERING** vast voor tenlasteleggingen A.6 en A.7 door het overlijden van vijfde beklaagde op

* * *

Kosten

De rechtbank:

- veroordeelt eerste beklaagde tot **30%**, tweede beklaagde tot **50%** en derde beklaagde tot **20%** van de kosten van huidige procedure, thans in hun geheel begroot op **420,45 euro**;
- legt de kosten begroot op **62,82 euro** (dagvaardingen vierde en vijfde beklaagde) **ten laste van de Belgische Staat**.

HERSTEL

De rechtbank verklaart de herstellvorderingen voor alle in de dagvaarding weergegeven panden **zonder voorwerp**.

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ Vordering van

De rechtbank:

- verklaart zich onbevoegd om van de vordering van deze burgerlijke partij kennis te nemen in zover ze gericht is tegen vierde beklaagde;
- verklaart zich zonder rechtsmacht om van de vordering van deze burgerlijke partij kennis te nemen in zover ze gericht is tegen vijfde beklaagde;
- verklaart de vordering van deze burgerlijke partij tegen eerste beklaagde ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- veroordeelt eerste beklaagde om aan deze burgerlijke partij een **schadevergoeding** te betalen van **100 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 1 september 2020 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- veroordeelt eerste beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **627,91 euro**.

✓ Vordering van

De rechtbank:

- verklaart de vordering van deze burgerlijke partijen tegen tweede beklaagde ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- veroordeelt tweede beklaagde om aan deze burgerlijke partijen een **schadevergoeding** te betalen van **600 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 28 december 2022 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- veroordeelt tweede beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partijen hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **313,95 euro**.

✓ Vordering van

De rechtbank:

- verklaart de vordering van deze burgerlijke partij ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;
- veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde hoofdelijk om aan deze burgerlijke partij een **schadevergoeding** te betalen van **14.780 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 30 april 2018 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, tweede en derde beklaagden hoofdelijk tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **1.726,74 euro**.

✓ Overige burgerlijke belangen

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen waarover nog niet is beslist ambtshalve aan.

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

Dit vonnis is in openbare terechtzitting uitgesproken op **23 MAART 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