



|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><br>/                                                                        |
| Repertoriumnummer / Europees                                                                                 |
| Datum van uitspraak<br><b>27 mei 2025</b>                                                                    |
| Naam van de opposanten                                                                                       |
| Systeemnummer parket<br><b>25G437</b><br>Rolnummer<br><br>Notitienummer parket<br><b>GE66.WI.102000/2021</b> |

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

## Vonnis op verzet

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

1.  
geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te

eerste opposant, bijgestaan door meester ; advocaat te

2.  
met maatschappelijke zetel gevestigd te  
KBO

tweede opposant, vertegenwoordigd door meester ; advocaat te

die verzet hebben aangetekend tegen het vonnis van deze rechtbank en kamer van **17 december 2024** (vonnisnummer betichtenummer en ),  
waarbij geoordeeld werd als volgt:

***"De rechtbank:***

*op tegenspraak ten aanzien van (...),  
bij verstek ten aanzien van ;*

***Vooraf***

*Verbeter de dagvaarding als volgt:*

*"VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.*

*De eerste en tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.050,00 euro (...)"*

***Op strafgebied***

*Ten aanzien van ; eerste beklaagde*

*Verklaart de feiten van de tenlastelegging B bewezen.*

Veroordeelt voor de tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **3.025,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen bekomen uit het bewezen misdrijf van de tenlastelegging B.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 138,77 EUR, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

(..)

Ten aanzien van derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging B bewezen.

Veroordeelt voor de tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **4.000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 138,76 EUR, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

### **Herstel**

- beveelt aan 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 20 maanden** na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een **dwangsom van 50,00 EUR** per veroordeelde en 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 *var.* ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;
- 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 veroordeelden.

### **Op burgerlijk gebied**

*Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan."*

## UIT HOOFDE VAN DE TENLASTELEGGING(EN)

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek:

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt,

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd,

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

A (...)

**B 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, **namelijk** een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

in een pand gelegen te , kadastraal gekend als ,  
in eigendom toebehorend aan ,  
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ,  
, voor de geheelheid volle eigenaar van het bureel op de , het  
bureel op de en het duplex-appartement op , ingevolge  
aankoopakte van 15/04/2024 verleden door notaris te ;

(art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 15 april 2020 tot en met 7 juni 2021 (zie st. 2-9, 50, 51, 65, 83, 85, 93, 97-98, 118, 122 – OK2)

door

(voor 01/01/2021 strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

**VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.**

De eerste tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.050,00 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 periode 15/04/2020 tot en met 01/06/2021 of 13 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 550,00 euro = 6.050,00 euro in hoofde van de eerste en de tweede

**PROCEDURE**

De akte van verzet werd betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder  
plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder van met standplaats te  
, d.d. 18 maart 2025, aan de procureur des Konings  
te er sprekende met , substituut-procureur des Konings.

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.

De rechtbank verbetert in de dagvaarding een materiele vergissing wat betreft de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

## BEOORDELING VAN HET VERZET

Eerste en tweede opposant tekenden op 18 maart 2025 verzet aan tegen het verstekvonnis lastens hen van 17 december 2024. Het verstekvonnis werd aan eerste opposant betekend op 18 februari 2025 door het achterlaten van een afschrift van het betekend exploot op de woonplaats van opposant, conform artikel 38 § 1 van het Gerechtelijk Wetboek. Het verstekvonnis werd aan tweede opposant betekend op 28 februari 2025 door het achterlaten van een afschrift van het betekend exploot op de zetel van opposant, conform artikel 38 § 1 van het Gerechtelijk Wetboek.

Het Openbaar Ministerie adviseerde positief over de ontvankelijkheid van beide verzetten.

Er ligt geen stuk voor waaruit de datum van effectieve kennisname van de betekening van het vonnis blijkt. In die omstandigheden besluit de rechtbank dat, bij gebrek aan bewijs van het tegendeel, de aangetekende verzetten regelmatig zijn naar tijd en vorm. De rechtbank verklaart de verzetten ontvankelijk.

