



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 12 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO42503 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.102400/2023

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

aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

RRN

wonende te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

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

bijgestaan door meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd
 te , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer
 , Actief Normale toestand, BTW-nummer:

met als raadsman meester , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd
 te , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer
 Actief Normale toestand, BTW-nummer:

met als raadsman meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
 , Ingeschreven onder het ondernemingsnummer Actief Normale

toestand

met als raadsman meester _____, advocaat te

Inhoud

1	TENLASTELEGGINGEN	4
2	PROCEDURE.....	5
3	FEITEN	6
4	SCHULD	9
4.1	Algemeen	9
4.2	.....	9
4.3	.....	11
4.4	.....	12
4.5	.....	13
4.6	.....	14
4.7	.....	15
5	STRAFTOEMETING.....	17
5.1	.....	17
5.2	.....	17
5.3	.....	17
5.4	.....	18
5.5	.....	18
5.6	.....	18
6	VERBEURDVERKLARING	19
7	WOONHERSTEL	20
7.1	Algemeen	20
7.2	Termijn voor herstel	20
7.3	Dwangsom	20
7.4	Ambtshalve herstel - kosten	20
7.5	Uitvoerbaarheid bij voorraad	21
8	BURGERRECHTELIJK	21
9	BESLISSINGEN.....	22

9.1	Algemeen	22
9.2	Beslissingen op strafgebied	22
9.2.1	Heromschrijvingen	22
9.2.2	.....	23
9.2.3	.....	23
9.2.4	.....	23
9.2.5	.....	24
9.2.6	.....	24
9.2.7	.....	25
9.2.8	Gerechtskosten	25
9.3	Beslissingen over de herstellvordering.....	25
9.4	Beslissingen op burgerlijk gebied	26
10	TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN.....	26

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)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 3 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

te in de periode van 1 september 2015 tot en met 9 december 2024
door

Namelijk diverse woon en- kamerentiteiten in de woning gelegen te ,
bekend ten kadaster onder , met een
oppervlakte van 7a 35ca, toebehorende aan 1/ voor
88/100^{ste} in volle eigendom, 2/ voor 6/100^{ste} in volle eigendom en 3/ voor
6/100^{ste} in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris te
op 30 maart 1991, meer bepaald:

- Woning ten nadele van (van 1 maart 2022 tot 13 november 2023)
- Woning ten nadele van (vanaf 13 juli 2018)
- Woning ten nadele van

(vanaf 1 februari

- 2018)
- Woning ten nadele van (vanaf 1 mei 2018)
 - Woning ten nadele van (minstens vanaf 13 juli 2023)
 - Woning ten nadele van (vanaf 1 september 2015)
 - Woning ten nadele van (van 13 juli 2018 tot en met 3 november 2023)
 - Woning ten nadele van (vanaf 5 mei 2023)
 - Woning ten nadele van (vanaf 1 januari 2022)
 - Kamers en in woning ten nadele van (vanaf 1 juni 2023)

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen** die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

- Woning : van 1 maart 2022 tot 13 november 2023 (einde bewoning cfr. RR): 20 maanden x 400 euro = 8.000 euro
- Woning : van 13 juli 2018 tot 30 april 2024: 69 maanden x 350 euro = 24.150 euro
- Woning : van 1 februari 2018 tot 30 april 2024: 75 maanden x 350 euro = 26.250 euro
- Woning : van 1 mei 2018 tot 30 april 2024: 72 maanden x 325 euro = 23.400 euro – 2 maanden achterstal = 22.750 euro
- Woning : minstens van 13 juli 2023 tot 30 april 2024: 9 maanden x 800 euro = 7.200 euro
- Woning : van 1 september 2015 tot 30 april 2024: 104 maanden x 350 euro = 36.400 euro
- Woning : van 13 juli 2018 tot 3 november 2023 (einde bewoning cfr. RR): 64 maanden x 550 euro = 35.200 euro
- Woning
Van 1 januari 2022 tot 31 december 2022: 12 maanden x 600 euro = 7.200 euro
Van 1 januari 2023 tot 30 april 2024: 16 maanden x 400 euro = 6.400 euro
Totaal = 13.600 euro
- Woning : van 1 juni 2023 tot 30 april 2024: 11 maanden x 850 euro = 9.350 euro

Totaal vermogensvoordeel = 182.900 euro

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 december 2025.

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

Gehoord de burgerlijke partij bij monde van haar raadsman voornoemd.

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

Gehoord de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door hun raadsman voornoemd.

3 FEITEN

Op 13 juli 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan .
Er was een melding van dat er permanente bewoning in het pand was, terwijl het niet aan de woonkwaliteitsvereisten zou voldoen.

