



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 augustus 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO12866 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.103500/2023

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

tegen:

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

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

) , ingeschreven te
, van Nederlandse nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester advocaat te

, met maatschappelijke zetel
gevestigd te , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester advocaat te

Inhoud

1	TENLASTELEGGINGEN.....	4
2	PROCEDURE	4
3	FEITEN.....	5
4	SCHULD.....	6
4.1	Tenlastelegging A.1.....	6
4.2	Tenlastelegging A.2.....	8
5	STRAFTOEMETING	10
5.1	Redelijke termijn.....	10
5.2		11
5.3		11
5.4		11
5.5		12
6	VERBEURDVERKLARING.....	12
7	WOONHERSTEL.....	13
7.1	Algemeen	13
7.2	Termijn voor herstel	14
7.3	Dwangsom	14
7.4	Ambtshalve herstel - kosten	14
7.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	15
8	BESLISSINGEN	15
8.1	Algemeen	15
8.2	Beslissingen op strafgebied	15
8.2.1		15
8.2.2		15
8.2.3		16
8.2.4		16
8.2.5	Gerechtskosten	17
8.3	Beslissingen over de herstellvordering.....	17
8.4	Beslissingen op burgerlijk gebied	18
9	TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN.....	18

1 TENLASTELEGGINGEN

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

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

1 te in de periode van 3 maart 2020 tot en met 29 februari 2024

namelijk een woning in het pand gelegen te _____, bekend ten kadaster onder

_____ (handelhuis), met een oppervlakte van 3a 92ca,

toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens
_____ verleden voor notaris _____ te _____ op 21

december 2010

door

ten nadele van _____)

ten nadele van _____)

ten nadele van _____)

ten nadele van _____)

2 te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 oktober 2023

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te _____

bekend ten

kadaster onder _____

(handelhuis), met een

oppervlakte van 3a 92ca, toebehorende aan _____

voor de geheelheid in volle eigendom en dit

ingevolge akte aankoop jegens _____

verleden voor notaris _____

te _____ op 21 december 2010

door

ten nadele van _____)

ten nadele van _____)

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 beklaagden bij toepassing van de strafwet.

3 FEITEN

Op 4 oktober 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan _____ in _____. Er was een melding van _____.

De eigenaar van het pand was _____ (met bestuurder _____). Onderaan het pand was een horecazaak, die werd uitgebaat door _____).

Het gebouw had 4 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.

Het pand was opgedeeld in een woning en verschillende kamers:

- Woning _____ had 10 kleine gebreken in categorie I, 7 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 was ongeschikt. _____ en zijn gezin woonde in deze woning. _____ had een huurcontract afgesloten met _____. De huur bedroeg 5.000 euro per maand. Er waren geen echte klachten. De eigenaar kwam eenmaal per maand langs. De kamers in het gebouw had hij er ingericht. Er verbleven werknemers van het restaurant.
- Kamer _____ was niet toegankelijk. De kamer had minstens 9 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menswaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man.
- Kamer _____ had 10 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menswaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een koppel met een kind.
- Kamer _____ had 11 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menswaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man.
- Kamer _____ was niet bewoond. De kamer had 9 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menswaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- Kamer _____ had 10 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menswaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was bewoond, maar er kon niet achterhaald worden door wie.

Er was geen stedenbouwkundige vergunning om het aantal woongelegenheden in het gebouw te wijzigen. Vanaf 2021 waren er inschrijvingen in het rijksregister.

Op 20 oktober 2023 werden de woning en de kamers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 10 januari 2024 werd _____ verhoord. Hij verklaarde dat hij algemeen bestuurder van _____ was. Hij volgde samen met zijn vrouw de verhuring van de panden op. _____ had het pand na 2008 gekocht. Ze hadden werken gedaan om een restaurant op het gelijkvloers te kunnen gebruiken. De bovenverdiepingen waren niet in orde. Het pand was verhuurd als handelspand, met de afspraak dat als de huurders er wilden wonen, de inrichtingswerken voor hen waren. Uiteindelijk werd het pand

verhuurd aan . Er was een huurachterstand van 3-4 maanden. Hij wist niet wanneer de huurders er waren gaan wonen. Ze hadden hem niet verwittigd toen ze begonnen met de inrichting. Hij ging enkel als er huurachterstand was. Als ze hem contacteerden, stuurde hij zijn aannemer. Hij was er maar enkele keren geweest. Ondertussen waren de bewoners vertrokken en werden de ruimtes gestript. Ze gingen het pand volledig aanpakken.

overhandigde een reeks documenten aan de wooninspectie.

