



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 9 maart 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO10802 Rolnummer Notitienummer parket IE66.WI.101200/2020

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:

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
, ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd 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 1 juni 2019 tot en met 30 juni 2023

ten nadele van ten nadele
van , ten nadele van

, ten nadele van , ten
nadele van ten nadele van

, ten nadele van
, ten nadele van

4, ten nadele van , ten nadele van

ten nadele van

Namelijk diverse kamerentiteiten in een loods gelegen te bekend ten
kadaster onder (landgebouw) met
een oppervlakte van 18a 88ca, toebehorende aan zijnde de eigenaar van de
grond ingevolge akte aankoop jegens verleden voor
notaris te op 24 september 2015, en aan
, zijnde eigenaar van het gebouw (opstalhouder) ingevolge akte inbreng in
vennootschap verleden voor notaris te op 24 september 2015.

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 23 februari 2026.

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 , 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 raadsman van de beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 22 oktober 2020 voerde de wooninspectie een controle uit in een loods op het landbouwbedrijf . Er was een eerdere klacht bij de politie van twee seizoensarbeiders. Die hadden verklaard dat ze 100 euro betaalden voor huisvesting, maar dat de omstandigheden erbarmelijk waren.

Het gebouw had 15 strafpunten. In het gebouw waren 10 kamers ondergebracht. In de meeste kamers woonden seizoensarbeiders. De kamers hadden tussen de 43 en 79 strafpunten. Er was een negatief verslag van de brandweer.

De wooninspectie verhoorde een aantal seizoensarbeiders. Die verklaarden dat ze voor werkten. Ze hadden geen klachten. Verschillende onder hen bevestigden dat ze 100 euro per maand betaalden. Dat werd afgehouden van hun loon.

De wooninspectie stelde vast dat de situatie in de loods afweek van de stedenbouwkundige vergunning.

Het pand werd verzegeld. Op 10 november 2020 werd het vrijgegeven na een positief verslag van de brandweer.

Op 23 februari 2021 werd de zaakvoerder van verhoord. Hij verklaarde dat hij sinds 2015 de eigenaar van de loods was. Toen waren er zes kamers voor seizoensarbeiders. In 2019 had hij er vier extra gemaakt. De bezetting was wisselend. Er verbleven maximum twee personen per

kamer. Ze betaalden 100 euro, met nutsvoorzieningen in. De werknemers mochten eten van de opbrengst van het bedrijf. Daarvoor rekenden ze 3 euro per dag aan. Onmiddellijk na de controle had hij de nodige werken gedaan. De gebreken waren weggewerkt. Ze waren enkel nog aan het wachten op de stedenbouwkundige vergunning.

Op 16 maart 2022 stelde de politie vast er op 5 oktober 2021 een stedenbouwkundige regularisatievergunning was aangevraagd. Die was afgewezen als onvolledig. Er was nog geen nieuwe aanvraag ingediend.

Op 23 juni 2022 stelde de politie vast dat er nog geen aanvraag was ingediend.

Op 22 november 2022 liet de architect van _____ weten dat de regularisatieaanvraag werd ingediend.

Op 17 januari 2023 liet de zaakvoerder van _____ weten dat er een herstelcontrole kon doorgaan. Hij had al eerder een aantal documenten over de herstelwerken overgemaakt. De wooninspectie vroeg eerst bijkomende informatie op over de regularisatieaanvraag.

Op 12 april 2023 stelde de politie vast de aanvraag volledig was en dat het openbaar onderzoek liep.

Op 7 juli 2023 vernam de wooninspectie via de stad Ieper dat er een regularisatievergunning was aangevraagd voor verblijven voor 19 personen. Er zouden echter nog steeds 23 personen in het pand verblijven.

Op 9 november 2023 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen herstel was. Eén van de zaakvoerders van _____ had op 1 september 2023 laten weten dat er na een verslag van de brandweer nog aanpassingswerken zouden gebeuren tegen november 2023.

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 1 juni 2019 tot en met 30 juni 2023.

Uit het dossier blijkt dat _____ aan haar werknemers kamers ter beschikking stelde. Deze tenlastelegging viseert kamers die *“rechtstreeks of via tussenpersoon worden verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning”*.¹ Het is dus niet relevant dat _____ niet de eigenaar van het pand is. Uit het dossier blijkt verder dat de vergoeding voor de bewoning werd afgehouden van het loon dat _____ aan de bewoners betaalde.

Het pand werd verzegeld tussen 22 oktober 2020 en 10 november 2020. In die periode kan er geen huisvesting geweest zijn, zodat _____ wat deze periode betreft vrijgesproken moet worden.

Uit het dossier blijkt dat er gedurende de rest van de incriminatieperiode bewoning is geweest. Dat wordt op zich ook niet betwist.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning op het moment van de controle niet

¹ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed. Verschillende gebreken waren structureel, en waren dus op 1 juni 2019 noodzakelijkerwijze ook aanwezig. Verder blijkt dat er ook tussen 22 oktober 2020 en 30 juni 2023 nog gebreken aanwezig waren. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.¹ Dat de woningen al voor het einde van de incriminatieperiode conform waren, maakt niet aannemelijk. Uit het dossier blijkt integendeel dat op 1 september 2023 nog een negatief brandweerverslag overmaakte.² Er was dus minstens op dat vlak nog sprake van een gebrek van categorie II.

