



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 23 maart 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 23CO50827 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.101700/2023

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

- **Wooninspectie**
met maatschappelijke zetel gevestigd te
vertegenwoordigd door meester , *advocaat te Gent, loco meester* , *advocaat te*

BURGERLIJKE PARTIJEN

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
bijgestaan door meester , *advocaat te*
- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
vertegenwoordigd door meester , *advocaat te* *loco meester* , *advocaat te*

tegen:

BEKLAAGDE

- , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
vertegenwoordigd door meester , *advocaat te*

1. TENLASTELEGGINGEN

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

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 te _____, kadastraal gekend als _____
, volle eigendom van _____, geboren _____, wonende
te _____ lare, bij aankoopakte d.d. 26.06.2009 door notaris _____ te
;

1 Een niet conforme (onbewoonbare en ongeschikte) woning _____) te hebben
verhuurd aan _____

te _____ as in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juni 2023

2 Een niet conforme (onbewoonbare en ongeschikte) woning _____) te
hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juni 2023

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

te _____ in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juni 2023

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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 40.165 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.: 29 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro (St.
251 – 252): €13.775
- huuropbrengst tenlastelegging A2.: 29 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro (St.
251 – 252): €13.050
- huuropbrengst tenlastelegging A3.: 29 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 460 euro (St.
251 – 252): €13.340

* * *

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 23 februari 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. Algemeen

1.

Beklaagde dient zich voor de rechtbank te verantwoorden wegens het verhuren van niet-conforme (onbewoonbare en ongeschikte) woningen in de periode van 1 januari 2021 tot en met 12 juni 2023.

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 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.

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.

In conclusie en op de terechtzitting van 23 februari 2026 wierp beklaagde onder verwijzing naar het in kracht van gewijsde getreden vonnis van 4 november 2019 het algemeen rechtsbeginsel *ne bis in idem* op.

Op 4 november 2019 veroordeelde deze rechtbank beklaagde wegens verhuur van ongeschikte woningen in de periode van 2 februari 2016 tot 13 september 2016.

Het *non bis in idem*-beginsel houdt in dat een persoon slechts éénmaal kan worden vervolgd en gesanctioneerd voor eenzelfde misdrijf, voor zover identieke feiten of feiten die in hoofdzaak dezelfde zijn, eraan ten grondslag liggen. Het betreft een algemeen rechtsbeginsel dat onder meer uitdrukkelijk wordt gewaarborgd door artikel 50 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, artikel 14, alinea 7 van het BUPO-verdrag en artikel 4 van het zevende aanvullend protocol bij het EVRM.

Vereist is dus dat de nieuwe vervolging dezelfde of substantieel dezelfde feiten tot voorwerp heeft als de vorige, definitief beslechte zaak. Onder 'identieke' of 'substantieel dezelfde' feiten moet worden verstaan een geheel van concrete feitelijke omstandigheden met betrekking tot eenzelfde beklaagde die onlosmakelijk in tijd en ruimte met elkaar verbonden zijn. De feitenrechter die over de tweede vervolging uitspraak moet doen, oordeelt hierover onaantastbaar.

Toegepast op deze zaak, stelt de rechtbank vast dat de feiten waarvoor beklaagde thans vervolgd wordt geenszins dezelfde of substantieel dezelfde feiten betreffen als de feiten die het voorwerp hebben uitgemaakt van het vonnis van 4 november 2019. Er is immers sprake van een volledig verschillende incriminatieperiode waarbij er tussen de feiten voorwerp van de vorige strafzaak (2016) en de feiten voorwerp van huidige strafzaak (2021-2023) verscheidene jaren verstreken zijn.

Aldus is het duidelijk dat het *non bis in idem*-beginsel geenszins toepassing vindt.