Op 6 februari 2024 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het hele gebouw huurde van . Hij kreeg toestemming om werken uit te voeren in het pand. Hij voerde renovatiewerken uit, ook om voorzieningen te hebben voor de andere bewoners. Hij verhuurde aan mensen die voor hem werkten. Afhankelijk van de grootte kreeg hij 300, 400 of 500 euro huur. Zelf woonde hij nog in het pand, maar de andere woningen waren weggehaald. De huisbaas was aan het renoveren. Hij had één keer gevraagd om de ramen (met enkel glas) te vervangen, maar dat was nooit gebeurd.

Op 5 juli 2024 liet weten dat alle bewoners vertrokken waren na de ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring. Er waren werken bezig in het pand. De stedenbouwkundige inbreuk zou beëindigd zijn. De werken zouden afgerond zijn tegen 2025.

Op 7 juli 2024 liet weten dat hij het restaurant nog uitbaatte, maar niet meer in het pand woonde.

Op 14 januari 2025 stelde de wooninspectie vast dat het herstel nog niet was uitgevoerd.

4 SCHULD

4.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in de periode van 3 maart 2020 tot en met 29 februari 2024.

De feiten zijn bewezen wat betreft.

De rechtbank merkt op dat deze tenlastelegging enkel betrekking heeft op de woning in het achterhuis, waar en zijn gezin verbleven. wordt niet vervolgd voor de onderverhuur in het voorhuis.

Er is geen betwisting dat er in het achterhuis een woning was ingericht. Er is ook geen betwisting dat die woning niet conform was.

Uit het dossier blijkt dat die woning verhuurd heeft of met het oog op bewoning aan beschikking heeft gesteld:

- In de handelshuurovereenkomst (stuk 85 strafdossier) was in clause 20.3 uitdrukkelijk voorzien:
“Aan de huurder wordt nu reeds toestemming gegeven om inrichtingswerken uit te voeren op de bovenverdieping.”
- Uit het dossier blijkt dat die clause in de handelshuurovereenkomst was opgenomen met het oog op bewoning van het gezin van . Dat blijkt uit:

- De verklaring van _____ over die clause (stuk 101, verso strafdossier), die blijkbaar al in de vorige handelshuurovereenkomst was opgenomen:
“We zagen toen ook dat de bovenverdiepingen niet zo in orde waren. Vandaar dat we het pand enkel verhuurd hebben als handelspand, met de afspraak dat als de huurders er wilden wonen, dat de kosten voor de inrichtingswerken voor hen waren. (...) Het stond dan ook uitdrukkelijk in hun contract dat ze die verdiepingen zelf moesten inrichten als ze er wensten te wonen.”
- De verklaring van _____ op de hoogte was dat hij in de woning verbleef (stuk 119, verso strafdossier):
“Hij wist wel dat ik daar zelf woonde met mijn gezin. Hij is één keer in mijn woning geweest, dat was voor jullie diensten vaststellingen deden in het gebouw. De renovatiewerken waren niet alleen om kamers te maken om onder te verhuren aan anderen, maar waren ook nodig om een woning te creëren voor mijn gezin”.
- De ingebrekestelling van 17 november 2023 (stuk 86, verso strafdossier), waarin vermeld staat:
“Het werd u wel toegelaten om inrichtingswerken uit te voeren op de bovenverdieping en dit met het oog op een eventuele accessoire bewoning van het gezin van uw bestuurders boven de handelszaak. Er werd daarbij expliciet voorzien dat u zou instaan voor alle noodzakelijke nutsleidingen en aansluitingen”

De feiten zijn _____ toerekenbaar. Het feit dat hij handelde in zijn hoedanigheid als bestuurder van _____ betekent niet dat hij niet strafrechtelijk aansprakelijk is. Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. Hij was ook degene die de huurovereenkomst ondertekende (stuk 85, verso strafdossier).

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.¹

De incriminatieperiode hoeft niet herschreven te worden. Op 17 november 2023 werden _____ en _____ weliswaar in gebreke gesteld (stuk 86, verso strafdossier en 89 strafdossier), maar die ingebrekestelling had betrekking op de vier maanden huurachterstal en de onderverhuring. _____ werd niet in gebreke gesteld om met zijn gezin te vertrekken. Uit het rijksregister blijkt dat hij er blijven wonen is (stuk 189 strafdossier), wat bevestigd wordt door het addendum aan de handelshuurovereenkomst dat op 19 maart 2025 gesloten werd (stuk 25 _____ en _____). Op dat moment was het herstel nog niet vastgesteld en was de woning administratief nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar.

