Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **9 november 2026**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **23CO35031** Rolnummer Notitienummer parket **BG66.WI.101800/2023**

rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk

Kamer K.17

Vonnis

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 op 0, ingeschreven te , van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester advocaat te

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)

namelijk twee woningen in het pand gelegen te bekend ten kadaster onder (gebouw met twee appartementen) met een oppervlakte van 1a 75ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop van het appartement op het gelijkvloers jegens en akte aankoop van het appartement op de eerste en tweede verdieping jegens , beide verleden voor notaris te op 8 oktober 2021

1 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 juli 2023

door , , ten nadele van , geboren

,
ten nadele van ,
namelijk de woning met

2 te in de periode van 1 juli 2022 tot en met 1 maart 2023

door , ,
ten nadele van een tot op heden niet nader geïdentificeerd slachtoffer
namelijk de woning met

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 5 augustus 2025 betekend aan de eerste beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 5 augustus 2025 betekend aan de tweede beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 18 augustus 2025 met als referentie .

De zaak werd ingeleid op de zitting van 17 november 2025.
De rechtbank regelde de 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 uitgesteld tot de zitting van 7 september 2026 aangezien er geen tolk beschikbaar was.

Op de zitting van 7 september 2026 werd de zaak uitgesteld tot de zitting van 5 oktober 2026 omdat de tolk niet beschikbaar was.

De zaak werd behandeld op de zitting van 5 oktober 2026.

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

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door de tolk , en 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 en van de stukken neergelegd door beklaagden.

A. OP STRAFGEBIED

De beklaagden dienen zich te verantwoorden om als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als een 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.

1. STRAFBAARSTELLING

De ten laste gelegde feiten moeten worden omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het ogenblik van de feiten.
De strafrechter die vaststelt dat sinds de datum van de feiten en de beoordeling ervan, de strafwet werd gewijzigd, moet nagaan of de feitelijke gedragingen op het moment van de beoordeling nog steeds strafbaar zijn gesteld.

De rechtbank stelt vast dat de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, in de dagvaarding correct worden omschreven onder de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn vóór de inwerkintreding van het nieuw Strafwetboek op 1 september 2026.

Op 8 september 2026 trad het decreet van 5 juni 2026 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (BS 12 juni 2026), in werking.
In het hoofdstuk 6 van voormeld decreet werden aan de Vlaamse Codex Wonen wijzigingen aangebracht.

De strafbepalingen vermeld in de artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen werden gewijzigd.

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2, indien deze bewezen worden verklaard, de meest gunstige bepalingen toepassen (art. 2, derde lid Sw.)

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

2.1. Voorafgaand

2.1.1. 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.

2.1.2. Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

'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.'

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.'

2.1.3. 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.

2.2. Tenlasteleggingen A1 en A2 ten aanzien van

2.2.1. De feiten

Op 26 april 2023 werd de wooninspecteur door gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen) in het pand gelegen te

Op 10 mei 2023 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Door middel van hun dienstkaart gaven zij aan de bewoners kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Woning werd bewoond door .

Het pand betreft een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, 1° verdieping en 2° verdieping onder dak.
Het pand omvat een gemeenschappelijke toegang en gang met verder 2 zelfstandige woningen met 1 woning met op het gelijkvloers en 1 woning met bus op de eerste en tweede verdieping.
De woning op de eerste en tweede verdieping was niet toegankelijk.
De woning op het gelijkvloers omvat een woonkamer, keuken, 2 slaapkamers, interne gang, koer en tuin, afzonderlijk toilet en badkamer.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten:
  vocht aan plafond gemeenschappelijke inkom, in gemeenschappelijke inkom loshangende bedrading met blote geleiders, op de gastoevoerleiding naar het gasfornuis in de keuken is geen stopkraan geplaatst of deze is onbereikbaar voor de bewoners, in de gemeenschappelijke inkomhal ontbreekt een rookmelder….

  Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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;

- woning heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III: aan het plafond in de

badkamer condenserend vocht; in de buitenmuur van de badkamer en slaapkamer werd vocht en condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld; in de woonkamer is de afwerking rond de ramen losgekomen, in de achterste slaapkamer werd een scheur tussen muur en plafond vastgesteld; water in gootsteen keuken loopt moeilijk door; in de gang naar de woonkamer hangt aan de muur loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning met risico op elektrocutie, aan het onderste deel van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping ontbreekt een leuning, het EPC-attest had een waarde van 557 hetgeen boven de maximum-waarde was; in keuken en achterdeur enkele beglazing, in badkamer enkele beglazing raam, slaapkamer palend aan badkamer enkele beglazing, achterste slaapkamer enkele beglazing, in de woning is gaskachel type B in keuken geïnstalleerd er is geen onafsluitbare verluchtings-rooster aanwezig die permanente voldoende luchttoevoer verzekert met risico op CO-vergiftiging;

- woning heeft een totaal van 1 klein gebrek 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.

Wat woning betreft werd het huurcontract afgesloten tussen vertegenwoordigd door via bemiddeling van het immokantoor
Het contract werd afgesloten voor een periode van 18 maanden en nam een aanvang op 15 december 2021.

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat de eigenaar de sleutels had afgegeven.
In december voorafgaand de feestperiode was er een lek ontstaan waardoor alles onder water kwam te staan.
Hij stelde 3 à 4 weken zonder water te hebben gezeten.
Tussen kerstmis en nieuwjaar had hij geen warm water.
Pas in januari was het probleem opgelost.
Volgens de loodgieter was er een lek in de leidingen omdat deze verrot waren.
In januari was de eigenaar komen kijken of er warm water was.
Er was in april brand ontstaan. De nieuwe kachel geplaatst door de eigenaar werd te dicht bij de houten vensterbank geplaatst waardoor er brand was ontstaan.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werd de woning verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Stukken 1 tot 6, technisch verslag stukken 22 tot 29, fotoverslag stukken 30 tot 37).

Tijdens zijn verhoor verklaarde , zaakvoerder van het makelaarskantoor dat de opdracht tot het vinden van huurders werd gegeven in augustus-september 2021.
De huurovereenkomst dateert van 7 december 2021.
Er werd een plaatsbeschrijving opgesteld die niet getekend werd.
De huurder wilde deze niet ondertekenen.
Hij had het appartement nooit leeg gezien (Stukken 113 en 114).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat het appartement in het begin in orde was.
Sinds de aankoop in 2021 had hij geen werken uitgevoerd.
Hij wist dat er problemen waren met de afvoer en dat de loodgieter dit hersteld had.
Er was een korte tijd geen warm water geweest in de badkamer. Het klopte dat er in december net

voor nieuwjaar een lek was geweest.
Het klopte niet dat de bewoners wekenlang geen warm water hadden.
De huurders op het gelijkvloers betaalden de huur niet en hij was naar het vredegerecht gestapt.
De huurovereenkomst werd in hun nadeel ontbonden.
Zij hadden het pand uitgeleefd. Bijna alle gebreken waren door hen veroorzaakt.
De verdiepingen werden door een receptionist van het hotel gebruikt ergens in 2022 tot 1 maart 2023. De huur bedroeg 325 euro per maand. Een man had er een tijdje gewoond samen met een student van . Er werd een huurcontract opgesteld en er werd een huurwaarborg betaald.
was de eigenaar van het pand. Hij was bestuurder samen met zijn vrouw en oudste zoon. Hij deed het dagelijks bestuur en de verhuringen. Zijn vrouw of zijn zonen trokken zich niet aan van de verhuringen. Hij deed de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
Het was de intentie om het pand te slopen.
Er zou in oktober/november een vergunning ingediend worden. Hij hoopte om na de zomer van 2024 te kunnen slopen om overlast voor de hotelgasten in het zomerseizoen te vermijden.
Bij zijn weten waren de verdiepingen in orde. Ondertussen waren er geen werken geweest (stukken 127 en 128).

Op 30 mei 2023 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

Bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023 werden de woningen en gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Per brief d.d. 20 september 2024 van architect van werd onder andere meegedeeld dat na het verkrijgen van de omgevingsvergunning er zou gestart worden met het uitvoeringsdossier, inclusief bestek en meetstaat (stukken 279 tot 285).

Op 13 januari 2025 ontvingen de diensten van de wooninspectie een e-mail van architect met de melding dat een omgevingsvergunning werd bekomen voor het pand gelegen te ,

Per e-mail d.d. 26 mei 2025 van het architectenbureau gericht aan de wooninspectie werd een planning doorgestuurd (stukken 286 tot 292).

2.2.2. Beoordeling

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2.