3.2. Beoordeling van de schuldvraag

4.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.3 zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de zitting van 23 februari 2026 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs op 12 juni 2023 en de gevoegde foto's. De wooninspecteurs stelden daarbij niet enkel vast dat de woningen bus 1, 2 en 3 bewoond werden, maar dat ze ook elk ongeschikt en onbewoonbaar waren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteurs blijkt dat alle woningen met zekerheid reeds van bij aanvang van de incriminatieperiode één of meerdere gebreken van categorie III vertoonden en dus onbewoonbaar waren. Daarenboven is het merendeel van de gebreken structureel van aard en heeft het merendeel betrekking op de uitrusting van de woning, zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Het blijkt ook niet dat de vastgestelde gebreken het gevolg zijn van een gebrekkig onderhoud van de huurders. Als verhuurder had beklaagde bovendien de opdracht de toestand van de woning op geregelde tijdstippen te controleren. De door beklaagde beschreven conformiteitsattesten, daterend van 2014 en 2015, veranderen daar niets aan en ontsloegen beklaagde er niet van om er tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst op toe te zien dat de woningen aan alle normen bleef voldoen.

De woningkwaliteitsnormering is regelgeving van openbare orde. De decreetgever wou met deze normen namelijk uitwerking geven aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting en grondrechten die de openbare orde aanbelangen. Om die reden wordt het niet-respecteren van de woningkwaliteitsnormen strafrechtelijk gesanctioneerd. Dat wil zeggen dat een woning die niet aan de woningkwaliteitsnormen voldoet niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst kan uitmaken.

Beklaagde was minstens op de hoogte van de ernstige en zelfs direct gevaarlijke gebreken waar zijn woningen bij aanvang van de incriminatieperiode mee waren behept, maar koos er wetens en willens voor om toch woningen te verhuren die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeden en die bijgevolg onbewoonbaar waren. Bovendien houdt het moreel element van het misdrijf niet in dat de dader weet moet hebben van elk specifiek gebrek.

Een onachtzaamheid met betrekking tot de algemene toestand van een woning bij het verhuren of ter beschikking stellen, volstaat.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.3 zijn bewezen en toerekenbaar aan beklaagde.

3.3. Straftoemeting

1.

De rechtbank legt beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op voor de feiten van tenlasteleggingen A.3 tot en met A.3 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.

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.

De gedragingen van beklaagde zijn des te meer laakbaar gelet op zijn professionele functie en gelet op de reeds eerder tussengekomen strafrechtelijke veroordeling bij vonnis van 4 november 2019.

3.

Beklaagde is jaar oud. Hij heeft geen blanco strafverleden: hij werd reeds verschillende keren politieel veroordeeld alsook éénmaal correctioneel, wegens inbreuk op de stedenbouwwetgeving.

Nu de thans bewezen verklaarde feiten dateren van na het vonnis van 4 november 2019, kan artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek geen toepassing vinden.

4.

In conclusie en op de terechtzitting van 23 februari 2026 verzocht beklaagde in uiterst ondergeschikte orde om een milde toepassing van de strafwet.

Gelet op de economische aard van de bewezen verklaarde misdrijven is een geldboete, zoals hierna besproken, de meest passende straf. De straf moet beklaagde doen afzien van economische afwegingen inzake pakkans, bestraffing en economisch voordeel en hem ertoe aanzetten voortaan bij verhuring of het ter beschikking stellen van woningen alle veiligheids- en kwaliteitsnormen in het belang van de bewoners in acht te nemen.

Rekening houdend met de ernst van de feiten en met het gegeven dat beklaagde al eerder voor soortgelijke feiten werd veroordeeld, legt de rechtbank de geldboete integraal effectief op.

3.4. Verbeurdverklaring

1.

De bewezen verklaarde feiten hebben voor beklaagde vermogensvoordelen opgeleverd die door het openbaar ministerie correct werden begroot, behoudens wat de huurprijs in hoofde van betreft, dewelke blijkens de neergelegde stukken 483,34 euro betrof.

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 43bis, eerste lid van het Strafwetboek, dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat 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 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 beklaagde tot 15.000 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 toe aan de burgerlijke partijen zoals hierna bepaald (zie hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTEL

1.

Beklaagde toont niet aan en voert ook niet aan dat de woningen hersteld zijn. De herstellvordering van de wooninspecteur is aldus actueel en noodzakelijk.

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.

2.

