



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 augustus 2026
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 23CO6224 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.102500/2022

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 _____

tegen:

_____, geboren _____, ingeschreven te _____,
van Belgische nationaliteit, RRN: _____

bijgestaan door meester _____, advocaat te _____

1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagde wordt 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 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)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

te _____ in de periode van 9 maart 2020 tot en met 2 oktober 2024

namelijk woning _____ in het pand gelegen te _____, bekend ten
kadastrer onder _____ met een oppervlakte van 1a
7ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte
aankoop door de huwgemeenschap _____ verleden voor notaris
te _____ op 28 april 1975, vervolgens ingevolge overlijden
op 29 september 2003 werd _____ voor 1/4 blote eigenaar, vervolgens ingevolge akte

ten nadele van)

ten nadele van)

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 22 juni 2026.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

Gehoord de eisers in herstel bij monde van haar raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door _____, substituut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door zijn raadsman voornoemd.

3 FEITEN

Op 26 september 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan de _____ in _____. Er was een melding van de gemeente _____ dat er bewoning in een appartement was, hoewel het op 9 maart 2020 ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard.

Het pand was eigendom van _____.

Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 3 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.

In het gebouw waren verschillende appartementen. In één appartement woonde een koppel met twee kinderen. Het appartement had 10 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Het appartement was ongeschikt en onbewoonbaar. De bewoners verklaarden dat ze er woonden sinds 2018. Ze betaalden 490 euro huur. Het pand was niet in orde. De huisbaas kwam wel langs als er iets was, maar de herstellingen waren niet duurzaam.

Op 11 januari 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij eigenaar van het pand was. Hij had het in 2020 geërfd. Daarvoor deed hij al herstellingen in het pand. Hij was te laat op de hoogte dat het pand ongeschikt en onbewoonbaar was. Hij had wel werken uitgevoerd, maar niet meer recent. Hij wilde het pand renoveren. De werken waren al begonnen. De bewoners van het appartement wilden het pand niet verlaten. Hij kon het niet over zijn hart krijgen om hen buiten te zetten. Hij hoefde ook niet per sé huur hebben, maar de huurder wilde dat. Hij wilde zelfs meer betalen.

In 2023 reageerde _____ niet op brieven van de wooninspectie. Op 18 juni 2024 liet hij weten dat het pand gerenoveerd was. Hij maakte enkele dagen later een aantal foto's over. De werken zouden tegen oktober afgerond zijn. Daarna ontving de wooninspectie opnieuw geen reactie.

4 SCHULD

Onder de enige tenlastelegging wordt _____ vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in _____ in de periode van 9 maart 2020 tot en met 2 oktober 2024.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

"(...) in Oostende in de periode van 12 juli 2020 tot en met 28 februari 2023."

Uit het dossier blijkt dat _____ tot 12 juli 2020 naakte eigenaar was. Hoewel hij op de zitting en tijdens zijn verhoor toegaf dat hij een zekere rol speelde bij de verhuring (zo ging hij soms herstellingen uitvoeren), is er twijfel mogelijk of hij voor die datum ook effectief moet gezien worden als verhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt. Die twijfel speelt in het voordeel van de beklaagde.

Verder maakt _____ aannemelijk dat de woning verlaten werd op 1 maart 2023. Hij legt een verklaring van de bewoner voor¹ en verwijst terecht naar de foto's bij bijlage 2 aan navolgend PV nr. _____, die dateren van voor 27 juni 2024. Het openbaar ministerie toont het tegendeel niet met voldoende zekerheid aan op grond van de vermeldingen in het Rijksregister.

De feiten zijn voor het overige bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Ze worden in die mate ook niet betwist.

5 STRAFTOEMETING

Bij het bepalen van de straf van _____ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van _____. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van _____, zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. _____ verhuurde gedurende lange tijd een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

_____ was van dat alles goed op de hoogte: er was een beslissing van de burgemeester en het pand was al ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden tweemaal politieel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Omdat de feiten in dit geval bewust zijn gepleegd nadat de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, is er toch een financieel signaal nodig dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Uit het medische attest blijkt dat de neurologische aandoening waaraan _____ leidt al enige tijd aanwezig moet geweest zijn, maar er blijkt niet dat ze tijdens de incriminatieperiode al aanwezig was.

De rechtbank heeft begrip voor de moeilijke medische situatie van _____, die er zonder twijfel

¹ Stuk

heeft toe bijgedragen dat het herstel langer heeft aangesleept dan normaal het geval zou geweest zijn. De rechtbank brengt die omstandigheden in rekening bij het bepalen van de geldboete.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf. Ze wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 24.500 euro.

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagde uit de bewezen verklaarde tenlastelegging gelden heeft verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in bezit zou worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen. Dat geldt zeker omdat de feiten in dit geval bewust zijn gepleegd nadat de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

De rechtbank houdt wel rekening met de heromschreven incriminatieperiode. Er moeten geen 50 maanden, maar wel slechts 31 maanden in rekening gebracht worden. In totaal spreekt de rechtbank de verbeurdverklaring uit voor 15.190 euro (31 maanden x 490 euro).

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 21 oktober 2022 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 10 maanden voldoende als hersteltermijn.

7.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

7.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien _____ in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstelkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van _____. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op _____ te verhalen.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft _____.

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt:

"(...) in _____ in de periode van 12 juli 2020 tot en met 28 februari 2023."

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen wat _____ betreft.

De rechtbank veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank spreekt wat _____ betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 15.190 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt _____ tot betaling van

- een bijdrage van **250,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 90 opdecimes, hetzij x 10), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro**.

8.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **351,33 euro**.

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand gelegen te , kadastraal gekend , door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan (artikel 4 VTSv.).

9 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

De rechtbank heeft rekening gehouden met de artikelen van de hierboven vermelde tenlasteleggingen. Daarnaast houdt de rechtbank onder meer ook met de volgende wetsartikelen rekening:

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare zitting op 3 augustus 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