Zij stellen dat op 21 maart 2022 een principesakkoord heeft afgeleverd aan voor het slopen van het pand gelegen aan in het kader van een uitbreidingsproject van .
Na de voorbereidende stappen kon op 27 februari 2026 de vergunningsaanvraag ingediend worden voor de verschillende panden voor de realisatie van de uitbreiding van .
Bij besluit van 7 september 2026 heeft het college van burgemeester en schepenen van een omgevingsvergunning verleend aan en voor het slopen van een eengezinswoning ( ) en het herbouwen tot uitbreiding van bestaand hotel, verbouwen en uitbreiden van het bestaand hotel ( ) en exploitatie van

het bestaand hotel.

a) Tenlastelegging A1

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden stellen dat wat het moreel bestanddeel van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen betreft niet vereist is dat er wetens en willens een gebrekkige woning werd verhuurd, maar dat onachtzaamheid volstaat.

Zij verwijzen naar het feit dat een plaatsbeschrijving opgesteld werd bij de aanvang van de huurovereenkomst.
Een aantal verplichtingen (dubbele beglazing werd slechts met ingang van 1 januari 2023 beschouwd als een gebrek van categorie II, rookmelders in gemene delen zijn slechts verplicht vanaf 18 februari 2023) waren niet van toepassing bij de aanvang van de huurovereenkomst.
Zij stellen dat bij de aanvang van de huurovereenkomst de woning in orde was.
Eerste beklaagde stelt dat hij niet de algemene leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap had en evenmin de algemene beslissingsbevoegdheid had over het dagelijks bestuur.
Hij verwijst hiervoor naar de bepalingen van de statuten van en het feit dat er nog andere gedelegeerde bestuurders waren, namelijk zijn vrouw en zoon.
Een gedeeltelijke onachtzaamheid kan niet volstaan om het moreel bestanddeel in hoofde van te weerhouden.
Beklaagden stellen dat er geen onderzoek werd gevoerd naar de strafrechtelijke aansprakelijkheid van tweede beklaagde.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.
Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.
De vraag stelt zich in de gegeven omstandigheden of de beklaagden vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid hebben gehandeld.
Het ernstig 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.

Spijts het feit dat de plaatsbeschrijving (stuk 58 tot 87) bij de aanvang van de huurovereenkomst niet door de huurders ondertekend werd stelt de rechtbank vast dat in de plaatsbeschrijving geen melding gemaakt werd van de aanwezigheid van rookmelders. In de plaatsbeschrijving werd gesteld dat alle ramen voorzien waren van enkel glas behoudens de living die voorzien was van dubbel glas.
Het feit dat in de huurovereenkomst wordt gesteld dat het pand in goede staat van onderhoud werd afgeleverd heeft geen betrekking op verborgen gebreken of gebreken die zich in de loop van de huurovereenkomst kunnen voordoen.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat:

- Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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;

- woning 1: heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III: aan het plafond in de badkamer condenserend vocht; in de buitenmuur van de badkamer en slaapkamer werd vocht en condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld; in de woonkamer is de afwerking rond de ramen losgekomen, in de achterste slaapkamer werd een scheur tussen muur en plafond vastgesteld; water in gootsteen keuken loopt moeilijk door; in de gang naar de woonkamer hangt aan de muur loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning met risico op elektrocutie, aan het onderste deel van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping ontbreekt een leuning, het EPC-attest had een waarde van 557 hetgeen boven de maximum-waarde was; in keuken en achterdeur enkele beglazing, in badkamer enkele beglazing raam, slaapkamer palend aan badkamer enkele beglazing, achterste slaapkamer enkele beglazing, in de woning is gaskachel type B in keuken geïnstalleerd er is geen onafsluitbare verluchtings-rooster aanwezig die permanente voldoende luchttoevoer verzekert met risico op CO-vergiftiging.

- Bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023 werd de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

- Pas na de vaststellingen van de wooninspecteur heeft tweede beklaagde op 23 mei 2023 een vordering ingeleid voor het vredegerecht vierde kanton met het oog op de ontbinding van de huurovereenkomst.

Het feit dat de initiële vaststellingen van de woondienst van verschillend waren van de vaststellingen van de wooninspecteur doet geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.
Zij situeren zich hoofdzakelijk in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023.
Deze gebreken zijn structurele gebreken en zijn niet te wijten aan de huurders.