Dwaling kan slechts schulditsluitend zijn als ze onoverkomelijk is, wat betekent dat uit de omstandigheden kan worden afgeleid dat de persoon die zich op de dwaling beroept, heeft gehandeld zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde situatie zou hebben gehandeld.² Dat is hier niet het geval:

¹ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Cass. 15 september 2020, _____.

- Uit de hierboven geciteerde verklaring van [] blijkt dat hij op de hoogte was dat bovenverdiepingen “niet in orde” waren (stuk 101, verso strafdossier).
- Verhuurders hebben verder de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.¹

[] merkt terecht op dat het bestaan van een renovatiehuurovereenkomst een rechtvaardigingsgrond zou kunnen zijn. Een dergelijke overeenkomst is echter aan strikte voorwaarden onderworpen.² Zo moeten de benodigde werken precies worden omschreven, mag gehuurde goed niet bewoond worden zolang het gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden en moet er een bepaalde tegenprestatie vanwege de verhuurder zijn. Aan geen van die voorwaarden is voldaan.

Er is tot slot ook geen sprake van overmacht. Omdat [] niet wordt vervolgd voor de onderverhuuring, is zijn verweer met betrekking tot dat punt niet relevant. Met betrekking tot de woning in het achterhuis is er ook geen sprake van overmacht, maar wel minstens van een gebrek aan onachtzaamheid. Dat volgt uit de redenen die de rechtbank hierboven heeft aangehaald.

De feiten zijn om dezelfde redenen bewezen wat [] betreft.

De feiten werden in naam en voor rekening van [] gepleegd. Ze zijn [] dus materieel toerekenbaar.³

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken.⁴ In dit geval blijkt uit de hierboven vermelde elementen dat er binnen [] te weinig aandacht was voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen.

4.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden [] en [] 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 1 januari 2021 tot en met 31 oktober 2023.

De feiten zijn voor het overige bewezen wat [] betreft.

Er is geen betwisting dat in het voorhuis diverse kamerentiteiten waren ingericht. Er is geen betwisting dat [] die entiteiten heeft verhuurd of aan verschillende personen ter beschikking gesteld heeft. Het is daarbij niet vereist dat het openbaar ministerie exact aantoonde welke exacte personen gedurende welke exacte periode in de kamers hebben verbleven.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat er in de kamers talrijke gebreken waren (aanvankelijk PV nr. []). De kamers waren niet conform. Uit de structurele aard van de vaststellingen blijkt dat minstens een deel van die gebreken gedurende de hele

¹ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, [].

² Art. 13 Woninghuurdecreet.

³ Vgl. Cass. 24 mei 2022, [].

⁴ Vgl. Cass. 29 oktober 2023, [].

incriminatieperiode aanwezig moeten geweest zijn. Het gaat bijvoorbeeld om gebreken aan de trap, aan de elektriciteit, het ontbreken van rookmelders, onvoldoende verluchtingsmogelijkheden, te kleine dakramen,...

Het is niet relevant of die gebreken ten laste van _____ of de hoofdhuurder waren: zolang die gebreken er waren, mocht _____ de kamers niet verhuren. De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.¹ Er was in dit geval trouwens een verbod om onder te verhuren (stuk 82, *verso* strafdossier).

Er is geen reden om de incriminatieperiode te heromschrijven. _____ verklaarde weliswaar dat hij pas in 2022 onderverhuurde (stuk 119, *verso* strafdossier), maar de wooninspectie stelde vast dat er sinds 2021 inschrijvingen waren van andere personen dan _____ en zijn gezin (stuk 7, *verso* strafdossier).

De feiten zijn _____ toerekenbaar. Het feit dat hij handelde in zijn hoedanigheid als zaakvoerder van _____ betekent niet dat hij niet strafrechtelijk aansprakelijk is. Binnen _____ was _____ verantwoordelijk voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen. Uit zijn verklaring (stuk 119 e.v. strafdossier) blijkt dat hij degene was die de kamers ter beschikking stelde.

