

Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **26 oktober 2026**
Naam van de beklaagden
Systeemnummer parket **23CO20803** Rolnummer Notitienummer parket **DE66.WI.100500/2023**

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

BURGERLIJKE PARTIJEN

- , RRN
  geboren
  van Poolse nationaliteit
  & , RRN
  geboren
  van Poolse nationaliteit
  beiden ingeschreven te

  burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester , advocaat te , loco meester
  , advocaat te

- , RRN
  geboren
  van Belgische nationaliteit
  & , RRN
  geboren
  van Belgische nationaliteit
  beiden ingeschreven te

  burgerlijke partijen, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDEN

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

2.

geboren op 1 juli 1986
van Poolse nationaliteit
thans zonder gekende woon- of verblijfplaats in België

beklaagde, die verstek laat gaan

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

In het pand te , kadastraal gekend als , volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te

1 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aan

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

2 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

3 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aan

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

4 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aar

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

5 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aan

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

6 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aan

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

7 Een niet-conforme woonentiteit (kamer ter beschikking te hebben gesteld aan

te op 2 maart 2023 (St. 158 en St. 168 en St. 272-274 OK1)
door

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,

1 Een niet conforme woning te hebben verhuurd aan en

In het pand te , kadastraal gekend als , volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 13.02.2003 door notaris te ;

te in de periode van 1 augustus 2022 tot en met 3 oktober 2023 (Start huurovereenkomst St. 57 en vaststellingen st. 2 - 4 OK2)
door

2 Een niet conforme woning te hebben verhuurd aan

In het pand te , kadastraal gekend als
volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te

te in de periode van 1 november 2021 tot en met 19 juni 2023 (St. 5 en vaststellingen st. 2 - 4 OK3)
door

3 Een niet conforme woning te hebben verhuurd aan

In het pand te , kadastraal gekend als ,
volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te

te in de periode van 1 november 2020 tot en met 19 juni 2023 (Start huurovereenkomst St. 26 en vaststellingen st. 2 - 4 OK4)
door

4 Een niet conforme woning te hebben verhuurd aan

In het pand te , kadastraal gekend als , volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te

te in de periode van 1 maart 2023 tot en met 26 februari 2025 (Start huurovereenkomst St. 58 en laatste vaststellingen st. 97-99 OK5)
door

5 Een niet conforme woning te hebben verhuurd aan

In het pand te , kadastraal gekend als volle eigendom van , geboren , wonende te , verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te Zele;

te in de periode van 1 april 2023 tot en met 3 oktober 2023 (Start huurovereenkomst St. 84 en vaststellingen st. 2 - 4 OK6)
door

6 Een niet conforme woning te hebben verhuurd

In het pand te , thans kadastraal gekend als , volle eigendom van geborer , wonende te verkregen bij aankoopakte d.d. 16.09.1996 door notaris te Zele;

te op 3 oktober 2023 (St. 99 OK7
door

(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)

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 66.171,92 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 B1.: 15 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 875 euro (St. 5 OK 2): €13.125

- huuropbrengst tenlastelegging B2.: 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 690,66 euro en 8 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 729,50 euro (St. 5 OK 3): €14.123,92
- huuropbrengst tenlastelegging B3.: 24 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 450 euro en 7 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 494 euro (St. 5 OK 4): €14.258
- huuropbrengst tenlastelegging B4.: 23 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 835 euro (St. 5 OK 5): €19.205
- huuropbrengst tenlastelegging B5.: 7 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 780 euro (St. 5 OK 6): €5.460

* * *

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 var ', substituut-procureur des Konings, in zijn vordering. Tweede beklaagde verscheen niet noch iemand voor hem. Hij liet dus verstek.

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.Vl.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.

Deze feiten, voor zover bewezen, werden voorheen strafbaar gesteld door artikel 20 §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25.000 euro.