De huurovereenkomst werd afgesloten door en werd ondertekend door .
De vennootschap heeft als voorwerp het verhuren van onroerende goederen.
Wat het moreel element betreft dient te worden nagegaan of het misdrijf voortkomt uit een opzettelijke beslissing genomen bij de rechtspersoon of dat er nalatigheid is op het niveau van de rechtspersoon of dat er nalatigheid is op het niveau van de rechtspersoon die in causaal verband staat met het misdrijf.
Voor het vaststellen van het moreel element kan de rechtbank zich steunen op de gedragingen van het bestuursorgaan van de rechtspersoon of haar gezagdrager die onder meer natuurlijke personen kunnen zijn.
De rechtspersoon als fictieve entiteit handelt immers noodzakelijkerwijze via natuurlijke personen die hem juridisch of feitelijk besturen of voor zijn rekening optreden, zodat het gedrag van die personen bij het moreel bestanddeel van de rechtspersoon in aanmerking kan worden genomen
(Vgl. Cass. 24 mei 2022,

Tijdens zijn verhoor verklaarde eerste beklaagde dat de eigenaar van het pand was. Hij was bestuurder samen met zijn vrouw en oudste zoon.
Hij deed het dagelijks bestuur en de verhuringen. Zijn vrouw of zijn zonen trokken zich niet aan van de verhuringen. Hij deed de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
Uit voormelde verklaring blijkt duidelijk dat de bedrijfsstructuur en de organisatie van tweede beklaagde van die aard is dat er in dit geval geen echt verschil bestaat tussen het corporatief handelen en de door de organen van de rechtspersoon gestelde individualiseerbare beslissingen.
Eerste beklaagde verklaarde als gedelegeerd bestuurder de verhuringen te doen en dat zijn zoon en vrouw zich niet aantrokken van de verhuring. Hij regelde zelf de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
De verwijzing door beklaagden naar artikel 15 van de statuten is in de gegeven omstandigheden niet dienend.
Het is duidelijk dat tweede beklaagde niet buiten het medeweten van eerste beklaagde doch bewust en met kennis van zaken in opdracht van eerste beklaagde voor haar rekening het misdrijf pleegde.
Binnen de vennootschap was er een ernstig gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd, het besluit van de burgemeester van de hoedanigheid van eerste beklaagde, namelijk ondernemer en bestuurder van vennootschappen, de hoedanigheid van tweede beklaagde, patrimoniumvennootschap met als voorwerp het verhuren van panden, is de rechtbank van oordeel dat de beklaagden wel degelijk gehandeld hebben vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.

De beklaagden hebben een zware fout begaan.
Voor zover de beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun ernstige tekortkomingen.
De beklaagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoek- en informatieplicht voldaan.
Zij kunnen zich niet verschuilen achter de tussenkomst van een makelaar bij de verhuring.
Voormelde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverkomelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.
In hoofde van de beklaagden was er een ernstig gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid wat betreft de naleving van de geldende regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen.
De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur (Cf. infra).

Het moreel element van het misdrijf is voor elk van de beklaagden voldoende bewezen.

<u>Het materieel element van het misdrijf</u>

De eerste beklaagde is bestuurder en gedelegeerd bestuurder van

Tweede beklaagde is eigenaar van het pand.

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagden is er geen reden om te twijfelen aan de rechtsgeldigheid en bewijswaarde van de vaststellingen van de woningcontroleur en van de wooninspecteur.
Het feit dat er in het technisch verslag van het onderzoek (stukken 26 tot 29) geen melding wordt gemaakt van het erkenningsnummer van de woningcontroleur doet geen afbreuk aan de geldigheid en de bewijswaarde van de verrichte vaststellingen.
Vóór 2026 beschikten de woningcontroleurs niet over een erkenningsnummer, reden, waarom dit niet werd ingevuld.
was gerechtigd om de taak van woningcontroleur uit te oefenen, hij werd daartoe aangesteld bij besluit van 2 januari 2023 van het afdelingshoofd van de afdeling Premies en Woningkwaliteit van het agentschap Wonen Vlaanderen (BS 30 maart 2023).
werd bij besluit van 2 januari 2023 van de administrateur-generaal vaqn het Agentschap Wonen Vlaanderen aangesteld als wooninspecteur (BS 30 maart 2023).
Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat in de bepalingen van Vlaamse Codex niet is voorzien dat de vaststellingen van de woningcontroleur hun bijzondere bewijswaarde zouden verliezen wanneer geen melding wordt gemaakt van het erkenningsnummer.