Het te laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien. De beklaagden maken rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.² Dat is hier niet het geval:

- (Beweerde) menslievendheid is geen rechtvaardigingsgrond.³ Uit de verklaring van _____ blijkt trouwens dat hij met de onderverhuur startte uit financiële motieven (stuk 119, *verso* strafdossier):
“Omdat ik veel huur betaalde, besloot ik renovatiewerken uit te voeren om op die manier leegstaande delen van het gebouw te kunnen verhuren en zo de kosten van mijn eigen huur wat te kunnen dekken.”
- Noodtoestand als rechtvaardigingsgrond slaat op een belangenconflict waarbij iemand, redelijkerwijze beschouwd, geen andere uitweg heeft dan het plegen van een delict om een rechtsgoed te vrijwaren dat een hogere waarde heeft dan deze van het rechtsgoed dat wordt beschermd door het strafbaar gesteld gedrag.⁴ Aan de toepassingsvoorwaarden voor deze rechtvaardigingsgrond is niet voldaan. De bewering dat de bewoners van het pand dakloos zouden zijn als ze niet boven de handelszaak zouden verbleven hebben, wordt niet aannemelijk gemaakt. De beklaagde had bovendien wel degelijk een alternatief, meer bepaald de woning conform maken.⁵
- Ook de context van de coronapandemie en de financiële gevolgen voor _____ maakt geen overmacht uit.

_____ wordt niet vervolgd voor het misdrijf misbruik van andermans kwetsbare toestand door

¹ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Gent 10 september 2021, nr. _____, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Gent 5 december 2025, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Gent 5 december 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

5.2

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 een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

August Verheecke is _____ jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Het herstel werd ook nog niet uitgevoerd. De rechtbank houdt wel rekening met de inspanningen die _____ al geleverd heeft om het herstel uit te voeren.

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

5.3

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. Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met het strafrechtelijk verleden van _____.

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

_____ is een patrimoniumvennootschap. Zij heeft een blanco strafregister.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Het herstel werd ook nog niet uitgevoerd. De rechtbank houdt wel rekening met de inspanningen die _____ al geleverd heeft om het herstel uit te voeren.

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

5.4

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 kamers die in bijzonder slechte staat waren. De kamers waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

_____ is _____ jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Dat geldt zeker omdat de feiten

uit financiële motieven werden gepleegd. Tot slot werd het herstel nog niet uitgevoerd.

Een straf met probatie-uitstel lijkt niet zinvol. duidt ook niet aan welke concrete voorwaarden nuttig zouden zijn om recidive te vermijden.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5.5

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 het strafrechtelijk verleden van .

De feiten zijn ernstig. verhuurde kamers die in bijzonder slechte staat waren. De kamers waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is actief in de horeca. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan:

- Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd.
- Dat geldt zeker omdat de feiten weldegelijk uit financiële motieven werden gepleegd. Dat er sprake was van een financiële nood wordt niet aannemelijk gemaakt. Ook het bewering dat de situatie niet speculatief was wordt tegengesproken door het dossier. Uit de verklaring van blijkt er belangrijke illegale vermogensvoordelen gegenereerd werden (stuk 119, verso strafdossier):

“Ik verhuur de kamers voor 300 of 400 of 500 euro per kamer, afhankelijk van de grootte van de kamers. Alles is inbegrepen in deze prijs elektriciteit, water, gas, internet, en ook meubels. Er zijn twee kamers die ik verhuur voor 500 euro, zijnde één kamer vooraan op de eerste verdieping, en één kamer achteraan op de eerste verdieping. De kleinste kamer op de eerste verdieping is 300 euro. Op de tweede verdieping heb ik 3 kamers maar ik verhuur er maar één van, namelijk de kleinste kamer, gelegen links vooraan, bekeken vanaf de straat, en dit voor 400 euro”

- Dat de situatie tijdelijk was, is niet het gevolg van het feit dat spontaan de feiten heeft stopgezet, maar wel van het feit dat er een tussenkomst van de wooninspectie was.
- Tot slot werd het herstel nog niet uitgevoerd.

Een straf met probatie-uitstel lijkt niet zinvol. duidt ook niet aan welke concrete voorwaarden nuttig zouden zijn om recidive te vermijden.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van:

- 32.250 euro wat betreft

- 15.350 euro wat betreft

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagden uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden hebben verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft worden, maar anderzijds in bezit zouden worden gelaten van de winsten die zij uit hun misdrijf haalden. Een misdrijf mag niet lonen.