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). Artikel 20, § 1, derde lid, 1° van de Vlaamse wooncode bevatte tot de opheffing ervan op 1 januari 2021 dezelfde strafverzwarende omstandigheid.

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 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 beklaagde met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, zoals nader omschreven in de dagvaarding.

2.
De feiten van tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 zijn bewezen op grond van de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 28 september 2026 en de gegevens in het strafdossier, waaronder de technische vaststellingen van de wooninspecteurs, de foto's van de woningen en de resultaten van de hercontroles. Het staat vast dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Eerste beklaagde was daarvan op de hoogte, zoals blijkt uit de verklaringen van verschillende huurders, maar verhuurde de woningen wetens en willens. Hij maakte bovendien een gewoonte van het verhuren van ongeschikte en soms zelfs onbewoonbare woningen. De verzwarende omstandigheid zoals vermeld onder tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6 is dan ook zonder enige twijfel bewezen.

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

3.
De feiten van tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7 zijn bewezen in hoofde van tweede beklaagde. De rechtbank verwijst daarvoor in het bijzonder naar de technische vaststellingen van de wooninspecteur en naar de gevoegde foto's. Het staat vast dat de ter beschikking gestelde woonentiteiten niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten. Tweede beklaagde stelde de woonentiteiten niettemin ter beschikking.

Zijn schuld aan tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7 staat dan ook vast.

3.3 Straftoemeting

1.
De in hoofde van beklaagden bewezen verklaarde feiten zijn telkens de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van hetzelfde misdadig opzet, zodat voor deze feiten, bij toepassing van artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek 1867, slechts één straf wordt opgelegd. Deze samenloop tussen de bewezen verklaarde feiten is ontstaan voor 1 september 2026, zodat hieromtrent de bepalingen van het Strafwetboek 1867 (die ook de mildste zijn) van toepassing zijn.

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. Uit het strafdossier blijkt dat de huurwoningen en de ter beschikking gestelde woonentiteiten verschillende gebreken vertoonden. Een dergelijke verhuur/terbeschikkingstelling 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.
Eerste beklaagde heeft een blanco strafverleden.

Gelet op de ernst van de feiten, gaat de rechtbank niet in op zijn verzoek om hem de gunst van de opschorting te verlenen.

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

Gelet op het blanco strafverleden van eerste beklaagde legt de rechtbank eerste beklaagde een geldboete van 1.000 euro op en omkleedt zij deze deels met uitstel. Grotere mildheid zou eerste beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van zijn gedragingen doen inzien.

4.
Tweede beklaagde werd éénmaal veroordeeld wegens inbreuk op de arbeidswetgeving.

Gelet op zijn verstek heeft de rechtbank geen zicht op zijn huidige sociale en financiële situatie.

Rekening houdend met de ernst van de feiten doch ook met het tijdsverloop sinds de feiten, is de hierna opgelegde geldboete passend en noodzakelijk om recidive te voorkomen.

Grotere mildheid zou tweede beklaagde onvoldoende het ontoelaatbare karakter van zijn gedragingen doen inzien.

3.4 Verbeurdverklaring

1.
Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 66.171,92 euro ten aanzien van eerste beklaagde in de zin van artikel 42, 3° Strafwetboek en 43bis, eerste lid van het Strafwetboek 1867 (thans artikel 53 van het Strafwetboek 2024), dat de rechtbank de mogelijkheid biedt deze straf op te leggen. Het is maatschappelijk volstrekt onaanvaardbaar dat eerste 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 eerste beklaagde zou worden onderworpen aan een onredelijk zware straf. De rechtbank wijst in dat verband bijkomend op het door eerste beklaagde gevoerde verweer m.b.t. de betaling van de huurgelden voorwerp van tenlastelegging B.5.

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 eerste beklaagde daarom tot 20.000 euro.

2.
Artikel 43bis van het Strafwetboek 1867 (thans artikel 67 van het Strafwetboek 2024) 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.