Materieel wordt een misdrijf toegerekend aan een rechtspersoon wanneer het misdrijf intrinsiek verband houdt met de verwezenlijking van het voorwerp van de rechtspersoon of de waarneming van zijn belangen, of wanneer het, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor rekening van de vennootschap werd gepleegd (art. 5, lid 1 oud Sw., huidig artikel 18, eerste lid Sw.)

Eerste beklaagde verklaarde als gedelegeerd bestuurder de verhuringen te doen en dat zijn zoon en vrouw zich niet aantrokken van de verhuring. Hij regelde zelf de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
De verwijzing door beklaagden naar artikel 15 van de statuten is in de gegeven omstandigheden niet dienend.
Eerste beklaagde kan zijn eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid niet ontlopen door te verwijzen naar de collegiale beslissingsbevoegdheid.
Eerste beklaagde hield zich uitsluitend bezig met de verhuringen zoals blijkt uit zijn verklaring.

Het is duidelijk dat tweede beklaagde niet buiten het medeweten van eerste beklaagde doch bewust en met kennis van zaken in opdracht van eerste beklaagde het misdrijf voor haar rekening pleegde.
Binnen de vennootschap was er een ernstig gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Eerste beklaagde was betrokken bij de bedrijfsvoering en de uitsluitende beslissingsbevoegdheid had inzake de verhuring van panden zoals blijkt uit zijn verklaring.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de

vaststelling dat:

- Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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;

- woning : heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III: aan het plafond in de badkamer condenserend vocht; in de buitenmuur van de badkamer en slaapkamer werd vocht en condenserend vocht met schimmelvorming vastgesteld; in de woonkamer is de afwerking rond de ramen losgekomen, in de achterste slaapkamer werd een scheur tussen muur en plafond vastgesteld; water in gootsteen keuken loopt moeilijk door; in de gang naar de woonkamer hangt aan de muur loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning met risico op elektrocutie, aan het onderste deel van de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping ontbreekt een leuning, het EPC-attest had een waarde van 557 hetgeen boven de maximum-waarde was; in keuken en achterdeur enkele beglazing, in badkamer enkele beglazing raam, slaapkamer palend aan badkamer enkele beglazing, achterste slaapkamer enkele beglazing, in de woning is gaskachel type B in keuken geïnstalleerd er is geen onafsluitbare verluchtings-rooster aanwezig die permanente voldoende luchttoevoer verzekert met risico op CO-vergiftiging.

- Bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023 werd de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

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 (Cf. supra).
De dubbel beglazingsverplichting van woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamers geldt reeds vanaf 1 januari 2020.
Enkel de living had dubbele beglazing.
Het is evenmin aangetoond dat beklaagden tijdens de incriminatieperiode structurele werken aan het pand hebben uitgevoerd.

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

Het materieel element van het misdrijf is voor elk van de beklaagden voldoende bewezen.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te wijzigen.
De inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving inzake rookmelder en dubbele beglazing doet geen afbreuk aan het feit dat de woning niet conform was op basis van de voorheen geldende regelgeving.
De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A1 voor elk van de beklaagden vervuld en bewezen zijn.
Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische

verslagen, het fotodossier en de verklaringen van de huurders (cf. supra).

b) Tenlastelegging A2

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden stellen dat wat het moreel bestanddeel van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen betreft niet vereist is dat er wetens en willens een gebrekkige woning werd verhuurd, maar dat onachtzaamheid volstaat.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.
Dit betekent dat de verhuurder of ter beschikkingsteller een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.
De vraag stelt zich in de gegeven omstandigheden of de beklaagden vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid hebben gehandeld.
Het ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat dat de beklaagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat:

- Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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.

- Bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023 werd de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

De beklaagden gaan voorbij aan het feit dat de gebreken die vastgesteld worden betreffende het gebouw evenzeer gelden voor de woning wanneer deze niet toegankelijk was.