De oorspronkelijke dagvaarding werd betekend door het achterlaten van een afschrift van het betekend exploot aan de woonplaats van eerste opposant en de zetel van tweede opposant, conform artikel 38 § 1 van het Gerechtelijk Wetboek. Opposanten waren desondanks niet aanwezig of vertegenwoordigd op de zitting waarop de zaak bij verstek werd behandeld. Het staat niet vast dat opposanten kennis hadden van de oorspronkelijke dagvaarding. De verzetten zijn niet ongedaan.

## BEOORDELING OP STRAFGEBIED

### 1. Overzicht van de feiten

1. Op 22 maart 2021 werd de wooninspectie gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf. Er was een vermoeden dat het pand in niet voldeed aan de woningkwaliteitsnormen en verhuurd werd. Op 17 maart 2021 werd nog vastgesteld dat er vier zelfstandige woningen waren in het pand. Twee woningen werden onderzocht en vertoonden vele gebreken. Volgens de controleurs waren er kakkerlakken. Door een lek stond de kelder onder water. Op 2 april 2021 nam de burgemeester een besluit met bevel tot uitvoeren van werken in dit appartementsgebouw, namelijk het aanstellen van een professionele bestrijdingsfirma om de kakkerlakken te bestrijden en het opmaken van een bestrijdingsplan en dit plan bezorgen aan de Dienst Toezicht van

Er was al een hele historiek op het vlak van stedenbouw.

Op 2 juni 2021 ging een controleur van Toezicht Bouwen ter plaatse. Er bleek een appartement omgevormd te zijn tot twee appartementen (dit werd reeds op 11 juni 2019 vastgesteld). In de kelder was er een probleem met de afvoerbuizen van de riolering waardoor er veel stank

en vliegen waren. Volgens de verklaring van de afgevaardigde van de eigenaar werd de eerste verdieping soms gebruikt door krakers.

Op 7 juni 2021 ging de wooninspectie ter plaatse. Op het gelijkvloers was er een handelszaak. De woningen op de eerste en tweede verdieping waren niet toegankelijk. De woning op de derde verdieping werd verhuurd aan . De huurder kon geen huurcontract voorleggen. Hij verklaarde er alleen te wonen sinds 15 april 2020. betaalde de huur van 550 euro per maand. Alles in de woning is een probleem. Hij was elke week ziek. Op de eerste verdieping woonden soms 4 of 5 personen. Het was 1 familie. Op de tweede verdieping woonde 1 persoon. kwam elke dag controleren, maar hij herstelde niets. De douche en het toilet zijn kapot. Het toiletwater kwam in de kelder. De elektriciteit was ok. Het water was niet goed.

Het gebouw had 1 klein gebrek van categorie I, 3 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken. Het ging onder meer over vocht, elektrocutiegevaar door blootliggende geleiders en vocht bij lichtpunten, onbereikbare hoofdgaskraan en hoofdwaterkraan, water in de kelder, de aanwezigheid van vliegen en septisch vocht in de kelder bracht gezondheidsrisico's mee, geen rookmelders.

Door de gebreken aan het gebouw waren alle woningen in elk geval ongeschikt en onbewoonbaar.

Woning op de derde verdieping werd onderzocht. Er werd schade vastgesteld aan het plafond en de muur door insijpelend en doorslaand vocht. De gemeenschappelijke trap had geen leuning en op de vierde verdieping ontbrak een borstwering. De CV stond in foutmelding. Er was geen warm water. De douchebak was niet waterdicht. Het spoelsysteem van het toilet was stuk. Boven het keukenwerkblad waren geen stopcontacten met aarding aanwezig. Er was geen raam of verluchtingsmogelijkheid in de slaapkamer. Er was geen EPC en er kon geen dakisolatie worden vastgesteld. De bel was stuk. De woning had 7 kleine gebreken van categorie I, 8 ernstige gebreken van categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten van categorie III.

2. Oorspronkelijk tweede beklaagde, , werd meerdere malen uitgenodigd voor verhoor zonder gevolg.

Uit een email van de Dienst Toezicht bleek dat zij een conformiteitsattest had aangevraagd voor de woningen bus . Ze werd verzocht om een afspraak te maken met een controleur.

