



Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 26 oktober 2026
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket 24CO7350 Rolnummer Notitienummer parket DE66.WI.104400/2023

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

Vonnis

In de zaak van het openbaar ministerie en:

EISER TOT HERSTEL

De **Wooninspecteur** bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen, namens het Vlaamse Gewest
Met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 15 bus 253
KBO-nr. 0316.380.841

vertegenwoordigd door meester , *advocaat te* *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 , *advocaat te*

1. 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 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,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

in het pand gelegen te , kadastraal gekend als
eigendom van , ondernemingsnummer
, (naamswijziging in 2012 naar met maatschappelijke zetel te
, bij aankoopakte van 18/08/2008 verleden voor notaris te

een niet conforme woning te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 november 2022 tot en met 16 november 2023

door

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 9.100 euro, zijnde

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 van 13 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 700 euro

* * *

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 28 september 2026.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie in de persoon van , substituut-procureur des Konings, in zijn vordering.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Algemeen – invoering nieuw Strafwetboek

1. Beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden voor inbreuken op de wooncode.

2. Door de wetten van 29 februari 2024 werd, met ingang van 1 september 2026, het Strafwetboek van 8 juni 1867 (verder: Strafwetboek 1867) opgeheven en werd het Strafwetboek van 29 februari 2024 (verder: Strafwetboek 2024) ingevoerd.

Met de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024 op 1 september 2026 wordt de dader of de deelnemer nu omschreven in artikel 17 en 19 van het Strafwetboek 2024. Artikel 7 van het Strafwetboek 2024 omschrijft het moreel bestanddeel van het misdrijf.

3.

Met ingang van 8 september 2026 werden er tevens wijzigingen aangebracht aan de Vlaamse Codex Wonen 2021.

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 mensonwaardige 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).

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.

Met ingang van 8 september 2026 luidt artikel 3.34, eerste lid Vlaamse Codex Wonen: *“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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1. In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.”*

Zo er sprake is van een gewoonte, voorziet artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen thans een straf van niveau 3 of 1 alsook *“in afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf”*.

De ten laste gelegde feiten waren en zijn aldus strafbaar gebleven, maar de strafmaat werd gewijzigd.

4.

De rechtbank past overeenkomstig artikel 2, derde lid van het Strafwetboek 2024 de voor de beklaagde meest gunstige bepalingen toe. Voor zover de strafwet (inhoudelijk) onveranderd bleef, past de rechtbank de bepaling toe zoals van toepassing op het tijdstip waarop de feiten werden gepleegd.

3.2 Beoordeling van de schuldvraag

1.

Beklaagden 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 een niet-conforme woning, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, zoals nader omschreven in de dagvaarding.

2.

De schuld van eerste en tweede aan de hen ten laste gelegde feiten werd in conclusie en op de terechtzitting van 28 september 2026 niet betwist en blijkt genoegzaam uit het strafdossier. De rechtbank verwijst hiervoor in het bijzonder naar de technische vaststellingen van de wooninspecteur en naar de gevoegde foto's. Het staat vast dat de verhuurde woning niet voldeed aan de kwaliteitsvereisten. Eerste en tweede beklaagde waren daarvan op de hoogte maar verhuurden de woningen wetens en willens. Eerste en tweede beklaagde maakten bovendien een gewoonte van het verhuren van een niet-conforme woning. De rechtbank verwijst daartoe naar het de incriminatieperiode. De verzwarende omstandigheid van gewoonte is dan ook zonder enige twijfel bewezen in hoofde van eerste en tweede beklaagde.

De feiten zijn hen toerekenbaar en de rechtbank zal hen hiervoor veroordelen.

3.3 Straftoemeting

1.

Bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat worden de volgende doelen nagestreefd:
1° het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
2° het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
3° het bevorderen van de maatschappelijk rehabilitatie en re-integratie van de dader;
4° het beschermen van de maatschappij.