De vennootschap heeft als voorwerp het verhuren van onroerende goederen.
Wat het moreel element betreft dient te worden nagegaan of het misdrijf voortkomt uit een opzettelijke beslissing genomen bij de rechtspersoon of dat er nalatigheid is op het niveau van de rechtspersoon of dat er nalatigheid is op het niveau van de rechtspersoon die in causaal verband staat met het misdrijf.
Voor het vaststellen van het moreel element kan de rechtbank zich steunen op de gedragingen van het bestuursorgaan van de rechtspersoon of haar gezagdrager die onder meer natuurlijke personen kunnen zijn.
De rechtspersoon als fictieve entiteit handelt immers noodzakelijkerwijze via natuurlijke personen die hem juridisch of feitelijk besturen of voor zijn rekening optreden, zodat het gedrag van die personen bij het moreel bestanddeel van de rechtspersoon in aanmerking kan worden genomen
(Vgl. Cass. 24 mei 2022,

Tijdens zijn verhoor verklaarde eerste beklaagde dat de eigenaar van het pand was. Hij was

bestuurder samen met zijn vrouw en oudste zoon.
Hij deed het dagelijks bestuur en de verhuringen. Zijn vrouw of zijn zonen trokken zich niet aan van de verhuringen. Hij deed de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
Uit voormelde verklaring blijkt duidelijk dat de bedrijfsstructuur en de organisatie van tweede beklaagde van die aard is dat er in dit geval geen echt verschil bestaat tussen het corporatief handelen en de door de organen van de rechtspersoon gestelde individualiseerbare beslissingen.
Eerste beklaagde verklaarde als gedelegeerd bestuurder de verhuringen te doen en dat zijn zoon en vrouw zich niet aantrokken van de verhuring. Hij regelde zelf de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
De verwijzing door beklaagden naar artikel 15 van de statuten is in de gegeven omstandigheden niet dienend.

Het is duidelijk dat tweede beklaagde niet buiten het medeweten van eerste beklaagde doch bewust en met kennis van zaken in opdracht van eerste beklaagde voor haar rekening het misdrijf pleegde.
Binnen de vennootschap was er een ernstig gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd, het besluit van de burgemeester van , de hoedanigheid van eerste beklaagde, namelijk ondernemer en bestuurder van vennootschappen, de hoedanigheid van tweede beklaagde, patrimoniumvennootschap met als voorwerp het verhuren van panden, is de rechtbank van oordeel dat de beklaagden wel degelijk gehandeld hebben vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.

De beklaagden hebben een zware fout begaan.
Voor zover de beklaagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun ernstige tekortkomingen.
De beklaagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoek- en informatieplicht voldaan.
Zij kunnen zich niet verschuilen achter de tussenkomst van een makelaar bij de verhuring.
Voormelde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverkomelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.
In hoofde van de beklaagden was er een ernstig gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid wat betreft de naleving van de geldende regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen.
De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur (Cf. infra).

Het moreel element van het misdrijf is voor elk van de beklaagden voldoende bewezen.

<u>Het materieel element van het misdrijf</u>

De eerste beklaagde is bestuurder en gedelegeerd bestuurder .

Tweede beklaagde is eigenaar van het pand.

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagden is er geen reden om te twijfelen aan de rechtsgeldigheid en bewijswaarde van de vaststellingen van de wooninspecteur.
Het feit dat er in het technisch verslag van het onderzoek (stukken 26 tot 29) geen melding wordt gemaakt van het erkenningsnummer van de woningcontroleur doet geen afbreuk aan de geldigheid en de bewijswaarde van de verrichte vaststellingen.
In de bepalingen van Vlaamse Codex is niet voorzien dat de vaststellingen van de woningcontroleur hun bijzondere bewijswaarde zouden verliezen wanneer het erkenningsnummer niet werd vermeld in het verslag.
De vaststellingen die betrekking hebben op het gebouw (deel B technisch verslag) hebben ook betrekking op deel C van het technisch verslag woning.

Materieel wordt een misdrijf toegerekend aan een rechtspersoon wanneer het misdrijf intrinsiek verband houdt met de verwezenlijking van het voorwerp van de rechtspersoon of de waarneming van zijn belangen, of wanneer het, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor rekening van de vennootschap werd gepleegd (art. 5, lid 1 oud Sw., huidig artikel 18, eerste lid Sw.)

Eerste beklaagde verklaarde als gedelegeerd bestuurder de verhuringen te doen en dat zijn zoon en vrouw zich niet aantrokken van de verhuring. Hij regelde zelf de contracten en contacten met de huurders. Hij regelde ook de herstellingen.
De verwijzing door beklaagden naar artikel 15 van de statuten is in de gegeven omstandigheden niet dienend.