Eerste opposant, , werd verhoord op 24 februari 2022. Hij verklaarde dat hij zaakvoerder was van tweede opposant, De had van de eigenares, , toestemming gekregen om het pand te verhuren. Hij had geen nieuwe huurovereenkomsten meer opgesteld sinds de controle. In tussentijd had hij een procedure gevoerd om de onwillige huurders buiten te zetten. In het begin was het gebouw in 5 opgedeeld. De moeilijkheden zijn begonnen toen er een aanvraag werd gedaan tot renovatie van het dak. De architect had daarin gesproken over een ééngezinswoning. Maar oorspronkelijk bestond het gebouw uit drie kantoren, één apparte-

ment en één handelspand. Ze hadden alles dat de krakers en één huurder hadden kapot gemaakt hersteld: waterleidingen, rioleringen, afvoer, elektriciteit. Alles is vernieuwd en de keukens zijn weggehaald.

Hij had een mail gestuurd met het bewijs dat de wooncontroleur was langsgeweest en had bevestigd dat de procedure mocht worden stopgezet.

Hij kwam maar sporadisch in en merkte dat er krakers en vrienden van de huurders aanwezig waren. Hij had de politie gecontacteerd maar het was niet eenvoudig om de krakers te betrappen. Nu is het pand dicht en kan er niemand binnen. Er woont niemand meer.

**3.** De wooninspectie formuleerde een herstellvordering op 1 september 2021 waarbij het college zich aansloot.

Gelet op het stedenbouwkundig misdrijf dat rust op het pand kwam het pand niet in aanmerking voor louter renovatie- verbeterings- of aanpassingswerken. De wooninspecteur vorderde daarom dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moest geven volgens de bepalingen van de VCRO of het pand moest slopen en dit binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Op 8 november 2021 stelde een verbalisant ruimtelijke ordening vast dat alle keukeninrichtingen op alle verdiepingen waren uitgebroken. Bewoning was voorlopig niet meer mogelijk wegens het aanwezige afval en allerlei afbraakmaterialen in de leefruimten. Gelet op deze vaststellingen werd besloten dat het bouw misdrijf werd opgeheven en werd het dossier met betrekking tot het bouw misdrijf afgesloten.

Op 29 september 2022 was er nog geen melding van herstel gekomen bij de wooninspectie. De advocaat van oorspronkelijk tweede beklagde liet per mail weten dat de eigenares het pand ging verkopen in de staat waarin het zich bevond.

Op 16 februari 2023 stond het pand nog steeds leeg en te koop.

Op 15 april 2024 werd het pand verkocht aan .

**4.** Er werd aan het straf dossier een ouder proces-verbaal gevoegd inzake mogelijke feiten van huisjesmelkerij. Op 10 juni 2020 had de politie vastgesteld dat een moeder met haar dochter in erbarmelijke omstandigheden woonde in een appartement in het pand op de eerste verdieping. Ze moest 650 euro per maand betalen. Er waren geen ingebouwde nuts- en comfortvoorzieningen. De keuken bestond uit een losstaande frigo en kookvuur. Op een houten plank stond een oven. Er was geen gootsteen. In de badkamer was er een douche en toilet maar geen lavabo. Alle water diende van de douche genomen te worden. Het appartement was niet geschikt voor permanente bewoning. Op het huurcontract stond '*Huur overeenkomst voor korte termijn. Geen domiciliering*'. De huurder bleek hier niet van op de hoogte te zijn. De huur werd afgesloten met als vertegenwoordiger van ..

Op 7 augustus 2020 werd eerste opposant hieromtrent verhoord. Hij verklaarde dat gebeld had met de vraag of hij voor een noodoplossing kon zorgen voor , , die een logeerplaats nodig had voor maximaal 3 maanden. Vermoedelijk had haar partner het appartement kapot gemaakt zodat het zich nu in deze staat bevond. Het koppel was met verkeerde zaken bezig. Er zaten vaak verschillende mensen in het appartement en er zou ook sprake zijn van druggebruik.

## **2. Bespreking van de schuldvraag**

1. Eerste en tweede opposant moeten zich voor de rechtbank verantwoorden wegens het verhuren van een ongeschikte en onbewoonbare niet-conforme woning in het pand aan in de periode van 15 april 2020 tot en met 7 juni 2021.

