



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 1 juni 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO31025 Rolnummer Notitienummer parket KO66.WI.101000/2023

rechtbank van eerste aanleg
West-Vlaanderen, afdeling
Kortrijk
Kamer K.17

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

Wooninspecteur, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester advocaat te

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

, geboren , wonende te

RRN

bijgestaan door meester loco meester ,
advocaat te

tegen:

, geboren

ingeschreven te

van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester loco meester , advocaat te

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met maatschappelijke
zetel gevestigd te Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

BTW-nummer:

bijgestaan door meester loco meester , advocaat te

De beklaagden worden als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw. vervolgd voor de volgende feiten:

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde 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)

te _____ in de periode van 1 januari 2022 tot en met 25 juli 2025

namelijk diverse woonentiteiten in het pand gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____ met een oppervlakte van _____
13a 6ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop onder groter oppervlak jegens _____ verleden voor notaris
te _____ op 30 december 1992.

door

ten nadele van _____	(geboren _____)		
ten nadele van _____	(geboren _____)	en overleden te _____	op _____
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)
ten nadele van _____	(geboren _____)		)

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 26 september 2025 betekend aan de eerste beklaagde en de tweede
beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid _____ op 29 september
2025 met als referentie _____.

De zaak werd ingeleid op de zitting van 17 november 2025.

De rechtbank verleende conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de
zitting van 20 april 2026.

Op de zitting van 20 april 2026 werd de zaak op verzoek van de raadsman van de burgerlijke partij
uitgesteld tot de zitting van 4 mei 2026.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 4 mei 2026.

De wooninspecteur werd vertegenwoordigd door zijn raadsman en werd gehoord in zijn middelen en
besluiten.

De burgerlijke partij _____ werd vertegenwoordigd door zijn raadsman die werd gehoord in
haar middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklaagde _____ was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.
De tweede beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

A. OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. Op 28 februari 2023 werd de wooninspecteur door de gemeente gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 8 maart 2023 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ deden zij vaststellingen.	betraden zij de woning _____ en
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ en deden zij vaststellingen.	betraden zij de woning _____
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ deden zij vaststellingen.	betraden zij de woning _____ en
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ deden zij vaststellingen.	betraden zij de woning _____ en
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ de woning _____ en deden zij vaststellingen.	betraden zij _____
Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van _____ woning _____ en deden zij vaststellingen.	betraden zij de _____

Het pand betreft een voormalig hotel dat werd opgedeeld in 12 zelfstandige woningen, verspreid over twee verdiepingen.

De indeling van het pand is als volgt:

Gelijkvloers: woning _____ technische ruimte, woning _____ woning _____ woning _____ woning _____ woning _____

Eerste verdieping: woning _____ , woning _____ , woning _____ , woning _____ , woning _____ .

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: betonrot aan de dakrand van voor- en zijgevel, in gemeenschappelijke gang op het gelijkvloers en de eerste verdieping verhoogde vochtwaarden, er wordt gebruik gemaakt van een stekkerdoos voor aansluiting van toestellen met mogelijks kortsluiting als gevolg,

hoofdgaskraan werd niet aangetroffen, cv-ketel opgesteld in kelder was niet bereikbaar, het gebouw heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : schimmelvorming in badkamer, vochtschade aan binnenmuren in leefkamer, badkamer, keuken, corrosie aan het bad, geen 2 vrij geaarde stopcontacten, geen EPC-attest, de woning heeft 6 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : vochtschade in badkamer, geen 2 vrij geaarde stopcontacten, geen EPC-attest, geen rookmelder, onvoldoende stevige borstwering, geen aparte bel, de woning heeft 6 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : de woning was niet toegankelijk, de woning heeft minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;
- de woning : vochtschade in badkamer, beperkte vochtschade binnenmuren, in badkamer

geen bad of douche aanwezig, losse bedrading in de keuken met risico op elektrocutie, in keuken aan gootsteen geen warm of koud water, geen EPC-attest, geen rookmelder, onvoldoende stevige borstwering,

de woning heeft 7 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;

- de woning : vochtschade in badkamer, beperkte vochtschade binnenmuren, geen EPC-attest, geen rookmelder, onvoldoende stevige borstwering,

de woning heeft 9 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;

- de woning : glas van raam in woonkamer gebarsten, geen EPC-attest, geen rookmelder, onvoldoende stevige borstwering,

de woning heeft 5 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;

- de woning : in de badkamer schimmelvorming, geen EPC-attest, geen rookmelder, onvoldoende stevige borstwering,

de woning heeft 5 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III omwille van de gebreken van het gebouw;

1.2. Het pand is eigendom van

is bestuurder van

1.3. Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen en niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Zij werden verhuurd of ter beschikking gesteld.