Het pand was eigendom van (met zaakvoerder), en
(met bestuurders).

Het gebouw had 4 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Het pand was opgedeeld in verschillende zelfstandige en niet-zelfstandige woningen:

- Woning was niet toegankelijk. De woning had minstens 4 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren twee personen ingeschreven, die er ook effectief zouden wonen. De wooninspectie trof een derde persoon aan, die niet geïdentificeerd of verhoord kon worden.
- Woning had 14 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij verklaarde dat hij er sinds anderhalf jaar woonde. Hij betaalde 18 maanden huur. Hij betaalde 400 euro per maand, cash. Er waren problemen met huisbewaarders en de woning.
- Woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man, die verklaarde dat hij conciërge was. Hij was tussenpersoon tussen de verhuurders en de bewoners.
- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Volgens de wooninspectie woonde er een man.

- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning, maar het was niet duidelijk door wie. Volgens het rijksregister waren er 8 personen ingeschreven.
- Woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Volgens de wooninspectie woonde er een man met twee kinderen.
- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning werd niet bewoond. Het zou gaan om het tweede verblijf van .
- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Er zou een vader met dochter wonen.
- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Er zou een vrouw wonen.
- Woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een vrouw. Ze verklaarde dat ze er woonde sinds de jaren 90. Ze betaalde 555 euro, inclusief nutsvoorzieningen.
- Woning werd niet volledig onderzocht. De woning had minstens 5 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. De woning werd te huur gesteld door
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. De woning zou verhuurd worden aan een firma en er zouden buitenlandse arbeiders wonen.
- Kamer had 8 kleine gebreken in categorie I, 17 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige

levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. De woning zou verhuurd worden aan een firma en er zouden buitenlandse arbeiders wonen.

- Kamer (bus) had 9 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De kamer was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. De woning zou verhuurd worden aan een firma en er zouden buitenlandse arbeiders wonen.

Tijdens de controle waren en haar partner aanwezig. Zij openden de woningen, behalve op een aantal plaatsen waar een nieuw slot zou geplaatst zijn. verklaarde een aantal keren spontaan dat er geen problemen waren met de bewoning omdat er geen domicilie werd toegestaan. Op een bepaald moment zei tegen de bewoonster van woning dat ze niet te veel mocht klagen, want dat ze weinig huur moest betalen.

Het pand (een voormalig weeshuis en vakantiekolonie) was niet vergund voor de functie wonen. De wooninspectie stelde vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning was om het pand op te splitsen in verschillende woningen. Het pand was niet geregistreerd voor een toeristische verblijfsfunctie.

De brandweer stelde een negatief verslag op voor het gebouw.

Op 19 september 2023 werd verhoord. Ze verklaarde dat zij en haar broers eigenaars van het gebouw waren, maar ze wist niet meer hoe dat exact geregeld was. Ze was de verantwoordelijke voor het gebouw. Ze kwam daar op onregelmatige momenten langs. De verhuur gebeurde via of via personen die zelf tot bij haar kwamen. Het ging om vakantieverblijven. Ze zei altijd dat er geen domicilie toegelaten was. Waar de huurders exact woonden wist ze niet. Met sommige bewoners waren er problemen. Eén van de woningen was gekraakt en het was de bedoeling om de krakers te laten uitzetten. De huurgelden werden cash of via overschrijving geregeld. Ze wist niet exact waar de gelden naartoe gingen. Er was geen betalingsachterstand. Er waren werken uitgevoerd in het pand. Recent had ze nog herstellingen uitgevoerd. Ze zou de situatie regulariseren.

Dezelfde dag werd de partner van verhoord. Hij verklaarde dat hij vervoerde en soms eens een lamp verving, maar meer deed hij niet.

overhandigde een reeks huurcontracten. Die hadden telkens betrekking op de huur van een “vakantieverblijf”. Er werd vermeld dat domiciliëring niet toegestaan was. Sommige huurcontracten waren opgemaakt op briefpapier van : overhandigde ook een brief waarin ze toelichting over het gebouw gaf. Ze zou de gebreken verhelpen. kon niet worden verhoord. Hij stuurde als reactie op de uitnodiging wel een brief waarin hij verwees naar , die verantwoordelijk was voor het pand. zou hem en daarin vertegenwoordigen. De vakantiehuizen waren in 2015 goedgekeurd door , maar hij beschikte niet meer over de woning.

kon niet worden verhoord. Hij stuurde als reactie op de uitnodiging wel een brief waarin hij schreef dat hij niet betrokken was bij de verhuring van het pand. Het beheer van het pand gebeurde door . Het gebouw was bij aankoop in slechte staat, en was door grondig onderhoud verbeterd.

