



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 24 maart 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 24CO32412 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.100900/2024

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

en de EISER TOT HERSTEL :

WOONINSPECTEUR

met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253
KBO 0316.380.841

met woonstkeuze bij haar raadsman meester , *advocaat te*

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

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan

TENLASTELEGGINGEN

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

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

in het pand gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren), wonende
te , aangekocht bij akte dd. 3.09.2010 verleden door notaris
te

1 Een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare woning) ter beschikking te hebben gesteld aan (st. 73)

te in de periode van 3 augustus 2023 tot en met 20 maart 2024

2 een niet conforme (ongeschikte en onbewoonbare woning) te hebben verhuurd aan
(St. 6 en St. 44 en St. 160)

te in de periode van 1 januari 2024 tot en met 27 januari 2025

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 9.750 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 A2.: 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 750 euro: 9.750 euro

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 30 januari 2026 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te

Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Op 20 maart 2024 begaf de wooninspecteur zich met een visitatiemachtiging naar het pand gelegen in de omwille van een vermoeden van misdrijf. Er stonden vijf alleenstaande mannen ingeschreven en recent had er zich ook een gezin van 10 personen gevestigd. stelde bij een huisbezoek vast dat er inbreuken waren op de conformiteit.

Het pand betrof een gesloten bebouwing met drie ingerichte bouwlagen. Het omvatte een handelsruimte en twee zelfstandige woningen. Enkel woning 1 was toegankelijk en bestond uit een inkom, woonkamer, twee slaapkamers, keuken en badkamer.

Het gebouw had 1 klein gebrek, 1 ernstig gebrek van categorie II en 1 gebrek van categorie III dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte.

Woning 1 had 10 kleine gebreken, 6 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III.

Volgende gebreken gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- De gasmeter en gaskraan stonden opgesteld in de handelsruimte waardoor deze niet toegankelijk waren voor de andere bewoners.
- Op de gasleiding in de inkom was geen verbruikstoestel aangesloten.

Aangezien deze twee gebreken werden vastgesteld aan het gebouw was ook woning 2, zelfs zonder controle, niet conform en onbewoonbaar.

De bezettingsnorm voor de woning was vier personen. Aangezien de woning bewoond werd door 10 personen was deze norm overschreden. Er was echter geen overbewoning. Het gezin was van nationaliteit.

Het huurcontract werd afgesloten tussen beklaagde voor een periode van 1 jaar. Het contract ging in op 1 januari 2024 en de huurprijs bedroeg 750 euro per maand.

De huurder verklaarde dat hij de woning vond via een vriend. De eigenaar was elke dag aanwezig in de winkel op het gelijkvloers. Als ze de eigenaar belden, dan kwam hij langs. Ze waren tevreden over de huisbaas.

Woning 2 werd verhuurd aan

Er werd vastgesteld dat het pand onvergund werd opgesplitst.

De wooninspecteur vorderde het herstel, namelijk het pand herbestemmen of slopen.

2. Op 5 juni 2024 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde alleen eigenaar te zijn. Toen hij het pand kocht stond het leeg. Op het gelijkvloers was er vroeger een handelsruimte. Momenteel

stond deze ruimte leeg. Er waren momenteel twee woningen, maar de woning achteraan was leeg. Daar woonde er niemand.

Geconfronteerd met het feit dat _____ in die woning achteraan stond ingeschreven sinds 3 augustus 2023, verklaarde beklaagde dat hij een beetje familie was van hem en hem geen huur betaalde. _____ werkte in _____ en had problemen met vervoer. Daarom bleef hij in _____.

De woning vooraan werd bewoond door een gezin. De huurders hadden hem niet gezegd dat 1 van de kinderen een beetje geestelijk ziek is, lawaai maakt en dingen vernielt in het huis. Hij was bezig met renoveren in die woning. Ze wonen er sinds 1 januari 2024 en hebben geen achterstal. Hij probeerde hen een beetje te helpen omdat ze geen materiaal hebben. Beklaagde werd in kennis gesteld van de gebreken en de herstellenvordering.

Op 3 september 2024 kon worden vastgesteld dat de tweede woning in het pand werd gesupprimeerd. De stedenbouwkundige overtreding kwam daarmee te vervallen.

Op 3 oktober 2024 liet notaris _____ aan de wooninspecteur weten dat beklaagde het pand wenste te verkopen.

Inmiddels waren er al herstellingswerken uitgevoerd en bezorgde beklaagde meermaals foto's aan de wooninspecteur en verzocht hij om hercontrole.

