



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 8 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket Rolnummer 25K000765 Notitienummer parket BG66.WI.100800/2023

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,

, geboren , ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit,

beiden vertegenwoordigd door meester advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

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 overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(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 2021 tot en met 10 maart 2025

door , ten nadele van , geboren
, ten nadele van eboren ,
ten nadele van , geboren ,

namelijk diverse woon- en kamerentiteiten in het pand gelegen te ,
bekend ten kadaster onder , met een

oppervlakte van 27a 2ca, sedert meer dan 30 jaar toebehorende aan de huwgemeenschap
voor de geheelheid in volle eigendom, meer bepaald:

- Kamer ten nadele van (van 1 januari 2021 tot en met 10 maart 2025)
- Woning ten nadele van (van 1 januari 2021 tot en met 10 maart 2025)
- Kamer ten nadele van (van 1 januari 2021 tot en met 3 maart 2024)

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 24 november 2025.

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

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

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door , kandidaat-magistraat bij het Openbaar Ministerie, aangewezen om haar ambt te vervullen bij het parket West-Vlaanderen, bij beslissing d.d. 26 september 2025 van de procureur-generaal bij het hof van beroep te Gent aangeduid om, met ingang van 1 oktober 2025, het ambt van Openbaar Ministerie bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen geheel uit te oefenen, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagden bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de raadsman van de beklaagden in zijn antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 22 februari 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . Er was een melding van . Er waren eerdere kwaliteitsonderzoeken gebeurd. De gebreken die toen werden vastgesteld werden niet verholpen. Er waren voor andere panden al processen-verbaal opgesteld ten aanzien van .

waren eigenaars van het pand. Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 0 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. Het pand was opgedeeld in een woning en verschillende kamers:

- Woning had 4 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij legde een contract voor dat inging op 15 januari 2019. Hij betaalde 480 euro huur per maand, inclusief kosten. De bewoner had geen problemen met de eigenaar.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde niemand op het ogenblik van de controle.
- Kamer kon niet onderzocht worden. De woning had minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 35 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid

of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man.

- Kamer kon niet onderzocht worden. De woning had minstens 2 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 35 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er zou niemand meer wonen.
- Kamer had 4 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er zou niemand meer wonen.
- Kamer had 4 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij sinds 7 jaar in de woning woonde. Hij betaalde 173,53 euro huur. Hij verklaarde dat de verwarming stuk was. Hij kon de eigenaar contacteren als er een probleem was.

De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was voor het opsplitsen van het pand in verschillende woningen.

Het pand stond ondertussen te koop.

Op 2 mei 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat een aantal vaststellingen correct waren, maar vroeg zich af waarom de trappen ook een invloed hadden op de woningen op het gelijkvloers. Hij wist niet hoe hij de trappen moest herstellen. Hij had het pand in 1973-1974 gekocht en opgeknapt. Daarna werd het verhuurd. In de eerste helft van de jaren 90 werd het pand opgedeeld in verschillende woongelegenheden. Hij was de enige die zich met de verhuring bezig hield. De gezondheidstoestand van liet niet toe om nog iets praktisch te doen. Hij zou het pand herstellen en verkopen.

sloot zich aan bij de verklaring van .

Op 6 juni 2023 werden de woningen in het pand door de burgemeester ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 14 september 2023 liet weten dat het pand nog bewoond werd en dat er twee huurders betaalden. Ze zouden het pand verkopen.

Op 11 april 2024 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen herstel was. Er was ondertussen ook een ongunstig verslag van de brandweer. Er was nog geen herstel uitgevoerd.

Op 30 juli 2024 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen herstel was vastgesteld. Op 14 april 2024 had wel laten weten dat de gebreken hersteld waren. Er woonden nog steeds twee personen in het pand.

Uit het rijksregister bleek dat er op het moment van het bevel tot dagvaarding nog drie personen in het pand waren ingeschreven.

4 SCHULD

Onder de enige tenlasteleggingen worden vervolg'd voor
verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of
overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in in de periode van 1 januari 2021
tot en met 10 maart 2025.

De feiten moeten geherkwalificeerd worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat
van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Dat meerdere kamers in eenzelfde pand
verhuurd worden volstaat niet.¹ Ook het gegeven dat de beklaagde het pand na de vaststellingen van
de wooninspectie nog enige tijd bleef verder verhuren, is onvoldoende om de verzwarende
omstandigheid van de gewoonte bewezen te verklaren.² In het aanvankelijk proces-verbaal van de
wooninspectie wordt melding gemaakt van gelijkaardige vaststellingen voor andere panden, maar die
zijn niet aan het dossier gevoegd.