Eerste beklaagde kan zijn eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid niet ontlopen door te verwijzen naar de collegiale beslissingsbevoegdheid.
Eerste beklaagde hield zich uitsluitend bezig met de verhuringen zoals blijkt uit zijn verklaring.

Het is duidelijk dat tweede beklaagde niet buiten het medeweten van eerste beklaagde doch bewust en met kennis van zaken in opdracht van eerste beklaagde het misdrijf voor haar rekening pleegde.
Binnen de vennootschap was er een ernstig gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Eerste beklaagde was betrokken bij de bedrijfsvoering en had de uitsluitende beslissings-bevoegdheid inzake de verhuring van panden zoals blijkt uit zijn verklaring.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat:

- Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek 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;

- Bij besluit van de burgemeester van d.d. 22 juni 2023 werd de woning gelegen te ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

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

Het materieel element van het misdrijf is voor elk van de beklaagden voldoende bewezen.

Er is geen reden om de incriminatieperiode te wijzigen.
De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A2 voor elk van de beklaagden vervuld en bewezen zijn.

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

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. Ten aanzien van

3.1.1. 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 beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn 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.

3.1.2. Bij toepassing van artikel 2, derde lid Sw. gelden in geval van wijziging van de strafwet na het plegen van het misdrijf de voor de dader meest gunstige bepalingen.

Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘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.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.'

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 de meest gunstige bepalingen toepassen (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A2 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste (art. 65 oud Strafwetboek).

3.1.3. De beklaagde is jaar.
Hij heeft een blanco strafregister.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

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 behelst niet alleen de maatschappelijke afkeuring maar beoogt ook preventie.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagde sinds de vaststellingen van de wooninspecteur initiatieven heeft genomen om een einde te stellen aan de verhuring en dat inmiddels een omgevingsvergunning werd bekomen voor het slopen van het pand en de uitbreiding van .

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om 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 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.
De door de beklaagde voorgelegde stukken tonen dit niet aan.
De beklaagde heeft er bewust voor gekozen om het pand tijdelijk te verhuren in afwachting van een te bekomen sloop- en omgevingsvergunning.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een effectieve geldboete 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.
Er is geen reden om de beklaagde, die meer dan jaar oud is, een werkstraf op te leggen zoals gevorderd door de raadsman van de beklaagde ter zitting.

3.2. Ten aanzien van

3.2.1. 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 beklaagde dient zich bewust te zijn van haar 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.

3.2.2. Bij toepassing van artikel 2, derde lid Sw. gelden in geval van wijziging van de strafwet na het plegen van het misdrijf de voor de dader meest gunstige bepalingen.

Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

'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.'

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.'

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 de meest gunstige bepalingen toepassen (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste (art. 65 oud Strafwetboek).

3.2.3. De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

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 behelst niet alleen de maatschappelijke afkeuring maar beoogt ook preventie.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de beklaagde sinds de vaststellingen van de wooninspecteur initiatieven heeft genomen om een einde te stellen aan de verhuring en dat inmiddels een omgevingsvergunning werd bekomen voor het slopen van het pand en de uitbreiding van .

De beklaagde verzocht de rechtbank om in ondergeschikte orde de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om 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 beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.
De door de beklaagde voorgelegde stukken tonen dit niet aan.
De beklaagde heeft er bewust voor gekozen om het pand tijdelijk te verhuren in afwachting van een te bekomen sloop- en omgevingsvergunning.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete deels met uitstel 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 VORDERING TOT VERBEURDVERKLARING

4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen ten aanzien van :

- wat betreft het pand gelegen te

* Woning : van 1 januari 2022 tot 31 juli 2023 = 19 maanden à 850 euro – 3.700 euro
  huur voor het bedrag 12.450,00 euro
* Woning
  van 1 juli 2022 tot 31 december 2023 = 6 maanden à (325,00 euro – 50 euro)
  huur voor het bedrag 1.650,00 euro
  van 1 januari 2023 tot 1 maart 2023 = 2 maanden à 325,00 euro
  huur voor het bedrag 650,00 euro

voor het totaal bedrag van 14.750,00 euro.