Ter zitting heeft eerste opposant zijn schuld aan deze tenlastelegging betwist omdat hij geen eigenaar was van de woning. Eerste opposant voerde ook aan dat de gebreken werden toegebracht door de huurders en hij hieraan niets kon doen. Eerste opposant stelde dat de woning aan de start van de verhuur helemaal in orde was.

Tweede opposant voerde geen betwisting maar verzocht om een milde bestraffing.

2. Uit het strafdossier blijkt dat eerste opposant zich in de praktijk bezig hield met de concrete verhuur als zaakvoerder van tweede opposant. Ter zitting bevestigde eerste opposant dat hij degene was die het huurcontract had afgesloten met . Uit het verhoor van blijkt bovendien dat eerste opposant geregeld ter plaatse kwam zodat hij de gebreken kende.

Voor de rechtbank is wel degelijk aangetoond dat zowel eerste als tweede opposant allen verhuurders zijn zoals bedoeld in de Vlaamse Wooncode, thans Vlaamse Codex Wonen 2021. Er wordt een breed daderbegrip gehanteerd zodat iedereen die bij de verhuur of terbeschikkingstelling betrokken is kan vervolgd worden. Eerste opposant kende de gebreken en had ook de beslissingsmacht om een einde te stellen aan de verhuur of de gebreken te herstellen. De hoedanigheid van eigenaar is van geen belang. Opposanten en oorspronkelijk tweede beklagde worden vervolgd als (mede)daders in de zin van artikel 66 Strafwetboek. Elk hadden zij een eigen noodzakelijk inbreng bij de verhuur van de niet-conforme woning.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning die opposanten verhuurden, niet voldeed aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, noch aan die van de Vlaamse Codex Wonen. Deze vaststellingen worden op zich ook niet betwist door opposanten. Ook blijkt dat deze woning bewoonde sinds 15 april 2020.

Eerste opposant maakt het niet aannemelijk dat alle gebreken aan het gebouw en aan de woning werden toegebracht door bewoners/krakers of zelf. Het merendeel van de gebreken is structureel van aard en heeft betrekking op de uitrusting van de woning zoals die moet worden voorzien door de verhuurder. Zo kan het vastgestelde insijpelend vocht op verschillende plaatsen in woning niet veroorzaakt zijn door de huurder. Ook het ontbreken van een leuning, van stopcontacten met aarding, van een raam in de slaapkamer, dakisolatie of rookmelder, kan de huurders niet worden verweten.

Ook wanneer pas na aanvang van de huurovereenkomst gebreken ontstaan die tot gevolg hebben dat de woning niet meer voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten, stelt de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking stelt zich bloot aan strafrechtelijke vervolging zo hij deze gebreken niet herstelt. Reeds op 17 maart 2021 werd de zeer ernstige problematiek in de kelder met gezondheidsrisico's tot gevolg vastgesteld en werden opposanten aangemaand. Bij de vaststellingen op 7 juni 2021 bleek nog steeds dat er water in de kelder stond dat septisch vocht bleek te zijn en waren er zeer veel vliegen aanwezig waardoor er nog steeds gezondheidsrisico's aanwezig waren. Hierdoor was bovendien de

hoofdwaterkraan en hoofdgaskraan niet op een normale manier bereikbaar. Opposanten hadden aldus niet adequaat gereageerd op deze ernstige problematiek.

Uit de vaststellingen in het gevoegde dossier (verhuur aan ..... blijkt bovendien dat eerste opposant het in het verleden ook al niet nauw nam met de woonkwaliteitsvereisten.

De schuld van eerste en tweede opposant aan de feiten van de tenlastelegging B is bewezen.

### **3. Straftoemeting**

1. 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 en het strafverleden van opposanten.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet opposanten 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.

3. Eerste opposant is ..... jaar en werd maar liefst al 43 keer veroordeeld, voornamelijk voor verkeersinbreuken. Hij krijgt een uitkering, zit in schuldbemiddeling en woont alleen.

Tweede opposant werd opgericht in 2017 en heeft een blanco strafregister.