Op 24 juli 2023 werden de woningen en kamers in het pand ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Die beslissing werd in beroep bevestigd.

Op 26 september 2023 werd _____ verhoord, de bestuurder van _____. Hij verklaarde dat het pand enkel door een medewerker werd opgevolgd. _____ had bemiddeld bij een aantal huurovereenkomsten, door te adverteren, huurders te vinden en bijstand te leveren bij de opstart van de huur. Het ging om drie kavels in het pand. Hij was zelf niet binnen geweest. Ze zouden de samenwerking beëindigen.

_____, de medebestuurder van _____, kon niet worden verhoord. Ze maakte wel een schriftelijke verklaring over. Ze verklaarde dat ze niet persoonlijk betrokken was bij de feiten. De appartementen waren verhuurd als tweede verblijven, en dat was ook zo geadverteerd. Haar kantoor was niet betrokken bij wat er na het ondertekenen van het huurcontract gebeurde. Haar kantoor kwam niet langer tussen voor het pand.

Op 15 december 2023 ontving de politie een melding van _____. Er zouden nog steeds mensen in het pand wonen.

Op 22 december 2023 ontving de wooninspectie een brief van _____. Ze verklaarde dat een aantal personen zich meer rechten of domicilie hadden toegeëigend dan toegestaan, maar die waren ondertussen uitgedreven. De gebreken waren volgens haar hersteld. Ze maakte een reeks foto's over. De wooninspectie antwoordde dat een herstelcontrole nog niet kon doorgaan, omdat de stedenbouwkundige situatie onduidelijk was en de overgemaakte foto's onvoldoende waren.

Op 16 juli 2024 liet _____ weten dat er geen bewoning meer in het pand was. Met de bewoners waren regelingen getroffen. Eén bewoner was uitgezet. Het pand was herbestemd.

4 SCHULD

4.1 Algemeen

Onder de enige tenlastelegging worden

_____ vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van [een] niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in _____ in de periode van 1 september 2015 tot en met 9 december 2024.

4.2

De feiten zijn bewezen wat _____ betreft.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aar _____ weldegelijk woningen waren ondergebracht.

De Vlaamse Codex Wonen definieert een woning als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande".¹ Een kamer is "een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt".²

¹ Art. 1.3, 66° Vlaamse Codex Wonen.

² Art. 1.3, 25° Vlaamse Codex Wonen.

Die bepalingen moeten zo geïnterpreteerd worden dat onroerende goederen ook onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode vallen indien het verblijf geen duurzaam of permanent karakter heeft. Anders zou het gelijkheidsbeginsel geschonden zijn.³ Het is dus niet vereist dat er in het onroerend goed een domicilie moet gevestigd zijn en/of het onroerend goed permanent moet bewoond zijn en/of het onroerend goed moet dienen als hoofdverblijfplaats.⁴ Ook vakantieverblijven, verblijven voor buitenlandse arbeidskrachten, weekendverblijven of tweede verblijven vallen onder die definitie, tenzij het gaat om toeristische logies.⁵ Dat de woningen fiscaal als tweede verblijven worden belast, is dus niet tegenstrijdig met de vaststellingen van de wooninspectie.

Toeristische logies zijn “elke constructie, inrichting, ruimte of terrein, in eender welke vorm, dat aan een of meer toeristen tegen betaling de mogelijkheid tot verblijf biedt voor een of meer nachten, en dat wordt aangeboden op de toeristische markt”.⁶ Een toerist is “elke persoon die zich met het oog op vrijetijdsbesteding, ontspanning, persoonlijke ontwikkeling, beroepsuitoefening of zakelijk contact begeeft naar of verblijft in een andere dan zijn alledaagse leefomgeving”.⁷ In dit geval gaat het duidelijk niet om toeristische logies. De woningen werden niet als dusdanig erkend, werden voor langere tijd verhuurd en werden niet aan toeristen aangeboden.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woningen in het pand ingericht waren voor bewoning. Er was slaappleghenheid, keukens en er werden huishoudelijke spullen aangetroffen.

Ten overvloede merkt de rechtbank nog op dat uit het dossier blijkt dat er in verschillende woningen weldegelijk permanente bewoning was. De rechtbank verwijst naar de inschrijvingen in het rijksregister en naar de vaststellingen van de wooninspectie (blad 33 e.v. PV nr. _____). Ook uit de getuigenis van _____ voorleggen _____ blijkt trouwens dat er minstens in enkele woningen permanente bewoning was.⁸ Hetzelfde blijkt uit de verklaring van _____.⁹

Uit het dossier blijkt dat woningen in het pand niet-conform waren. De vaststellingen in het aanvankelijk proces-verbaal zijn duidelijk en lijsten per woning zeer concreet op welke gebreken vastgesteld werden. De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.¹⁰ Het is dus niet relevant of bepaalde gebreken al dan niet door initiatief van de huurders zouden zijn ontstaan. De gebreken aan het pand zijn trouwens niet beperkt tot de problemen met de stekkerdozen, stopcontacten met brandsporen, losse kabels en een loshangend lichtpunt.