De woningen waren niet conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

(Stukken 1 tot 9, technisch verslag stukken 10 tot 71, fotoverslag stukken 73 tot 96).

1.4. Op 29 maart 2023 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

1.5. Tijdens zijn verhoor verklaarde dat hij bezig was met alle herstellingen uit te voeren. Voor het ogenblik van het onderzoek had hij al stappen ondernomen.

Er waren in 2012 verbouwingen aan het pand uitgevoerd. Sindsdien waren er geen veranderingen meer geweest.

De meeste studio's werden met tussenkomst van het verhuurd.

Als er problemen waren kwamen de bewoners bij hem langs in het hotel.

Hijzelf, zijn zoon of een medewerker gingen langs.

Zelf volgde hij de betalingen op. Zelf stelde hij de contracten op.

Pas wanneer de bewoners vertrokken waren konden zij de studio's grondig aanpakken.

Hij verklaarde dat de studio's al volledig hersteld waren (stukken 125 en 126).

1.6. Bij besluit van de burgemeester van
woningen

d.d. 10 augustus 2023 werden de
ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.7. Op 2 januari 2024 en 19 januari 2024 werd meegedeeld dat er nieuwe bewoning was in het pand (stukken 129 tot 146).

1.8. Op de brieven d.d. 24 februari 2025 en d.d. 27 juni 2025 van de wooninspecteur met de vraag tot mededeling van de stand van zaken en de voorlegging van de herstelfacturen kwam geen reactie (cf. navolgend proces-verbaal d.d. 16 juli 2025).

Bij nazicht van het rijksregister stelde de wooninspecteur vast dat er op 16 juli 2025 vijf personen gedomicilieerd stonden op het adres

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

2.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn 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 bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

2.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art.

20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) omschreven als:

‘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 een van die straffen alleen.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

De feiten van de tenlastelegging zoals omschreven in de dagvaarding vallen onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

2.3. De boven vermelde categorieën (art. 3.1 §1 derde lid Vlaamse Codex Wonen) zijn terug te vinden in de technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die werden opgesteld door de woningcontroleur.

Onder de Vlaamse Codex Wonen worden die 4 categorieën teruggebracht tot 3 categorieën. De gebreken van categorie IV, volgens de Vlaamse Wooncode, zijn gebreken van categorie III onder de Vlaamse Codex Wonen.

De eerder lichte gebreken vallen onder de categorie I. Deze gebreken leiden niet tot een ongeschiktheid tenzij de woning meer dan 6 gebreken heeft van de categorie I. In dat geval zal de woning automatisch behept zijn met een gebrek van de categorie II.

Gebreken van de categorie II zullen de ongeschiktheid van de woning met zich meebrengen.

Categorie III heeft betrekking op gebreken die leiden tot de onbewoonbaarheid van de woning.

Gebreken die vroeger 9 of 15 strafpunten als gevolg hebben vallen onder categorie II of III.

Een woning is dus niet conform als zij gebreken vertoont van categorie II of categorie III.

2.4. De beklaagden hebben de feiten van de tenlastelegging niet betwist.

De beide beklaagden stellen dat zij altijd de beste bedoelingen hebben gehad.

De gevraagde huurprijs betreft een all-in huurprijs.

Wanneer er klachten van de huurders waren werd hier gevolg aan gegeven.

Het moreel element van het misdrijf

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten

zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.
Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder heeft niet alleen de plicht om bij de aanvang van de huurovereenkomst een woning ter beschikking te stellen die voldoet aan de normen maar hij is ook verantwoordelijk voor behoud van de toestand.

Als verhuurder moet men controleren of een verhuurde woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldoet en moet men regelmatig de staat van de verhuurde panden controleren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken die geenszins te wijten zijn aan de beweerde gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot de besluiten van de burgemeester van _____ d.d. 10 augustus 2023 waarbij de woningen _____ ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werden bepaalde woningen verder verhuurd.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

De eerste beklaagde _____ is bestuurder van de tweede beklaagde _____

Tot haar voorwerp behoort de verhuring van onroerende goederen.

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging voor de eerste en tweede beklaagde bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders.

- de gewoonte

De beklaagden hebben gedurende een lange periode diverse woningen verhuurd aan verschillende personen.

Er werd ofwel niet ofwel op niet afdoende wijze gevolg gegeven aan de vraag van de bewoners om de gebreken te herstellen.

De beklaagden hebben de in het misdrijf omschreven gedragingen herhaaldelijk en geregeld gesteld.

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot de besluiten van de burgemeester van _____ d.d. 10 augustus 2023 waarbij de woningen _____ ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

Spijts de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werden bepaalde woningen verder verhuurd.