Binnen de grenzen van de wet wordt naar een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf gezocht. Naast de voormelde doelstellingen worden ook de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving in overweging genomen. Slechts indien de strafdoelen niet met andere straffen kunnen worden bereikt, wordt een gevangenisstraf opgelegd.

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. 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.

Voor de veroordeling van beklaagden bij in kracht van gewijsde gegane vonnis van 23 maart 2026, werd eerste beklaagde twee keer politieel veroordeeld en had tweede beklaagde een blanco strafverleden.

In conclusie en op de terechtzitting van 28 september 2026 verzochten zij in hoofddorde om toepassing te maken van artikel 65, lid 2 van het Strafwetboek 1867 en om geen bijkomende straf op te leggen.

3.2.

De rechtbank stelt vast dat de feiten van de enige tenlastelegging plaatsvonden kort na de feiten die hebben geleid tot de veroordeling in het vonnis van 23 maart 2026. De rechtbank aanvaardt daarom eenheid van opzet, zodat er toepassing moet worden gemaakt van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek 1867 en rekening moet worden gehouden met de in het vonnis van uitgesproken straf. Gelet op het tijdsverloop sinds de feiten en het tussengekomen herstel, meent de rechtbank dat er voor de feiten van de enige tenlastelegging in onderhavig dossier geen bijkomende straf moet worden opgelegd.

3.4 Verbeurdverklaring

1.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 9.100 euro ten aanzien van tweede beklaagde. 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 1867 (thans artikel 53, laatste lid van het Strafwetboek 2024) vermindert de rechtbank de verbeurdverklaring in hoofde van tweede beklaagde daarom tot 5.000 euro.

4. HERSTEL

De wooninspecteur diende een herstellvordering in voor het in de dagvaarding geviseerde pand.

Uit het strafdossier en de ter terechtzitting van 28 september 2026 door de wooninspecteur verschaftte toelichting blijkt dat dit pand thans geen gebreken meer vertoont inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. De herstellvordering van de wooninspecteur is bijgevolg zonder voorwerp.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door eerste en tweede beklaagde gepleegde feiten mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering.

6. TOEGEPASTE WETTEN

Gelet op de genoemde artikelen en de hiernavolgende artikelen;
Artikel 14 van de Wet van 15 juni 1935 (Taalwet in gerechtszaken);
Art. 2, 42, 43bis, 50, 65, tweede lid en 66 van het Strafwetboek 1867;
Artikel 2, 3, 7, 17, 19, 27, 37, 53, 62 en 68 van het Strafwetboek 2024;
Artikel 1 van de Wet van 5 maart 1952 wet betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten.

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de enige tenlastelegging;
- **ZEGT VOOR RECHT** dat deze feiten zich in toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek 1867 vermengen met de feiten waarvoor hij reeds werd veroordeeld door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, bij definitief geworden vonnis van 23 maart 2026 (vonnisnr. _____) en dat het **NIET** nodig is om hiervoor nog een bijkomende straf op te leggen.

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde tot betaling van:

- 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 de enige tenlastelegging;

- **ZEGT VOOR RECHT** dat deze feiten zich in toepassing van artikel 65, tweede lid van het Strafwetboek 1867 vermengen met de feiten waarvoor zij reeds werd veroordeeld door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, bij definitief geworden vonnis van 23 maart 2026 (vonnisnr.) en dat het **NIET** nodig is om hiervoor nog een bijkomende straf op te leggen.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens tweede beklaagde een bedrag van **5.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen overeenkomstig artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek 1867 (thans artikel 53 van het Strafwetboek 2024).

Bijdrage - vergoeding

De rechtbank veroordeelt tweede 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**.

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde hoofdelijk** tot de kosten van de strafvordering tot op heden in hun geheel begroot op **71,60 euro**.

HERSTEL

De rechtbank verklaart de herstellvordering **zonder voorwerp**.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt de 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 **26 OKTOBER 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