_____ heeft als mede-eigenaar en als bestuurder van _____ de in de dagvaarding opgenoemde woningen verhuurd of ter beschikking gesteld met het

³ Vgl. Gwh 21 oktober 2021, nr. _____

⁴ Vgl. RvV 23 juni 2022, nr. RvVb _____

⁵ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 85.

⁶ Art. 2, 2° Logiesdecreet.

⁷ Art. 2, 1° Logiesdecreet.

⁸ Stuk 36-3 _____

⁹ Stuk 39 _____

¹⁰ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

oog op bewoning. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of dat rechtstreeks gebeurde of via tussenpersoon, zodat zich niet kan verschuilen achter het feit dat het dagelijkse beheer door gebeurde.¹¹ Als mede-eigenaar is er bovendien een controleplicht om na te gaan of het pand door de andere mede-eigenaar op correcte wijze wordt verhuurd.¹²

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.¹³ De beweerde goede trouw van volstaat hoe dan ook niet.¹⁴ Hij is duidelijk minstens onachtzaam geweest door onvoldoende de staat van de woningen na te gaan op het ogenblik van en tijdens de verhuring.

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen:

- Bij arrest van het hof van beroep van Gent van 3 februari 2023 werd voor gelijkaardige feiten veroordeeld. Ook in dit arrest werd trouwens al aanvaard dat van de betrokken feiten een gewoonte had gemaakt.
- In het kader van dit dossier werden opnieuw verschillende niet-conforme woningen en kamers gedurende lange tijd verhuurd.
- Nergens is bepaald dat er voor de gewoonte een bijzonder opzet moet aangetoond worden, of dat het om een kwalijke gewoonte moet gaan.¹⁵
- Dat in het kader van een aantal andere panden conformiteitsattesten behaald werden, doet daaraan geen afbreuk.

4.3

De feiten moeten wat betreft heromschreven worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt. Dat meerdere kamers in eenzelfde pand verhuurd worden volstaat op zich niet.¹⁶ Het louter 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.¹⁷ Dat bij andere wooninspectie-dossiers betrokken was is mogelijk, maar die dossiers worden niet voorgelegd. De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aan weldegelijk woningen waren ondergebracht. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Uit het dossier blijkt dat de woningen in het pand niet-conform waren. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

¹¹ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen; vgl. Antwerpen 23 juni 2010, T.Huur. 2010, 193.

¹² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 372.

¹³ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

¹⁴ Vgl. Gent. 17 december 2021, *TROS* 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

¹⁵ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

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

¹⁷ Vgl. Gent 14 maart 2025, www.arrestendatabank.be.

heeft als bestuurder van de in dagvaarding opgenoemde woningen verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Zij stond trouwens in voor het beheer van het pand.

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.¹⁸ De beweerde goede trouw van volstaat hoe dan ook niet.¹⁹

Zij is duidelijk minstens onachtzaam geweest door onvoldoende de staat van de woningen na te gaan op het ogenblik van en tijdens de verhuring.

4.4

De feiten moeten wat betreft heromschreven worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt. Dat meerdere kamers in eenzelfde pand verhuurd worden volstaat op zich niet.²⁰ Het louter 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.²¹ Dat bij andere wooninspectie-dossiers betrokken was is mogelijk, maar die dossiers worden niet voorgelegd.

De feiten zijn voor het overige bewezen wat betreft.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aan weldegelijk woningen waren ondergebracht. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Uit het dossier blijkt dat de woningen in het pand niet-conform waren. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Een misdrijf kan materieel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij een intrinsiek verband heeft met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen of indien, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, het voor zijn rekening is gepleegd.²²

In dit geval blijkt dat de mede-eigenaar van het pand was. De verhuur van de woningen hield dus een verband met de waarneming van haar belangen. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of dat rechtstreeks gebeurde of via tussenpersoon, zodat zich niet kan verschuilen achter het feit dat de huurcontracten door een van de vroegere of huidige zaakvoerders var werden ondertekend.²³

Een misdrijf kan moreel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien blijkt dat het voor het

¹⁸ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

¹⁹ Vgl. Gent. 17 december 2021, *TROS* 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

²⁰ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

²¹ Vgl. Gent 14 maart 2025, www.arrestendatank.be.

²² Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

²³ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen; vgl. Antwerpen 23 juni 2010, *T.Huur.* 2010, 193.

misdrijf vereiste moreel bestanddeel aanwezig is bij de rechtspersoon.²⁴

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, schuldontheyfing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.²⁵ Binnen was duidelijk onvoldoende aandacht voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen, zoals blijkt uit het feit dat woningen werden verhuurd met talrijke gebreken. Als mede-eigenaar is er nochtans een controleplicht om na te gaan of het pand door de andere mede-eigenaar op correcte wijze wordt verhuurd.²⁶

4.5

De feiten zijn bewezen wat betreft.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aan weldegelijk woningen waren ondergebracht. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Uit het dossier blijkt dat de woningen in het pand niet-conform waren. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Een misdrijf kan materieel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij een intrinsiek verband heeft met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen of indien, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, het voor zijn rekening is gepleegd.²⁷ In dit geval blijkt dat de voornaamste mede-eigenaar van het pand was. De verhuur van de woningen hield dus een verband met de waarneming van haar belangen. Uit de verklaring van blijkt verder dat de huurgelden aan toekwamen.²⁸ Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of dat rechtstreeks gebeurde of via tussenpersoon, zodat zich niet kan verschuilen achter het feit dat de huurcontracten door een van haar vroegere of huidige zaakvoerders werden ondertekend.²⁹

Een misdrijf kan moreel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien blijkt dat het voor het misdrijf vereiste moreel bestanddeel aanwezig is bij de rechtspersoon.³⁰

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, schuldontheyfing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.³¹ Binnen was duidelijk onvoldoende aandacht voor de naleving van de woningkwaliteitsnormen, zoals blijkt uit het feit dat woningen

²⁴ Vgl. Cass. 24 mei 2022.

²⁵ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

²⁶ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 372.

²⁷ Vgl. Cass. 24 mei 2022.

²⁸ Bijlage 5 blad 48 PV nr.

²⁹ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen; vgl. Antwerpen 23 juni 2010, T.Huur. 2010, 193

³⁰ Vgl. Cass. 24 mei 2022.

³¹ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

werden verhuurd met talrijke gebreken. Als mede-eigenaar is er nochtans een controleplicht om na te gaan of het pand door de andere mede-eigenaar op correcte wijze wordt verhuurd.³²

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt is ook bewezen:

- Bij arrest van het hof van beroep van Gent van 3 februari 2023 werd voor gelijkaardige feiten veroordeeld. Ook in dit arrest werd trouwens al aanvaard dat van de betrokken feiten een gewoonte had gemaakt.
- In het kader van dit dossier werden opnieuw verschillende niet-conforme woningen en kamers gedurende lange tijd verhuurd.
- Nergens is bepaald dat er voor de gewoonte een bijzonder opzet moet aangetoond worden, of dat het om een kwalijke gewoonte moet gaan.³³
- Dat in het kader van een aantal andere panden conformiteitsattesten behaald werden, doet daaraan geen afbreuk.

4.6

De feiten moeten wat betreft heromschreven worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt. Dat meerdere kamers in eenzelfde pand verhuurd worden volstaat op zich niet.³⁴ Het louter 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.³⁵ Dat bij andere wooninspectie-dossiers betrokken was is mogelijk, maar die dossiers worden niet voorgelegd.

De feiten zijn voor het overige bewezen wat betreft.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aan weldegelijk woningen waren ondergebracht. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

Uit het dossier blijkt dat de woningen in het pand niet-conform waren. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2.

heeft als zaakvoerder van de in dagvaarding opgenoemde woningen verhuurd of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning. Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of dat rechtstreeks gebeurde of via tussenpersoon, zodat zich niet kan verschuilen achter het feit dat het dagelijkse beheer door gebeurde.³⁶

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

³² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 372.

³³ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

³⁴ Vgl. Gent 16 september 2022, www.arrestendatabank.be.

³⁵ Vgl. Gent 14 maart 2025, www.arrestendatabank.be.

³⁶ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

enigszins aannemelijk.³⁷ De beweerde goede trouw var volstaat hoe dan ook niet.³⁸

Hij is duidelijk minstens onachtzaam geweest door onvoldoende de staat van de woningen na te gaan op het ogenblik van en tijdens de verhuring.

4.7

Uit dossier blijkt dat enkel betrokken was bij de te huur stelling van woningen en . Voor woning wordt zij niet vervolgd.

Wat betreft de overige panden wordt daarom vrijgesproken.

Verder is het niet aangetoond dat na het afsluiten van de huurovereenkomsten nog enige rol had bij de verhuring – of enige juridische plicht had om toe te zien op de woningen.