In toepassing van artikel 43bis, derde lid van het Strafwetboek 1867 wijst de rechtbank het verbeurd verklaarde bedrag gedeeltelijk – voor een bedrag van 3.530,98 euro – toe aan de burgerlijke partijen (zie ook hierna, bij de bespreking van de burgerlijke vordering).

4. HERSTEL

1.
De wooninspecteur diende een herstelvordering in voor alle in de dagvaarding opgenomen panden.

Uit het strafdossier en de ter terechtzitting van 28 september 2026 door de wooninspecteur verschafte toelichting blijkt dat de woningen ir thans conform zijn. De herstelvordering van de wooninspecteur is bijgevolg zonder voorwerp wat deze panden betreft.

2.
2.1
Wat het pand in betreft, verduidelijkte de wooninspecteur op de terechtzitting van 28 september 2026 dat de door hem ingestelde herstelvordering enkel lastens tweede beklaagde wordt gehandhaafd.

De herstelvordering werd geformuleerd onder de gelding van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen zoals toen van toepassing. Inmiddels wordt het herstel betreffende feiten gekwalificeerd als een inbreuk op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen geregeld door het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving (KVH) sinds de inwerkingtreding van het tweede implementatiedecreet KVH op 8 september 2026. Krachtens artikel 105, § 4, eerste lid KVH is het KVH onmiddellijk van toepassing op lopende procedures waarbij de publieke herstelvordering reeds bij het openbaar ministerie is ingeleid of bij de rechtbank aanhangig is gemaakt, zonder dat de herstelvordering moet worden hernomen of de motivering ervan moet worden aangepast.

Op de terechtzitting van 28 september 2026 actualiseerde de wooninspecteur zijn herstelvordering.

2.2.
De Wooninspecteur vordert concreet tweede beklaagde te bevelen om aan de entiteiten een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dit is de alternatieve herstelmaatregel voorzien in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen en hernomen in artikel 3.44/4, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (artikel 9 van Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 28 augustus 2026).

Artikel 3.44/4, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen preciseert verder dat de nieuw te geven bestemming geen woonfunctie mag betreffen.

2.3.
Reeds bij de eerste vaststellingen bleken de woningen te zijn vormgegeven in strijd met de bepalingen van de VCRO.

De herstelvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op de vastgestelde misdrijven. Als bijzondere vorm van teruggave beoogt de herstelvordering de gevolgen van het vastgestelde misdrijf ongedaan te maken.

De door de herstelvordering beoogde handelingen zijn realiseerbaar. Het herstel is niet kennelijk onevenredig met de *in concreto* vastgestelde publieke verliezen en evenmin brengt het herstel kennelijk onevenredige schade toe aan de belangen van beklaagde of derden.

De rechtbank wijst tevens op de mogelijkheden voorzien in artikel 3.44/4, 2e lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, waarbij wordt bepaald dat diegene die gehouden is tot herstel er ook voor kan opteren (1) terug te keren naar de vergunde of vergund geachte toestand met woonfunctie en de conformiteit te herstellen, dan wel (2) een vergunning of toelating te verkrijgen voor een nieuwe toestand met woonfunctie, deze uit te voeren en de woningen conform te maken (telkens zonder overbewoning).

De vordering is intern en extern wettig, en dient te worden toegekend.

2.4.
De wooninspecteur vordert de uitvoeringstermijn te bepalen op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Deze uitvoeringstermijn is redelijk, rekening houdend met het tijdsverloop sinds de vaststellingen.

Tevens vordert de wooninspecteur een dwangsom van 150 euro per dag vertraging op te leggen. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk om tweede beklaagde ertoe te bewegen tijdig tot de uitvoering van de herstelvordering over te gaan.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging wordt opgelegd, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hogervermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

2.5.
Overeenkomstig artikel 56, vijfde lid KVH machtigt de rechtbank de wooninspecteur het herstel uit te voeren in de plaats en op de kosten van tweede beklaagde indien hij in gebreke blijft.

