



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 23 juni 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 24CO20599 Rolnummer Notitienummer parket GE66.WI.100200/2024

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

bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaamse Gewest
met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester
, beiden advocaat te

loco meester

tegen:

, RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester
beiden advocaat te

loco meester

,

TENLASTELEGGING

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, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 01/01/2021 (leegstand belendend pand) en 10/04/2025 (nazicht ingeschreven huurder, stuk 56).

namelijk door een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd, gelegen te

,

) is voor de geheel volle eigenaar van het huis te

– oppervlakte 01a 00ca).

Aangekocht bij akte d.d. 10/12/2003, notaris

te

Verkopers:

ten nadele van

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 27 februari 2026 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te . Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlastelegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Beklaagde is sinds 10 december 2003 eigenaar van een woning gelegen te . Hij is daarnaast nog van verschillende onroerende goederen eigenaar.

Naar aanleiding van een ongunstige woningcontrole door de gemeente op 25 oktober 2023 in de woning in , werd de wooninspecteur gecontacteerd die op 16 januari 2024 ter plaatse ging.

Het pand betrof een halfopen bebouwing met twee ingerichte bouwlagen en omvatte 1 zelfstandige woning die bewoond werd door huurder .

Het gebouw had 1 klein gebrek van categorie I, 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III dat een direct gevaar opleverde voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakte.

De woning had 5 kleine gebreken van categorie I, 12 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten.

In de woning waren er veel vochtproblemen: opstijgend vocht, doorslaand vocht, condensrend vocht en water in de kelder.

Volgende gebreken in categorie III gaven aanleiding tot onbewoonbaarheid:

- Een stopcontact onvoldoende stevig in de muur bevestigd in de woonkamer.
- In de badkamer hangen stopcontacten uit de muur waardoor contactpunten onder spanning aanraakbaar zijn.
- De verwarmingsinstallatie is defect. De woning kan niet conform verwarmd worden.
- De bewoner gebruikt een mobiel verwarmingstoestel op gas en petroleum in de

keuken en de woonkamer die echter niet voorzien zijn van enige toevoer van verbrandingslucht. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging.

De huurder verklaarde de woning te betrekken sinds 2016. Sinds november 2023 verblijft zijn zoon er ook week/week. Hij vond het huurcontract niet. Hij betaalt 575 euro per maand. Sedert 2021 kwam de woning ernaast, ook van dezelfde eigenaar, leeg en begonnen de problemen. Het grootste probleem daar is vocht. Daarnaast zit er een gat in het dak. Dat is de oorzaak van veel problemen bij hem. De verwarming werkt niet. De chaffageketel is al 7 weken kapot. Als hij naar de huisbaas belt, stuurt die hem door naar de loodgieter, maar die weet dan van niets en krijgt geen opdracht van . In al de tijd dat hij er woont, deed de eigenaar nog niets. In de kelder staat er 1,5 meter water. Hij had al veel geklaagd, maar de eigenaar doet niets. Zijn zoon is vaak ziek thuis van school door problemen met zijn luchtwegen. Ook zijn eigen gezondheid lijdt er onder. Hij had al gekeken voor iets anders, maar het is allemaal te duur.

2. De wooninspecteur leidde een herstellvordering in bij het parket en vordert het principiële herstel binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

3. Op 2 april 2024 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde eigenaar te zijn van de twee woningen (nr. 33 en 31) sinds 2003 à 2004. Hij had deze samen aangekocht. Toen hij de woning aankocht was er niets van sanitair. Hij had toen alles vernieuwd. woont in nr.

sinds 1 juli 2016. Hij had het huurcontract niet bij zich. Hij betaalt 575 euro per maand en had nooit geklaagd. Sinds juni 2022 betaalt hij echter niet meer en sinds november, december 2023 was hij begonnen met sms'jes sturen over de loodgieter die moest komen en niet kwam. Maar hij kon toch niet de loodgieter aan zijn arm nemen om naar daar te gaan.