De feiten moeten verder heromschreven worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. werd nog niet eerder veroordeeld voor gelijkaardige feiten. Het feit dat zij twee panden in dezelfde woning te huur stelde volstaat niet om van een gewoonte te spreken. Ook het feit dat zij betrokken zou zijn bij een ander dossier van de wooninspectie (waarover de rechtbank trouwens geen informatie heeft) volstaat daarvoor niet.

De tenlastelegging moet dan ook als volgt worden heromschreven:

“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)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 3 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

in herhaaldelijk op niet nader te bepalen tijdstippen in de periode van 1 januari 2023 tot en met 1 juni 2023.

door

Namelijk diverse woon en- kamerentiteiten in de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder

oppervlakte van 7a 35ca, toebehorende aan 1/

88/100^{ste} in volle eigendom, 2/

6/100^{ste} in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris

op 30 maart 1991, meer bepaald:

- Woning ten nadele van

(minstens vanaf 13 juli 2023)

- Kamers

in woning

ten nadele van

(vanaf 1 juni 2023)”

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Uit het dossier blijkt dat in het pand aan weldegelijk woningen waren ondergebracht.

De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2. Dat geldt ook specifiek voor de woningen

³⁷ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³⁸ Vgl. Gent. 17 december 2021, *TROS* 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

Uit het dossier blijkt dat woningen in het pand niet-conform waren. De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2. Dat geldt ook specifiek voor de woningen

Deze tenlastelegging viseert niet enkel wie een woning verhuurd of ter beschikking stelt, maar ook maar wie een woning te huur stelt.³⁹ Dat omvat ook de activiteiten van immobiliënmakelaars.⁴⁰ Dat woning te huur heeft gesteld, kan niet worden betwist.

Een misdrijf kan materieel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien de verwezenlijking van het misdrijf hetzij een intrinsiek verband heeft met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen of indien, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, het voor zijn rekening is gepleegd.⁴¹ In dit geval blijkt dat de te huur stelling van de woningen gebeurde voor rekening van ; en verband hield met de verwezenlijking van haar doel.

Een misdrijf kan moreel aan een rechtspersoon worden toegerekend indien blijkt dat het voor het misdrijf vereiste moreel bestanddeel aanwezig is bij de rechtspersoon.⁴²

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.⁴³

Immobiliënmakelaars hebben bovendien principieel de plicht om (binnen de perken van hun opdracht) na te gaan of de woning waarvoor zij als tussenpersoon optreden aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.⁴⁴ Het bestaan van een stijlclausule in de huurovereenkomst volstaat daarvoor niet, omdat de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen aan de openbare orde raken.

In dit geval waren de gebreken aan de woningen duidelijk al aanwezig op het ogenblik dat de woning te huur werd gesteld. Er waren onveilige situaties inzake elektriciteit, verluchting en een vochtproblematiek in woning . De staat van de woningen was zodanig dat ze moet opgemerkt hebben of minstens had moeten opmerken. Het volstaat om bij wijze van voorbeeld nog om te verwijzen naar het ontbreken van rookmelders, wat een verplichting waarvan niet kan beweerd worden dat ze er niet van op de hoogte was. De was dus minstens onachtzaam.

³⁹ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

⁴⁰ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 357.

⁴¹ Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

⁴² Vgl. Cass. 24 mei 2022, .

⁴³ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁴⁴ Vgl. Gent 30 juni 2022, www.arrestendatabank.be; J. VLIEGHE, "Het te huur stellen van een onroerend goed en de verhuuropdracht van de makelaar", *Huur*. 2001, 90; R. TIMMERMANS, "De precontractuele onderzoeksplicht van de vastgoedmakelaar naar de woningkwaliteit bij het te huur stellen van een huurwoning", *Huur* 2010, 154. Vgl. overigens artikel 10 Reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.

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

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politieel en driemaal correctioneel veroordeeld, toen ook voor gelijkaardige feiten.

Een opschorting zou geenszins in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Gelet op de eerdere veroordelingen die _____ al opliep, is het ook niet duidelijk hoe een veroordeling disproportionele gevolgen zou kunnen hebben voor zijn reclassering. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat wie winst wil maken door woningen te verhuren, daarbij de woonkwaliteitsnormen stipt moet naleven. Enkel de hierna bepaalde geldboete is in die omstandigheden een gepaste straf.

5.2

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

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

_____ is _____ jaar. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou geenszins in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat wie winst wil maken door woningen te verhuren, daarbij de woonkwaliteitsnormen stipt moet naleven. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd. Enkel de hierna bepaalde geldboete is in die omstandigheden een gepaste straf. De geldboete wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.3

Bij het bepalen van de straf van _____ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van _____.