2.6.
Er is geen reden om de veroordeling tot herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De vordering van de wooninspecteur wordt wat dit aspect betreft afgewezen.

3.
3.1.
De wooninspecteur actualiseerde zijn herstelvordering op de terechtzitting van 28 september 2026 lastens eerste beklaagde m.b.t. de panden gelegen te Lindestraat 38, Baron Tibbautstraat 13, Baron Tibbautstraat 11 en Fortstraat 4 en vordert het feitelijk herstel van de woningen door werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

Dit is de principiële herstelmaatregel zoals voorzien in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen en hernomen in artikel 3.44/4, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (artikel 9 van Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS* 28 augustus 2026).

3.2.
De herstelvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf. Als bijzondere vorm van teruggave beoogt de herstelvordering de gevolgen van het vastgestelde misdrijf ongedaan te maken.

De door de herstelvordering beoogde handelingen zijn realiseerbaar. Het herstel is niet kennelijk onevenredig met de *in concreto* vastgestelde publieke verliezen en evenmin brengt het herstel kennelijk onevenredige schade toe aan de belangen van beklaagde of derden.

De vordering is intern en extern wettig, en dient te worden toegekend.

3.3.
De wooninspecteur vordert de uitvoeringstermijn te bepalen op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Deze uitvoeringstermijn is redelijk, rekening houdend met het tijdsverloop sinds de vaststellingen.

Tevens vordert de wooninspecteur een dwangsom van 150 euro per dag vertraging op te leggen. Het opleggen van een dergelijke dwangsom is noodzakelijk om eerste beklaagde ertoe te bewegen tijdig tot de uitvoering van de herstelvordering over te gaan. Een dwangsom van 150 euro per dag vertraging wordt opgelegd, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hogervermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

3.4.
Overeenkomstig artikel 56, vijfde lid KVH machtigt de rechtbank de wooninspecteur het herstel uit te voeren in de plaats en op de kosten van eerste beklaagde indien deze in gebreke blijft.

3.5.
Er is geen reden om de veroordeling tot herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De vordering van de wooninspecteur wordt wat dit aspect betreft afgewezen.

5. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

5.1 Vordering var

1.

stelden zich burgerlijke partij lastens eerste beklaagde.

Zij vorderen uit hoofde van tenlastelegging B.5 een morele schadevergoeding van 1.000 euro, meer intresten en een rechtsplegingsvergoeding.

Eerste beklaagde betwistte deze vordering.

2.
De rechtbank neemt aan dat deze burgerlijke partijen morele schade leden ten gevolge van de sub B.5 bewezen verklaarde feiten. Nu deze schade in oorzakelijk verband staat met de lastens eerste beklaagde bewezen verklaarde tenlastelegging B.5, is de rechtbank bevoegd om hierover te oordelen.

De rechtbank begroot deze morele schade in hoofde van beide burgerlijke partijen gezamenlijk op 500 euro en wijst de vordering voor het overige af als ongegrond.

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

5.2 Vordering van

3.

stelden zich burgerlijke partij lastens eerste beklaagde. Zij vorderen een schadevergoeding vermeerderd met intresten en een rechtsplegingsvergoeding uit hoofde van tenlastelegging B.2.

Eerste beklaagde betwistte deze vordering.

4.
Met eerste beklaagde dient de rechtbank vast te stellen dat de door gevorderde schade bij gebrek aan oorzakelijk verband met het onder B.2 (met incriminatiedatum van 1 november 2021 tot en met 19 juni 2023) ten laste gelegde feit dient te worden afgewezen, behoudens in zover een mingenot voor de huur tijdens de geviseerde incriminatieperiode wordt gevorderd. De rechtbank aanvaardt de berekening van een mingenot van 25% en kent deze burgerlijke partijen bijgevolg een schadevergoeding van 3.530,98 euro (25% van 14.123,92 euro) toe.