Wat betreft, vindt de berekening van het openbaar ministerie steun in het strafdossier. De incriminatieperiode werd niet heromschreven. Het openbaar ministerie heeft terecht slechts een deel van de huur in rekening gebracht, omdat de totale huuropbrengsten ook de handelsgedeelten omvatten. Er worden dus geen wettig gekregen huurgelden verbeurd verklaard. De door het openbaar ministerie gemaakte begroting is redelijk. Cijfermatig wordt ze ook niet betwist.

Wat betreft, vindt de vordering van het openbaar ministerie steun in de verklaring van (stuk 119 e.v. strafdossier). De incriminatieperiode werd niet heromschreven. Cijfermatig wordt ze ook niet betwist.

Alles samen genomen spreekt de rechtbank de verbeurdverklaring uit van:

- 32.250 euro wat betreft
- 15.350 euro wat betreft

De rechter kan het bedrag van verbeurdverklaring verminderen om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.¹ Bij die beoordeling kan de rechter onder meer rekening houden met de aard en de zwaarwichtigheid van het bewezen verklaarde misdrijf, de nagestreefde verrijking, de rol van de veroordeelde bij de feiten, zijn persoonlijkheid en zijn vermogenstoestand, zonder dat het noodzakelijk is dat hij al die toetsingscriteria in zijn beoordeling betreft.²

In dit geval is de hierboven bepaalde verbeurdverklaring geen onredelijke zware straf voor de beklaagden. De rechtbank houdt er rekening mee dat er financiële motieven aan de grondslag van de feiten liggen. Bovendien heeft de rechtbank (net als het openbaar ministerie) rekening gehouden met de huurachterstal (wat betreft) en met de huur die de partijen zelf betaald hebben (wat betreft). Op de vermogenstoestand van de beklaagden heeft de rechtbank tot slot geen zicht.

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 21 november 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstelvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Omdat de vastgestelde gebreken van het gebouw de non-conformiteit tot gevolg hebben van alle woonentiteiten in het pand, ook deze andere dan het achterhuis, moet de herstelmaatregel noodzakelijk betrekking hebben op het gehele pand. Het is daarom zonder relevantie dat de beklaagden in deze zaak niet vervolgd worden voor het verhuren of ter beschikking stellen van de niet-

¹ Art. 43bis, lid 7 Sw.;

² Vgl. Cass. 26 januari 2021,

conforme woonentiteiten in het voorhuis.¹ Het is daarbij niet relevant dat er sprake was van twee ingangen: risico's inzake de brandveiligheid (zoals een defecte brandcentrale) werken door naar het hele pand.

Het herstel werd nog niet volledig uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. Daarbij houdt de rechtbank er rekening mee dat het doel van de herstelverplichting niet het beëindigen van de illegale bewoning is, maar wel dat de woningen opnieuw ter beschikking komen op de woningmarkt.² Dat het pand momenteel niet langer wordt bewoond en wordt gerenoveerd, neemt de noodzaak van het opleggen van een herstelmaatregel niet weg.³

Het is wat en betreft irrelevant dat ze geen eigenaar zijn. De uitvoering door of in de plaats van de veroordeelde, van de publieke herstelmaatregel die is opgelegd met toepassing van artikel 3.43 tot en met 3.48, moet door iedereen worden gedoogd.⁴

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 18 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.

¹ Vgl. Gent 10 november 2023, nr. , www.arrestendatabank.be.

² Vgl. *Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, 26 ; Gent 17 oktober 2025, nr. www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Gent 3 april 2026, nr. www.arrestendatabank.be.

⁴ Art. 3.49, §3, lid 1 Vlaamse Codex Wonen.

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.

7.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **4.000,00 euro** (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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

De rechtbank verklaart de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **24.000,00 euro** (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank spreekt wat betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 32.250 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**.

8.2.3

De rechtbank verklaart de feiten van tenlastelegging A.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **4.000,00 euro** (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen

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**.

8.2.4

De rechtbank verklaart de feiten van tenlastelegging A.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **24.000,00 euro** (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8).

De rechtbank spreekt wat betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 15.350 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.**

8.2.5 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt elk tot 1/4^e van de gerechtskosten, begroot in totaal op **426,98 euro.**

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan
hoofdelijk **het herstel** op het onroerend goed gelegen te ,
kadastraal gekend , door

- Als er een stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand, 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.
- Als er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen wordt,
 - Ofwel het slopen van het pand (tenzij dit verboden is)
 - Ofwel de voornoemde woonentiteiten een andere bestemming geven op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **18 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan elk 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, 50, 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:

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