Ook het feit dat de bewoners zelf geen (ernstige) klachten zouden hebben geformuleerd over de kwaliteit van de woning is niet relevant. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de bewoners.³

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 aanzien. De beklaagde maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁴ Binnen was er duidelijk een gebrek aan aandacht voor de woningkwaliteitsnormen.

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 het strafrechtelijk verleden van .

De feiten zijn ernstig. verhuurde gedurende lange tijd kamers die in bijzonder slechte staat was. Die kamers waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. Werkgevers moeten zorgen dat seizoensarbeiders correct gehuisvest worden.

is een landbouwbedrijf. Zij heeft een blanco strafregister.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Het herstel werd (ondanks het feit dat er meer dan vijf jaar verlopen zijn) ook nog steeds niet uitgevoerd. Omgekeerd houdt de rechtbank er rekening mee dat blijkt dat wel relatief snel inspanningen geleverd heeft om de ergste gebreken te verhelpen. Een deel van de vertraging in het herstel is ook aan administratieve redenen te wijten.

De hierna bepaalde (minimum)geldboete is daarom een gepaste straf. Ze wordt voor de helft met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

¹ Art. 3.46 Vlaamse Codex Wonen.

² Bijlage 2 en 2 aan PV nr:

³ Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 36.000 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 zij uit haar misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen.

Bij afwezigheid van gegevens die de rechter toelaten het bedrag aan vermogensvoordelen als bedoeld door artikel 42, 3°, Strafwetboek of de geldwaarde ervan als bedoeld door artikel 43bis, tweede lid, Strafwetboek exact vast te stellen, mag hij dit bedrag ex aequo et bono bepalen, mits daarvoor de gegevens van het strafdossier in aanmerking te nemen die een zo nauwkeurig mogelijke bepaling van de omvang van de vermogensvoordelen of raming van de geldwaarde ervan toelaten.¹

Een vermogensvoordeel is uit het misdrijf verkregen indien er een causaal verband bestaat tussen dat misdrijf en het vermogensvoordeel. Het is noodzakelijk maar voldoende dat wordt vastgesteld dat het in aanmerking genomen vermogensvoordeel voortkwam uit de wederrechtelijke activiteit.² De verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel kan verder worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat een beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald en ongeacht de bestemming die hij later aan dat vermogensvoordeel heeft gegeven.³ De inhoudingen op het loon van haar werknemers die heeft verricht maken dus weldegelijk een vermogensvoordeel uit.

Het openbaar ministerie baseert zich op de verklaringen van de bewoners. In het voordeel van de beklaagde moet rekening gehouden worden met een foutmarge:

- Enerzijds zal de bezetting van de kamers niet steeds constant geweest zijn – zo waren er op het moment van de controle enkele vrije kamers. Tot slot werd vrijgesproken voor een deel van de incriminatieperiode.
- De rechtbank moet verder op zich geen aftrek doen van de kosten die gemaakt heeft.⁴ Omgekeerd maakt aannemelijk dat minstens een deel van de ontvangen gelden gebruikt werd voor de nutsvoorzieningen en voeding. Het openbaar ministerie heeft dat deels in rekening gebracht, maar er is geen zekerheid over de verhouding 1/4^e kosten – 3/4^e huur.

Tot slot vermindert de rechter zo nodig het bedrag van verbeurdverklaring om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.⁵

Alles samengenomen spreekt de rechtbank de verbeurdverklaring uit van 12.500 euro.

¹ Vgl. Cass. 26 april 2022, .

² Vgl. Cass. 26 april 2022,

³ Vgl. Cass. 26 april 2022, .

⁴ Vgl. Cass. 22 september 2015,

⁵ Art. 43bis, lid 7 Sw; Vgl. Cass. 26 januari 2021,

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 24 november 2020 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel.¹ Het tegenbewijs wordt niet geleverd, ook omdat niet blijkt of de huidige situatie conform de verleende stedenbouwkundige vergunning is.

De herstellvordering moet worden uitgesproken tegen elke veroordeelde. Het feit dat geen eigenaar van de loods is, betekent dus niet dat er geen herstel kan worden uitgesproken.²

De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk. De rechtbank verduidelijkt evenwel dat als blijkt dat het pand aangepast werd conform de verleende stedenbouwkundige vergunning, het herstel enkel bestaat in het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden.

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 de stad Ieper 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

¹ 3.46 Vlaamse Codex Wonen.

² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 412.

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 de stad Ieper 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 en de wooninspecteur.

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging 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 12.500 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 tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro**.

8.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **352,98 euro**.

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand (loods) gelegen te kadastraal gekend door

- Als het pand voldoet aan de voorwaarden van de verleende stedenbouwkundige vergunning, 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 het pand niet voldoet aan de voorwaarden van de verleende stedenbouwkundige vergunning),
 - 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 **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 openbare zitting op 9 maart 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