De verzwarende omstandigheid van de gewoonte werd door de beklaagden niet betwist.

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarende omstandigheid 'dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt' bewezen is.

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit.

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagden dienen te beseffen dat zij de geldende regelgeving dienen te respecteren wanneer zij woningen verhuren.

Het is pas na verloop van tijd dat de beklaagden initiatieven hebben genomen met het oog op renovatie en herstel.

Een volledig herstel ligt momenteel niet voor.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de beklaagde.

De straftoemeting heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

3.2. De eerste beklaagde is _____ jaar.

De beklaagde werd reeds 6 keer veroordeeld door de politierechtbank voor verkeersinbreuken.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de eerste beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de eerste beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de eerste beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

3.3. De tweede beklaagde heeft een blanco strafregister.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de tweede beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de tweede beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische werking zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel voor de tweede beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke of andere feiten te plegen.

4. DE VERBEURDVERKLARING

4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 123.300,00 euro in hoofde van de tweede beklaagde

4.2. De tweede beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen of minstens te herleiden. Zij stelt dat het vermogensvoordeel enkel kan worden berekend op de winstbedragen van de vennootschap.

4.3. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden huur à 450,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

Voor de periode van 1 januari 2023 tot 3 juni 2023 wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 5 maanden à 550,00 euro per maand, namelijk 2.750,00 euro.

De beklaagde stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die

rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **4.075,00 euro**.

4.4. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden huur à 450,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

Voor de periode van 1 januari 2023 tot 2 maart 2024 wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 14 maanden à 550,00 euro per maand, namelijk 7.700,00 euro.

De beklaagde stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **6.550,00 euro**.

4.5. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden huur à 450,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

Voor de periode van 1 januari 2023 tot 3 februari 2025 wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 25 maanden à 550,00 euro per maand, namelijk 13.750,00 euro.

De beklaagden stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **9.575,00 euro**.

4.6. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 3 februari 2025 de verbeurdverklaring gevorderd van 37 maanden huur à 475,00 euro per maand, namelijk 17.575,00

euro.

De beklaagde stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **8.787,50 euro**.

4.7. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden huur à 450,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

Voor de periode van 1 januari 2023 tot 3 februari 2025 wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 25 maanden à 550,00 euro per maand, namelijk 13.750,00 euro.

De beklaagden stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en

gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde wordt gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **9.575,00 euro**.

4.8. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 de verbeurdverklaring gevorderd van 12 maanden huur à 450,00 euro per maand, namelijk 5.400,00 euro.

Voor de periode van 1 januari 2023 tot 13 februari 2024 wordt de verbeurdverklaring gevorderd van 13 maanden à 550,00 euro per maand, namelijk 7.150,00 euro.

De beklaagden stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **6.275,00 euro**.

4.9. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2023 tot 3 februari 2025 de verbeurdverklaring gevorderd van 24 maanden huur à 500,00 euro per maand, namelijk 12.000,00 euro.

De beklaagden stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **6.000,00 euro**.

4.10. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 september 2022 tot 30 november 2023 de verbeurdverklaring gevorderd van 15 maanden huur à 525,00 euro per maand, namelijk 7.875,00 euro.

De beklaagde stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **3.937,50 euro**.

4.11. Woning

Voor deze woonentiteit wordt voor de periode van 1 januari 2023 tot 3 februari 2025 de verbeurdverklaring gevorderd van 25 maanden huur à 550,00 euro per maand, namelijk 13.750,00 euro.

De beklaagden stelt niet dat zij de desbetreffende huurgelden niet heeft ontvangen.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Bij de begroting van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf zijn verkregen dient geen aftrek te

worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan de realisatie van het misdrijf.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagden die worden veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht, ook indien deze niet zijn eigendom zijn of in zijn vermogen zijn getreden (Cass. 22 juni 2004,)

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen konden niet in het vermogen van de beklaagde worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Om geen onredelijk zware straf op te leggen herleidt de rechtbank de gevorderde verbeurdverklaring zoals hierna bepaald.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van de tweede beklaagde is gegrond voor het bedrag van **6.875,00 euro**.

4.12. Recapitulatie

De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn voor de tweede beklaagde en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de tweede beklaagde uit voor het totaal bedrag van **(4.075,00 + 6.550,00 + 9.575,00 + 8.787,50 + 9.575,00 + 6.275,00 + 6.000,00 + 3.937,50 + 6.875,00) 61.650,00 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. Op 29 maart 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

5.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden in solidum om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend

te herstellen en conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van elke beklaagde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

5.3. De beklaagden stellen dat er reeds heel wat herstellingswerken werden uitgevoerd.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Het feit dat het onroerend goed eigendom is van de tweede beklaagde doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De herstellvordering is gegrond.