Woning stond al een tijd leeg. Die huurder betaalde niet en kreeg dan nog gelijk van de rechter ook.

Hij was niet meer in woning geweest sinds die werd verhuurd. Hij gaat de deur daar niet platlopen.

Sinds de storm van 2022 was de schouw van nr. afgebroken en in het dak gevallen waardoor er een gat in het dak was. Hij had pas na 14 dagen een offerte gekregen. Er stond daar een kwaliteitskeuken die nu helemaal kapot was.

Inzake het vocht had hij aan gevraagd wie verantwoordelijk was voor de rioleringswerken maar hij kreeg geen antwoord. Door de werken aan de riolering was er water in de kelder.

Hij verklaarde dat het de buitenwereld was die hem zorgen bezorgde over die woning.

Hij verklaarde nog een negental woningen in eigendom te hebben samen met zijn zus. Eén ervan stond leeg, de rest werd verhuurd maar er was altijd wel iets.

Hij had opgericht als patrimoniumvennootschap om zijn magazijn te beschermen waar hij en zijn ouders hard voor gewerkt hadden.

Met besluit van 7 mei 2024 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

Beklaagde werd nadien gecontacteerd in 2024 met de vraag naar de vorderingen bij het herstel. Beklaagde stelde dat er een procedure bij de vrederechter was omdat de huurder niet meer betaalde. Hij maakte zich zorgen omdat hij de woning niet kon herstellen.

Via email van 26 februari 2025 werd door de wooninspectie een brief gestuurd naar beklaagde met de vraag naar de huidige stand van zaken. Er kwam geen reactie.

Bij nazicht in het rijksregister bleek
adres op 10 april 2025.

nog steeds ingeschreven te zijn op het

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens de verhuur van een onge-
schikte en onbewoonbare woning gelegen te
aan
in de periode van 1 januari 2021 en 10 april 2025.

Beklaagde betwist zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid. Hij stelt plots en totaal onverwacht geconfronteerd te zijn met de beslissing tot onbewoonbaarheid en nooit de kans gekregen te hebben om de gebreken te herstellen. Uit een vonnis van de vrederechter, bevestigd in beroep, blijkt dat de huurder de woning totaal niet onderhield, er geen bewijs kon worden voorgelegd dat de huurder ooit melding had gemaakt van gebreken en niet kon worden aangetoond dat de woning bij de start van de verhuur in 2016 onbewoonbaar was. De latere onbewoonbaarheid zou te wijten zijn aan gewijzigde wetgeving. Aangezien beklaagde niet wist dat de woning niet in orde was, zou het moreel bestanddeel niet bewezen zijn.

2. Het staat vast dat de huurder de woning niet onderhield en plots de betaling van huurgelden staakte. De ergernis en frustratie bij beklaagde hieromtrent is legitiem. Anderzijds stelt de rechtbank vast dat zowel de wooninspectie als de vrederechter vaststelde dat heel wat gebreken eigen waren aan het gebouw en deels te wijten waren aan gewijzigde wetgeving die niet werd toegepast. Beklaagde wordt thans niet vervolgd voor het verhuren van een niet-conforme woning vanaf de start van de verhuur in 2016 maar pas vanaf 1 januari 2021 toen de vochtproblematiek toenam door de gebreken aan de aanpalende woning die eveneens in eigendom was van beklaagde. De op 16 januari 2024 door de wooninspectie vastgestelde gebreken waren bijzonder talrijk en kunnen niet enkel worden afgeschoven op het gebrekkige onderhoud door de huurder. Het is wel degelijk een plicht van de verhuurder om gewijzigde wetgeving te implementeren in zijn verschillende huurwoningen. De verhuurder heeft gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst de verplichting ervoor te zorgen dat de woning in overeenstemming is met de woningkwaliteitsnormen. Zo nodig moet hij daartoe het pand (laten) controleren. Hij moet niet wachten tot er hem een probleem wordt gemeld. Uit niets blijkt dat beklaagde ook maar een poging gedaan heeft om het pand na 2016 te controleren. Beklaagde verklaarde in zijn verhoor dat hij na de start van de verhuur in 2016 nooit meer het pand had betreden. Beklaagde handelde bewust en vrijwillig, dit is met kennis van zaken en zonder dwang, wanneer hij bijna acht jaar lang zijn huurwoning niet controleerde, de huurder niet vroeg naar eventuele gebreken en de strengere regels voor huurwoningen niet implementeerde door bijvoorbeeld geen dubbel glas te installeren. Dat sprake is van bewust en vrijwillig handelen wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil moet worden aangezien, nu beklaagde het bestaan van een schulduitsluitingsgrond, zoals overmacht of onoverkomelijke dwaling, of van een rechtvaardigingsgrond, zoals noodtoestand, niet enigszins geloofwaardig maakt. Beklaagde handelde in strijd met wat een normaal voorzichtig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gedaan.