4.2. De tweede beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

De beklaagde stelt dat het bewijs niet voorligt dat deze gelden effectief werden betaald door de bewoners.
Het toegepaste forfait van 75,00 euro voor gas, water, elektriciteit, internet, verzekering is te laag.
Het was de bedoeling van beklaagden om de chauffeurs een dak boven het hoofd te bieden.

4.3. De verbeurdverklaring wordt met ingang van 1 september 2026 geregeld door artikel 53 Sw.

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.
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 53 §2, eerste lid 4° 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 beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht.

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 bijzondere verbeurdverklaring tot het bedrag van **7.500,00 euro.**

De wettelijke voorwaarden (Artikel 53 §2, eerste lid 4° Sw.) zijn vervuld en de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **7.500,00 euro.**

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. Op 30 mei 2023 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

5.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de eerste en twee beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend 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 veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan de burgemeester 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 veroordeelden,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijts eventueel verstek en verzet.

5.2. De beklaagden verzoeken de rechtbank om geen herstel op te leggen gezien de reeds geleverde inspanningen en de ondervonden moeilijkheden om een sloopvergunning te bekomen.
Zij stellen dat de rechtbank ambtshalve de herbestemming van het pand kan bevelen.
Zij verzoeken de hersteltermijn op 12 maanden te bepalen en geen dwangsom of een herleide dwangsom op te leggen.

5.3.3. De herstelvordering wordt ingeleid tegen de overtreder (art. 56 KVH).
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 (Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).
Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van de eerste 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 herstelvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.
Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk (art. 48 §1 en §2, Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving d.d. 14 juli 2023 (BS 29 augustus 2023) en art. 3.44/4. 1° en 2° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 juli 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 28 augustus 2026).

De overwegingen van de beklaagden om geen herstelvordering te bevelen zijn niet dienend en ongegrond.
De loutere stopzetting van bewoning is onvoldoende om de herstelvordering zonder voorwerp te maken.
Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of het bekomen van een sloopvergunning is niet voldoende.
Zolang de woningen niet zijn hersteld of gesloopt zijn, is er nog geen einde gemaakt aan de gevolgen van het misdrijf en blijft de herstelmaatregel actueel.
De verwijzing naar artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen is niet relevant aangezien de versie waarnaar beklaagden verwijzen met ingang van 8 september 2026 werd afgeschaft ingevolge het decreet van 5 juni 2026 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (BS 12.06.2026).

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

Terecht wordt de verbeurte van een dwangsom gevorderd gezien het talmen van de beklaagden om tot herstel over te gaan.
De overwegingen van de beklaagden in dit verband zijn niet dienend.

De dwangsom wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en de burgemeester van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven (art. 56, vijfde lid KVH).

Er is geen reden om de eventuele herhuisvestingskosten te verhalen op de beklaagden.

Het vonnis wordt niet uitvoerbaar bij voorraad verklaard wat het opgelegde herstel betreft.

B. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen overeenkomstig art. 4 al.2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van strafvordering ambtshalve aangehouden.

OM DEZE REDENEN,
DE RECHTBANK,

De rechtbank houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen voormeld en zoals bij de bewezen tenlasteleggingen vermeld, alsook de artikelen:

- 2, 5, 7bis, 65, 66, 79, 80 oud Sw.;
- 2, 52 Sw.;
- 1 Wet 05.03.1952 Wet betreffende de opdécimes op de strafrechtelijke geldboeten;
- 29 Wet 01.08.1985 houdende fiscale en andere bepalingen;
- de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 91 K.B. 28.12.1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Op tegenspraak ten aanzien van eerste beklaagde en tweede beklaagde

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 200,00 euro verhoogd met 2,50 opdeciemen, hetzij x 1,25 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.

Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen, met uitstel gedurende 3 jaar met uitzondering van 12.000,00 euro effectief, namelijk 1.500,00 euro verhoogd met 70 opdeciemen.**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 200,00 euro verhoogd met 2,50 opdeciemen, hetzij x 1,25 euro 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.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **351,33 euro.**

VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden (Art. 53 §2, eerste lid 4° Sw) vervuld zijn en spreekt de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde uit voor het bedrag van **7.500,00 euro.**

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstelvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend 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 de burgemeester van door elke voormelde veroordeelde 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 de burgemeester van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van

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

Verklaart het vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad wat het opgelegde herstel betreft.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de 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 9 november 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 terecht-zitting,
met bijstand van griffier