De termijn om herstellwerkzaamheden uit te voeren wordt bepaald op 12 maanden rekening houdend met de reeds genoten termijnen.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beide beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

Het herstel wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de eerste en tweede beklaagde.

B. OP BURGERLIJK GEBIED

De vordering van de burgerlijke partij

1. De burgerlijke partij vordert vergoeding van de schade geleden door de feiten van de tenlastelegging.

2. De vordering is ontvankelijk.

3. De burgerlijke partij stelt dat de huurovereenkomst een aanvang nam op 1 maart 2023.

Hij stelt dat hij voor de periode van maart 2023 tot oktober 8 maanden huur à 575,00 euro per maand, namelijk 4.600,00 euro heeft betaald.

Voor de periode van november 2023 tot juli 2025 betaalde de burgerlijke partij 21 maanden huur à

350,00 euro per maand, namelijk 7.350 euro.

De beklaagden hebben tot 11 december 2025 gewacht om de burgerlijke partij op de hoogte te brengen dat het pand onbewoonbaar werd verklaard en dat hij het pand diende te verlaten.

Tot heden woont de burgerlijke partij in de woning.

Beklaagden hebben blijkbaar geen verdere initiatieven genomen om een einde te stellen aan de bewoning.

De schade die de burgerlijke partij heeft geleden als gevolg van de bewezen verklaarde feiten, bestaat in de betaling van de huurgelden zonder het daartegenover staande woongenot daadwerkelijk en volledig te hebben bekomen.

Deze schade is niet voor precieze begroting vatbaar temeer de burgerlijke partij de woning ter beschikking had en effectief heeft bewoond.

De door de burgerlijke partij geleden schade wordt in alle billijkheid bepaald op **6.000,00 euro**.

Van het bedrag dat in hoofde van de tweede beklaagde verbeurd werd verklaard met betrekking tot woning 13 wordt het verbeurd verklaard bedrag van 6.000,00 euro toegewezen aan de burgerlijke partij.

4. De burgerlijke partij stelt gezondheidsschade te hebben geleden door de feiten van de tenlastelegging en vordert een provisionele schadevergoeding van 1,00 euro.

De burgerlijke partij draagt de bewijslast van zijn aanspraken en beweringen.

Er worden geen stukken in dit verband voorgelegd door de burgerlijke partij. De vordering wordt evenmin aannemelijk gemaakt.

De vordering is **ongegrond**.

5. De burgerlijke partij stelt dat hij door de feiten van de tenlastelegging morele schade heeft geleden. Hij stelt over geen enkele mogelijkheid te beschikken om de woning te verlaten. Hij vordert een morele schadevergoeding van 2.500,00 euro.

De rechtbank is van oordeel dat de burgerlijke partij morele schade heeft geleden door de feiten van de tenlastelegging.

De morele schade wordt in alle billijkheid bepaald op **600,00 euro**.

6. De eerste en tweede beklaagden worden veroordeeld tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding van **1.412,79 euro**.

Voor zoveel als nodig worden de overige burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden .

**OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,**

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 186, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering
- 25, 37quinquies, 31, 33, 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 56, 65, 66, 79, 80, 84 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 12.000,00 euro, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen met uitstel gedurende een periode van 3 jaar met uitzondering van 8.000,00 euro effectief, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat de geldboete bij niet betaling binnen de wettelijke termijn zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 48.000,00 euro, namelijk 6.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen met uitstel gedurende een periode van 3 jaar met uitzondering van 16.000,00 euro effectief, namelijk 2.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00

euro verhoogd met 90 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **349,31 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn voor de tweede beklaagde en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor de tweede beklaagde uit voor het totaal bedrag van **61.650,00 euro**.

DE HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend te herstellen en conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

en **dit binnen een termijn van 12 maanden** vanaf de betekening van het huidig vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelden elk afzonderlijk een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Verklaart het herstel niet uitvoerbaar bij voorraad.

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten zullen kunnen worden verhaald op de veroordeelden

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

OP BURGERLIJK GEBIED

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij	ontvankelijk en als volgt gegrond.
Veroordeelt	solidair tot betaling aan
het bedrag van 6.600,00 euro .	

Zegt voor recht dat het bedrag van 6.000,00 euro dat in hoofde van de tweede beklagde verbeurd werd verklaard met betrekking tot woning 13 wordt toegewezen aan de burgerlijke partij

Veroordeelt	solidair tot betaling aan
het bedrag van 1.412,79 euro als rechtsplegingsvergoeding.	

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Houdt de overige burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 1 juni 2026 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17:

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