De wooninspecteur wou pas een hercontrole uitvoeren indien er voldoende bewijzen werden overgemaakt aangaande het herstel. Aangezien dit niet gebeurde werd voorlopig geen hercontrole uitgevoerd.

3. Naar aanleiding van een melding herstel op 6 januari 2025 ging de wooninspecteur ter plaatse op 27 januari 2025.

Het gebouw had 1 gebrek van categorie I en 2 ernstige gebreken van categorie II. De gasmeter, gaskraan en watermeter en waterkraan waren nog steeds niet toegankelijk voor de bewoners. De woning had 6 kleine gebreken van categorie I, 5 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III. Het gebrek van categorie III betrof een gebrek aan borstwering aan een raam.

4. Op 28 mei 2025 werd opnieuw vastgesteld dat de woning niet conform was.

Op 8 oktober 2025 werd nog geen nieuwe melding van herstel ontvangen. Op 16 januari 2026 werd bevel tot dagvaarding gegeven.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het ter beschikking stellen van een niet conforme woning aan _____ in de periode van 3 augustus 2023 tot en met 20 maart 2024 en het verhuren van een niet conforme woning aan _____ in de periode van 1 januari 2024 tot en met 27 januari 2025, telkens gelegen in het pand te

2. Gelet op de gegevens in het strafdossier zijn de tenlasteleggingen A1 en A2 in hoofde van beklaagde bewezen. Dit blijkt uit de vele gebreken die door de wooninspectie werden vastgesteld op 20 maart 2024, de verklaring van beklaagde dat hij de woning achteraan gratis ter beschikking stelde aan _____ sinds 3 augustus 2023 en het huurcontract tussen beklaagde en _____ dat inging op 1 januari 2024. Uit de aard van sommige vastgestelde gebreken, zoals de niet toegankelijkheid van de gaskraan en waterkraan en het ontbreken van een borstwering, staat het vast dat deze gebreken reeds langer aanwezig waren en de woningen reeds niet conform en onbewoonbaar waren vanaf de start van de verhuur of terbeschikkingstelling. Ook de incriminatieperiodes zijn derhalve correct bepaald en bewezen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 samen, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden, de eventuele strafverzwarende factoren, de doelen van de straf zoals bepaald in artikel 7, §2 Sw. en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2. Van diegenen die uit winstoogmerk woningen verhuren, mag verwacht worden dat zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden en vergunningen aanvragen bij het opsplitsen van woningen.

Dat niet doen tast niet enkel het recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden.

3. Beklaagde is _____ jaar oud en werd reeds éénmaal veroordeeld wegens een verkeersinbreuk. Beklaagde heeft twee onroerende eigendommen in eigendom. Gelet op zijn verstek heeft de rechtbank verder geen zicht op de sociale situatie van beklaagde of zijn intenties voor de toekomst.

Gelet op enerzijds de ernst van de feiten en het niet bereikte herstel en anderzijds het gunstig strafverleden en de inspanningen voor herstel die reeds werden geleverd, is een geldboete zoals hierna bepaald passend en noodzakelijk om recidive te vermijden. De rechtbank houdt ook rekening met de nog uit te spreken verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen.

4. Verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf van de tenlastelegging A2 werden bekomen.

Het openbaar ministerie berekende de ontvangen huurgelden correct op 9.750 euro. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

Beklaagde mag niet in het bezit worden gelaten van voordelen die hij uit de wederrechtelijk gepleegde feiten hebben verkregen: dit zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn. Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde, zoals *in casu*, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

De rechtbank zal de verbeurdverklaring uitspreken van 9.750 euro in hoofde van beklaagde. Het blijkt niet dat dit een onredelijke straf uitmaakt.

HERSTEL

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur waardoor de herstellvordering actueel is. De wooninspecteur vordert terecht het principiële herstel.

2. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om tot herstel over te 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.

De rechtbank is van oordeel dat een termijn van 10 maanden moet volstaan om de woning te herstellen.

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van de woning en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde.

Er is thans geen voldoende reden om deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;

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

art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

DE RECHTBANK:

bij verstek ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

z

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2:

tot een **geldboete** van **1.600,00 EUR**, zijnde **200,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 1 maand.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 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 **62,37 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **363,32 EUR**, meer de betekeningskosten van huidig vonnis.

Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **9.750,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

HERSTEL

- beveelt aan de woning gelegen te _kadas-
traal gekend als , te herstellen door de nodige renovatie-
, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de
veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse
Codex Wonen 2021;
- beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien
maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een
dwangsom van 50 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 daar-
aan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde.
- machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse
Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **24 maart 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

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