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

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

5 STRAFTOEMETING

5.1

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.

is jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou allesbehalve in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het herstel werd nog
niet uitgevoerd. Na de initiële vaststellingen van de wooninspectie werd het pand verder verhuurd. Op
de zitting bleek dat er tot op vandaag mensen in het pand wonen.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5.2 Godelieve Vandierendonck

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard

¹ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Gent 14 maart 2025, www.arrestendatabank.be.

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 haar 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.

Godelieve Vandierendonck is jaar. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou allesbehalve in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het herstel werd nog niet uitgevoerd. Na de initiële vaststellingen van de wooninspectie werd het pand verder verhuurd. Op de zitting bleek dat er tot op vandaag mensen in het pand wonen.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van:

- 17.870 euro wat betreft .
- 17.870 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.

De berekening van het openbaar ministerie vindt steun in het dossier. Ze werd op de zitting ook niet betwist.

De rechtbank spreekt de verbeurdverklaring uit van:

- 17.870 euro wat betreft
- 17.870 euro wat betreft .

Daarmee wordt aan geen onredelijk zware straf opgelegd. De verhuring werd na de vaststellingen van de wooninspectie nog verder gezet, terwijl tezelfdertijd het herstel niet werd uitgevoerd. Er moet vermeden worden dat overtreders daarop zouden speculeren.

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 21 maart 2023 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. Er ligt geen bewijs voor dat de stedenbouwkundige situatie van het pand geregulariseerd werd.

Dat de woning mogelijks verkocht zal worden doet geen afbreuk aan de verplichting om het herstel uit te voeren.¹ De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen.²

De rechtbank verduidelijkt ook dat niets er zich tegen verzet dat de veroordelen de woning terugbrengen naar de vergunde toestand (zodat de stedenbouwkundige inbreuk weggenomen wordt) en vervolgens het integraal herstel uitvoeren.³

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 14 maanden voldoende als hersteltermijn.

Op de zitting heeft de advocaat van _____ uitdrukkelijk bevestigd dat de gevorderde termijn van tien maanden haalbaar zou zijn. De rechtbank legt toch een iets langere termijn op, omdat het herstel uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard en gelet op de hoge leeftijd van _____.

7.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukingsmiddel 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 aan elk van de beklaagden 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 blijven 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.

¹ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

² Art. 3.49, § 3 Vlaamse Codex Wonen; art. 71, §2, lid 1 Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023., Vgl. Corr. Gent 1 december 2009, *TBO* 2011, 42. Vgl. Ook inzake monumentenzorg: Cass. 10 maart 2017, _____. Vgl. Inzake stedenbouw: Cass. 12 januari 2016,

³ Vgl. T. VANDROMME, "De strafrechtelijke aanpak van krotverhuur – overzicht van rechtspraak 2021", *Tijdschrift Grondrechten en armoede* 2022, 130; zie ook art. 70, §5 Kaderdecreet Kaderdecreet Vlaamse Handhaving 2023.

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

7.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Om verdere vertraging in de uitvoering van het herstel te vermijden, wordt het vonnis wat het herstel betreft uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Daar zijn in dit geval bijzondere redenen voor:

- Uit het dossier blijkt dat er meer dan twee jaar na de vaststellingen van de wooninspectie geen enkele concrete stap om het herstel uit te voeren gezet werd. Nochtans is er geen betwisting dat het herstel moet worden uitgevoerd.
- Tijdens zijn verhoor gaf aan dat het gezien de hoge leeftijd van de beklaagden het niet haalbaar was om zelf nog werken uit te voeren. Er moet daarom op korte termijn een oplossing zijn.
- Er moet vermeden worden dat het aanwenden van rechtsmiddelen tot bijkomende vertraging zou leiden.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1 Herkwalificatie

De rechtbank herkwalificeert de feiten van de enige tenlastelegging door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

8.2.2

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat Gerard Staelens betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 17.870 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), 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 **61,01 euro.**

8.2.3

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **12.000,00 euro** (=1.500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de **bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 17.870 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), 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 **61,01 euro.**

8.2.4 Gerechtskosten

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

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan hoofdelijk **het herstel** op het pand 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 **14 maanden** na de datum 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 de gemeente Torhout 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.

Zegt voor recht dat dit vonnis wat betreft het opgelegde herstel uitvoerbaar bij voorraad is.

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 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 openbare zitting op 8 december 2025 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