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

De burgerlijke partijen kunnen slechts aanspraak maken op dit bedrag in zover hun schade niet vergoed werd door de verbeurdverklaring met toewijzing in hun voordeel.

5.3 Overige burgerlijke belangen

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk nog andere schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de overige 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, 38, 42, 43 bis, 65 en 66 van het Strafwetboek 1867;
Artikel 2, 3, 7, 17, 19, 27, 36, 37, 52, 53, 61, 65 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 en **BIJ VERSTEK** ten aanzien van .

OP STRAFGEBIED

Eerste beklaagde,

De rechtbank:

- verklaart eerste beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van tenlasteleggingen B.1 tot en met B.6;

- 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 opdeciemen (x8);

- verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van een gedeelte van **6.400,00 EURO** (zijnde 800,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen (x8)) van de opgelegde geldboete **voor een periode van 3 jaar.**

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart lastens eerste beklaagde een bedrag van **20.000 euro VERBEURD** als equivalent van de wederrechtelijk bekomen vermogensvoordelen en wijst deze ten belope van 3.530, 98 euro toe aan de burgerlijke partijen .

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,5 opdeciemen, 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 de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.7;

- veroordeelt tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **GELDBOETE** van **4.000,00 EURO**, zijnde een geldboete van **500,00 EURO**, verhoogd met 70 opdeciemen (x8);

Bijdragen - vergoeding

De rechtbank veroordeelt tweede beklaagde tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **250,00 euro**, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,5 opdeciemen, 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.**

* * *

Kosten

De rechtbank veroordeelt **eerste en tweede beklaagde elk tot de helft** van de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **349,31 euro, meer de betekeningskosten van huidig vonnis voor wat betreft tweede beklaagde.**

HERSTEL

De rechtbank:

- verklaart de herstelvorderingen voor de in de dagvaarding weergegeven panden in de zonder voorwerp;

- veroordeelt **eerste beklaagde** de woningen gelegen te:

  - **, kadastraal gekend als**
  - **, kadastraal gekend als**
  - **, kadastraal gekend als**
  - **en , kadastraal gelend als**

te herstellen door het uitvoeren van werkzaamheden om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen;

- 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 150 euro per pand en per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

- machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest conform artikel 56, vijfde lid KVH het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van eerste beklaagde, indien eerste beklaagde in gebreke blijft de herstelmaatregel uit te voeren;

- veroordeelt **tweede beklaagde** het pand gelegen te **, kadastraal gekend als** een andere bestemming te geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de VCRO of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- 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 100 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

- machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest conform artikel 56, vijfde lid KVH het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van tweede beklaagde, indien hij in gebreke blijft de herstelmaatregel uit te voeren;

OP BURGERLIJK GEBIED

✓ **Vordering van**

De rechtbank:

- verklaart de vordering van deze burgerlijke partijen tegen eerste beklaagde ontvankelijk en in de hiernavolgende mate gegrond;

- veroordeelt eerste beklaagde om aan deze burgerlijke partijen een **schadevergoeding** te betalen van **500 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 2 juli 2023 (gemiddelde datum) 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 partijen, hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **627,91 euro.**

✓ **Vordering van**

De rechtbank:

- verklaart de vordering van deze burgerlijke partijen tegen eerste beklaagde in de hierna volgende mate ontvankelijk en gegrond;

- veroordeelt eerste beklaagde om aan deze burgerlijke partijen een **schadevergoeding** te betalen van **3.530,98 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 1 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;

- zegt voor recht dat deze burgerlijke partijen slechts aanspraak kunnen maken op dit bedrag in de mate dat hun schade niet reeds werd vergoed door de verbeurdverklaring met toewijzing in hun voordeel;

- veroordeelt eerste beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partijen hierin begrepen een **rechtsplegingsvergoeding** van **1.412,79 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 **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