Gelet op de ernst van de feiten is een geldboete van 1.000 euro voor elke opposant passend en noodzakelijk.

Rekening houdend met de precaire financiële situatie van eerste opposant en de nog uit te spreken verbeurdverklaring zal de rechtbank een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het gewoon uitstel.

Nu tweede opposant nog over een blanco strafverleden beschikt, zal de rechtbank een deel van de geldboete opleggen met de gunst van het uitstel.

### **4. Verbeurdverklaring**

Het openbaar ministerie vorderde in de dagvaarding de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf van de tenlastelegging B werden bekomen in hoofde van de eerste. De rechtbank merkt op dat dit klaarblijkelijk een vergissing is en het openbaar ministerie in werkelijkheid de verbeurdverklaring vorderde in hoofde van eerste opposant en oorspronkelijk tweede beklaagde. Dit blijkt duidelijk uit de concrete berekening van de vermogensvoordelen waarbij sprake is van een verdeling tussen eerste en tweede, alsook uit de concrete gegevens in het strafdossier.

Het openbaar ministerie berekende de totale ontvangen huurgelden correct op 6 050 euro. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

Eerste opposant 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 3.025 euro in hoofde van eerste opposant.

## HERSTEL

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur, minstens heeft de rechtbank hiervan geen kennis. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent vorderden de herbestemming of sloop omdat er een stedenbouwkundig misdrijf rustte op het pand.

De rechtbank stelt echter vast dat er terloops het strafonderzoek, namelijk op 8 november 2021, werd vastgesteld dat het bouwmisdrijf werd opgeheven. In die omstandigheden dringt enkel het principiële herstel van het pand zich op, namelijk het herstel naar de conformiteit door het uitvoeren van renovatie- verbeterings- en aanpassingswerken. De rechtbank zal deze principiële herstelmaatregel ambtshalve bevelen.

De rechtbank heeft er kennis van genomen dat het pand intussen verkocht werd en er in de akte zou zijn opgenomen dat de nieuwe eigenaar moet herstellen. Niettemin bevrijdt dit opposanten, als daders van het misdrijf, niet en blijven zij gehouden tot het herstel. De rechtbank houdt wel rekening met de verkoop en zal een ruime hersteltermijn voorzien.

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

Opposanten krijgen 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 20 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 opposanten ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren.

De lange tijd waarin opposanten al konden overgaan tot het volledige herstel van de woningen en de ruime termijn die hen 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 opposanten

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

#### **BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

Omdat de door beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben 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, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 162bis, 182, 184, 185 §1, 186, 187, 188, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;

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

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14, 18bis van de Wet van 29 juni 1964;

alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis.

## DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van

De rechtbank verklaart het verzet van eerste opposant ontvankelijk, zodat het verstekvonnis van 17 december 2024 ten aanzien van hem komt te vervallen en beslist opnieuw.

De rechtbank verklaart het verzet van tweede opposant ontvankelijk, zodat het verstekvonnis van 17 december 2024 ten aanzien van komt te vervallen en beslist opnieuw.

## VOORAFGAANDELIJK

Verbeter de dagvaarding als volgt:

“VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B.

De eerste **en tweede** tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 6.050,00 euro (...)”

## OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van , eerste opposant

Verklaart de feiten van tenlastelegging B bewezen.

Veroordeelt voor tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een **gevangenisstraf van 3 maanden**.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **6.400,00 EUR**, zijnde 800,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **3.025,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen bekomen uit het bewezen misdrijf van de tenlastelegging B.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, 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 **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op **246,56 EUR**, het verstek aan de opposant te wijten zijnde.

Ten aanzien van , tweede opposant

Verklaart de feiten van tenlastelegging B bewezen

Veroordeelt voor tenlastelegging B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **4.000,00 EUR**, zijnde 500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, 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 **24,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op **287,56 EUR**, het verstek aan de opposant te wijten zijnde.

## HERSTEL

beveelt aan \_\_\_\_\_ de woning gelegen te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, te herstellen  
len 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 twintig maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per veroordeelde en 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 veroordeelden

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 veroordeelden.

## OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **27 mei 2025** 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 .