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 zal het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren nu blijkens de door beklaagde neergelegde stukken een aanvang werd genomen met de voorbereidingen om tot herbestemming over te gaan.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

1.

en stelden zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vorderingen zijn tijdig en regelmatig. Ze zijn ontvankelijk.

was de huurder van (tenlastelegging A.1). Hij vordert terugbetaling van de tijdens de incriminatieperiode betaalde huur, namelijk 13.775 euro, 576,12 euro aan betaalde brandverzekering en 150 euro kosten administratie en achternageloop, vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding.

was de huurder van (tenlastelegging A.3). Hij vordert terugbetaling van de tijdens de incriminatieperiode betaalde huur, namelijk 14.016,86 euro, 487,74 euro aan betaalde brandverzekering en 150 euro kosten administratie en achternageloop, vermeerderd met interesten en een rechtsplegingsvergoeding.

Beklaagde verzocht de vorderingen af te wijzen, minstens te herleiden.

2.

Voor de rechtbank is bewezen dat de burgerlijke partijen materiële schade ondervonden door de bewezen misdrijven van respectievelijk tenlasteleggingen A.1 en A.3, behoudens wat de gevorderde betaalde brandverzekering betreft die bij gebrek aan bewezen oorzakelijk verband met de bewezen verklaarde tenlasteleggingen wordt afgewezen.

De burgerlijke partijen hebben ondanks de gebreken toch enig huurgenot gehad. De rechtbank bepaalt dit op 50 % rekening houdend met de ernst van de gebreken en de hoogte van de huurgelden. De burgerlijke partijen hadden ook kosten voor administratie en achternalooop. De rechtbank bepaalt deze schade in billijkheid op 100 euro voor elk van hen.

heeft recht op een schadevergoeding van $475 \times 29 = 13.775$ euro : 2 = 6.887,50 euro
+ 100 euro = 6.987,50 euro, vermeerderd met interesten vanaf de gemiddelde datum van 1 maart 2022.

heeft recht op een schadevergoeding van $483,34 \times 29 = 14.016,86$: 2 = 7.008,43
euro + 100 euro = 7.108,43 euro, vermeerderd met interesten vanaf de gemiddelde datum van 1 maart 2022.

De rechtbank bepaalt de rechtsplegingsvergoedingen, waarover beklaagde betwisting voerde, aan de hand van de toegekende bedragen nu het gevorderde kennelijk overdreven was.

De burgerlijke partijen kunnen slechts aanspraak maken op de hen toegekende bedragen in zover hun schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in hun voordeel.

3.

Omdat de door 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 (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, 182, 184, 185, 189, 190, 190ter, 194, 195;
Strafwetboek, art. 2, 38, 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; (opdecienen);
Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;
W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);
Wet van 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

De rechtbank:

- verklaart beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.3;
- veroordeelt 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.

Verbeurdverklaring

De rechtbank:

- verklaart een bedrag van **15.000 euro verbeurd** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen;
- **wijst** van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van beklaagde is uitgesproken, een bedrag van **6.887,50 euro toe aan burgerlijke partij**
- **wijst** van het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring die ten aanzien van beklaagde is uitgesproken, een bedrag van **7.008,43 euro toe aan de burgerlijke partij**

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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **62,37 euro**;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **385,61 euro**.

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
om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te
verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- verklaart de vordering van de burgerlijke partij **ontvankelijk en deels**
gegrond;
- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij **een definitief bedrag**
van **6.987,50 euro** te betalen voor de geleden schade, te vermeerderen met de vergoedende
interessen aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 1 maart 2022 tot de
datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interessen aan de
wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling;
- zegt voor recht dat **slechts aanspraak kan maken op dit bedrag in de**
mate zijn schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn
voordeel;
- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een
rechtsplegingsvergoeding van 1.412,79 euro;
- verklaart de vordering van de burgerlijke partij **ontvankelijk en deels**
gegrond;

- veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij een **definitief bedrag van 7.108,43 euro** te betalen voor de geleden schade te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf de gemiddelde datum van 1 maart 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;
- zegt voor recht dat slechts aanspraak kan maken op dit bedrag in de mate zijn schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in zijn voordeel;
- veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding van 1.412,79 euro**;
- 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 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