Uit het verslag van de wooninspectie blijken meer dan genoeg gebreken die de verantwoordelijkheid zijn van de verhuurder en waaruit blijkt dat de woning niet-conform was minstens vanaf 1 januari 2021 tot 10 april 2025. De feiten van de enige tenlastelegging zijn bewezen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank stelt vast dat de feiten onder de enige tenlastelegging zijn gepleegd met eenzelfde strafbaar opzet in de vervolgde periode, zodat de rechtbank overeenkomstig artikel 65 lid 1 van het Strafwetboek, slechts één straf zal opleggen.

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 Strafwetboek 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. 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. Het nakomen van de woonkwaliteitsvereisten vereist een actieve rol van de verhuurder. De rechtbank stelt vast dat beklaagde zich jarenlang passief opstelde en klaarblijkelijk enkel bekommerd was om het innen van huurgeleden en niet om het welzijn van zijn huurder.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds zesmaal veroordeeld wegens verkeersinbreuken. Hij verkreeg de gunst van de opschorting voor een inbreuk op douane en accijnzen.

Gezien de economische inslag van de gepleegde misdrijven is een geldboete passend en noodzakelijk als maatschappelijke vergelding. Uit niets volgt dat een geldboete beklagde sociaal zou declasseren of zijn sociale reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. De straf moet beklagde voldoende aanzetten tot naleving van de regels ter vrijwaring van de woonkwaliteit op de huurmarkt. Beklagde verhuurt immers verschillende woningen en volgde klaarblijkelijk de nieuwe regelgeving rond de verplichte kwaliteit van huurwoningen niet op. Hopelijk zal deze veroordeling beklagde aanzetten tot een gedragswijziging. In het voordeel van beklagde houdt de rechtbank er wel rekening mee dat vele gebreken in zijn huurwoning werden veroorzaakt door de huurder.

HERSTEL

Het pand in _____ werd nog niet hersteld en staat te koop. De wooninspecteur vordert terecht het principiële herstel, met name het herstel naar een conforme woning door het uitvoeren van herstellingswerken.

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, rekening houdend met het te koop staan van het pand, een termijn van twee jaar moet volstaan om het pand 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 of te laten uitvoeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, 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.

Nu blijkt dat het pand te koop staat en de huurder Stefan Roelandt inmiddels verhuisd is, zal de rechtbank de beslissing over het herstel niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat het door beklaagde gepleegde misdrijf mogelijk schade heeft veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

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, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 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:

op tegenspraak ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van _____

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen.

Veroordeelt _____ voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 70 dagen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **2.000,00 EUR**, zijnde 250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

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 **350,96 EUR**

HERSTEL

beveelt aan _____ op vordering van de wooninspecteur de woning gelegen te _____ kadastraal 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 twee jaar 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 de woning 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 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 **23 juni 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 _____.