De feiten zijn ernstig. _____ verhuurde gedurende lange tijd verschillende woningen die in bijzonder slechte staat waren. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de

huurders.

is een patrimoniumvennootschap. Zij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat wie winst wil maken door woningen te verhuren, daarbij de woonkwaliteitsnormen stipt moet naleven. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd. Enkel de hierna bepaalde geldboete is in die omstandigheden een gepaste straf. De geldboete wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.4

Bij het bepalen van de straf van _____ houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van _____.

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

_____ is een patrimoniumvennootschap. Zij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat wie winst wil maken door woningen te verhuren, daarbij de woonkwaliteitsnormen stipt moet naleven. Enkel de hierna bepaalde geldboete is in die omstandigheden een gepaste straf.

5.5

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

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

_____ is _____ jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou geenszins in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat wie winst wil maken door woningen te verhuren, daarbij de woonkwaliteitsnormen stipt moet naleven. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd. De rechtbank houdt wel rekening met de beperktere rol van _____ bij de feiten.

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

5.6

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 het strafrechtelijk verleden van _____.

De feiten zijn ernstig. stelde twee woningen te huur die niet aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden. De woningen waren een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is actief als immobiliënmakelaar. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat ook immobiliënmakelaars de plicht hebben om er mee voor te zorgen dat woonkwaliteitsnormen stipt worden nageleefd. Bovendien wordt niet concreet aangetoond dat een veroordeling voor disproportionele gevolgen zou kunnen hebben.

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

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 182.900 euro in hoofde van

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagde uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden heeft verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in bezit zou worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen.

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.⁴⁵ Dat is hier het geval. Uit de verklaring van blijkt dat de huurgelden aan toekwamen.⁴⁶

Het bevelen van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis, tweede lid, Strafwetboek vereist echter niet dat die vermogensvoordelen eigendom van de beklaagde zijn of tot zijn vermogen zijn toegetreden, noch dat hij zich heeft verrijkt en die verbeurdverklaring kan namelijk worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat de beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald.⁴⁷

De berekening van het openbaar ministerie vindt steun in het strafdossier. Ze wordt cijfermatig ook niet betwist.

Wel vermindert de rechter het bedrag van verbeurdverklaring om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.⁴⁸

De rechtbank spreekt alles samengenomen de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 100.000 euro.

⁴⁵ Vgl. Cass. 26 april 2022,

⁴⁶ Bijlage 5 blad 48 PV nr.

⁴⁷ Vgl. Cass. 26 april 2022, -, Cass. 11 februari 2025,

⁴⁸ Art. 43bis, lid 7 Sw.; Vgl. Cass. 26 januari 2021,

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 17 augustus 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

De herstellvordering is voldoende duidelijk en werd door de wooninspecteur in zijn conclusies verder uiteengezet. De beklagden hebben daarover tegenspraak kunnen voeren, zodat er van enige nietigheid of schending van de rechten van verdediging geen sprake is. Dat sommige gebreken betwist worden, doet geen afbreuk aan de noodzaak van het herstel. Tot slot vindt de herstellvordering wat de vastgestelde gebreken betreft steun in de vaststellingen in het aanvankelijk proces-verbaal.

Hoewel het herstel ook kan worden opgelegd aan veroordeelden die geen eigenaar zijn, zou het opleggen van het herstel aan _____ in dit geval kennelijk onredelijk zijn. De tussenkomst van _____ was beperkt tot het te huur stellen van twee woningen in het pand. Zij had na het afsluiten van de huurovereenkomsten geen verdere bevoegdheden in het pand.

De herstellvordering wordt wel toegekend wat de overige beklagden betreft. Het herstel werd voor het overige nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken en de werken die zal zijn uitgevoerd, is een termijn van 14 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 aan elk van de veroordeelden, gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. De loutere bewering dat het herstel verder nagestreefd wordt, volstaat niet.

Het bestuur heeft er verder 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 de veroordeelden in gebreke blijven dat te doen.

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

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

7.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

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

8 BURGERRECHTELIJK

_____ een schadevergoeding van 21.400 euro, met interest.

De vordering van _____ is onontvankelijk in de mate ze gericht is tegen _____ ; die geen beklagde in dit dossier is.

_____ vordert de nietigheid van de afgesloten huurovereenkomst. De correctionele rechtbank is daar in sommige gevallen bevoegd voor.⁴⁹ De nietigverklaring is in dit geval echter niet mogelijk. De huurovereenkomst die _____ afsloot werd afgesloten met ' _____ '.⁵⁰ Uit de stukken blijkt dat de huurovereenkomst zou zijn overgenomen door ' _____ ' (sic).⁵¹ Dat de beklagden de rechtsopvolgers van _____ " zouden zijn, toont _____ niet aan.

Ook de terugbetaling van de ontvangen huurgelden kan de rechtbank dus niet uitspreken.

_____ vordert een schadevergoeding van 10.800 euro, materieel en moreel gemengd. Die vordering kan niet zomaar begroot worden op grond van het Woninghuurdecreet. De rechtbank neemt wel aan dat _____ een zekere schade geleden heeft, zowel op moreel vlak (genotsderving) als op materieel vlak (administratie en achternalooop, verhuiskosten). Er liggen daarover geen stukken voor. De rechtbank mag de vordering tot de schadevergoeding echter niet volledig afwijzen enkel omdat _____ de omvang van de schade niet bewijst.⁵² Bovendien gaat het voor een deel om schade die niet concreet begroot kan worden, zodat de rechtbank hoe dan ook uitspraak naar redelijkheid en billijkheid moet doen.

Alles samengenomen kent de rechtbank aar _____ een schadevergoeding van 2.000 euro toe.

Het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding wordt in principe berekend op basis van het gevorderde bedrag en niet op basis van het aan de in het gelijk gestelde partij toegekende bedrag.⁵³ De rechter kan de rechtsplegingsvergoeding niettemin berekenen op basis van het toegekende veeleer dan op basis

⁴⁹ Vgl. Cass. 24 juni 2025,

⁵⁰ Stuk 1 _____.

⁵¹ Stuk 3 _____.

⁵² Vgl. Cass. 5 maart 2021,

⁵³ Art. 1 en 2 Koninklijk besluit 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat.

van het gevorderde bedrag, wanneer dit laatste bedrag volgt ofwel uit een klaarblijkelijke overwaardering die de normaal bedachtzame en zorgvuldige rechtszoekende niet zou hebben begaan.⁵⁴ In dit geval begroot de rechtbank de rechtsplegingsvergoeding op het toegekende bedrag. Er is een zeer groot verschil tussen het gevorderde en het toegekende bedrag. Dat verschil wordt deels verklaard door het ontbreken van stukken en door het feit dat de vordering tot nietigverklaring werd gericht tegen een partij die geen beklagde in deze zaak is.

9 BESLISSINGEN

9.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

en de Wooninspecteur.

9.2 Beslissingen op strafgebied

9.2.1 Heromschrijvingen

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

De rechtbank heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt wat NV Immobilia Air betreft:

“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)

Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 3 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

in , herhaaldelijk op niet nader te bepalen tijdstippen in de periode van 1 januari 2023 tot en met 1 juni 2023.

door

Namelijk diverse woon en- kamerentiteiten in de woning gelegen te

bekend ten kadaster onder

oppervlakte van 7a 35ca, toebehorende aan 1/

88/100^{ste} in volle eigendom, 2/

voor 6/100^{ste} in volle eigendom en 3/

6/100^{ste} in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop verleden voor notaris

op 30 maart 1991, meer bepaald:

- Woning ten nadele van

(minstens vanaf 13 juli 2023)

- Kamers

ten nadele van

(vanaf 1 juni 2023)”

⁵⁴ Vgl. Cass. 10 februari 2022, nr.

9.2.2

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

De rechtbank veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van 40.000,00 euro (=5.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

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.**

9.2.3

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

De rechtbank veroordeelt _____ tot:

- een geldboete van 32.000,00 euro (=4.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank 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.**

9.2.4

De rechtbank verklaart de feiten van de enige tenlastelegging bewezen _____ 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 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**.

9.2.5

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **64.000,00 euro** (=8.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8)

De rechtbank spreekt wat betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 100.000 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**.

9.2.6

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **6.000,00 euro** (=750,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 75 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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**.

9.2.7

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 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**.

9.2.8 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt _____

elk tot 1/6^e van de gerechtskosten, begroot in totaal

op **528,18 euro**.

9.3 Beslissingen over de herstellvordering

Wijst de vordering van de wooninspecteur af wat _____ betreft.

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan _____

hoofdelijk **het herstel** op het pand gelegen

te _____, kadastraal gekend
3, 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 het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan

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

Wijst

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

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

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

9.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

De rechtbank verklaart de vordering van onontvankelijk wat betreft.

De rechtbank verklaart de vordering van ontvankelijk en in de volgende mate gegrond wat betreft.

De rechtbank veroordeelt

hoofdelijk om aan 2.000 euro te betalen.

De rechtbank veroordeelt

hoofdelijk tot de kosten van , begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 627,91 euro.

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

10 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, 50, 65, 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 12 januari 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 .