



Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 12 oktober 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO2543 Rolnummer Notitienummer parket IE66.WI.100600/2023

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 Oostende

tegen:

, geboren , 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

, 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 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te

bekend ten kadaster met een
oppervlakte van 3a 80ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en
dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris te op 28
januari 2019.

1 te in de periode van 1 maart 2022 tot en met 1 juni 2024

namelijk kamer

door
ten nadele van)
IE66.WI.100600/2023

2 te in de periode van 1 augustus 2022 tot en met 24 november 2023

namelijk kamer

door
ten nadele van)
IE66.WI.100600/2023

B 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te
bekend ten kadaster onder met een
oppervlakte van 5a 29ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en
dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris te
op 4 september 2018.

1 te in de periode van 26 juni 2022 tot en met 3 januari 2025

namelijk kamer

door
ten nadele van
IE66.WI.100700/2023

2 te in de periode van 29 januari 2022 tot en met 30 september 2023

namelijk kamer

door
ten nadele van)
IE66.WI.100700/2023

3 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 27 februari 2025

namelijk kamer

door
ten nadele van
IE66.WI.100700/2023

C 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)

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te bekend ten
kadaster onder met een oppervlakte van 8a
8ca, toebehorende aan voor de geheelheid in
aankoop jegens
verleden voor te op 22 december 2022.

1 te in de periode van 21 januari 2023 tot en met 31 oktober 2023

door
ten nadele van
ten nadele van)
IE66.WI.100800/2023

2 te in de periode van 21 januari 2023 tot en met 26 augustus 2024

door
ten nadele van)
IE66.WI.100800/2023

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 16 december 2025 betekend aan de eerste beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 16 december 2025 betekend aan de tweede beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 16 december 2025 betekend aan de derde beklaagde.

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

De zaak werd ingeleid op de zitting van 13 april 2026.

De rechtbank regelde de conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 14 september 2026.

De zaak werd behandeld op de zitting van 14 september 2026.

Gelet op de gewijzigde samenstelling van de rechtbank werden de debatten voor zoveel als nodig hernomen.

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 zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De tweede beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De derde beklaagde werd vertegenwoordigd door haar raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging en van de stukken neergelegd door partijen.

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 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

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, B1, B2, B3, C1, C2 in de dagvaarding correct worden omschreven onder de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn vóór de inwerkingtreding 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 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen werden gewijzigd.

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, 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.’

Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 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 28 augustus 2023 werd de wooninspecteur door de RSZ-inspectiediensten in opdracht van de arbeidsauditeur te _____ e gecontacteerd omdat er zich in een aantal woningen gelegen te _____ buitenlandse chauffeurs van _____ zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 16 september 2023 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te _____

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 13 september 2023 van de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling _____ gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing.

De indeling van het pand is als volgt:

Het gelijkvloers: kamer _____ gemeenschappelijke keuken, badkamer met douche en toilet, veranda, garage.

De eerste verdieping: kamer _____, kamer _____ kamer _____

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten: aan de voor- en achtergevel barstvorming, vochtschade aan muur in inkomhal en wasplaats, zekeringskast in inkomhal onvoldoende afgeschermd met risico op elektrocutie, loshangend lichtpunt in gang op eerste verdieping, loshangend stopcontact boven trap aan de muur in kelder, in gemeenschappelijke keuken loshangend stopcontact van de kookplaat, kookplaat niet aangesloten op een aparte energietoevoer met risico op overbelasting van het circuit, hoofdgaskraan niet voor iedereen toegankelijk, in kelder gelijkvloers en zolder ontbreken rookmelders.

Het gebouw heeft een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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;

- kamer heeft een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd niet bewoond op het ogenblik van de vaststellingen);
- kamer heeft een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door een persoon): ontbreken van het slot aan inkomdeur, ontbreken van trapleuning naar de kelder, kamer niet uitgerust met lavabo met koud en warm water, er is slechts één stopcontact, valgevaar door loshangende traploper, te kleine netto oppervlakte kamer, geen rookmelder, gevaar voor elektrocutie door loshangend stopcontact, verstopt toilet;
- kamer heeft een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door één persoon): ontbreken van trapleuning naar de kelder, kamer niet uitgerust met lavabo met koud en warm water, er is slechts één stopcontact, valgevaar door loshangende traploper, kamer kan niet worden afgesloten, geen rookmelder, gevaar voor elektrocutie door loshangend stopcontact, verstopt toilet;
- kamer heeft een totaal van 13 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd niet bewoond op het ogenblik van de vaststellingen);

Er werden onvoldoende gemeenschappelijke badfuncties, toiletfuncties en keukenfuncties vastgesteld.

Kamer werd bewoond door .
 Hij woonde in het huis vanaf maart 2022, namelijk het ogenblik dat hij werkte bij . Hij woonde er met één collega.
 Per maand werd 400 euro betaald inclusief water, gas, elektriciteit en internet.
 Het was een oud huis maar het viel mee.

Kamer werd bewoond door .
 Hij werkte sinds juli/augustus 2022 voor .
 Soms moest hij in zijn vrachtwagen slapen.
 Hij betaalde 400 euro per maand voor de huur van de kamer, inclusief internet, gas, elektriciteit en water.
 Hij was tevreden met de woning. De meeste meubels waren aanwezig.
 Er werd vastgesteld dat de woning in gebruik was als kamerwoning met 4 kamers en waarbij de buitenlandse arbeiders gehuisvest werden door hun opdrachtgever.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werden de woningen en verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft I, stukken 1 tot 13, technisch verslag stukken 14 tot 31, fotoverslag stukken 32 tot 45).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat het onderzochte pand eigendom was van . Samen met zijn vrouw was hij bestuurder van .
 De buitenlandse chauffeurs werkten via het uitzendkantoor voor .

Tijdens de week overnachtten de chauffeurs in de vrachtwagen.

Hij stelde dat er weinig problemen waren met de woning.

De huur bedroeg 400 euro per maand en werd overgeschreven op de rekening van .

Hij ging in de woning langs wanneer de bewoners hem dit vroegen met het oog op reparaties of als er een technisch probleem was (stukken 48 tot 53).

Op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te .

Bij besluiten van de burgemeester van d.d. 19 januari 2024 werden de kamers , ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 60 tot 67).

Op 28 januari 2025 werden door de Wooninspecteur bij controle geen gebreken van categorie II en III vastgesteld.

2.2.2. Beoordeling

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

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden stellen dat wat het moreel bestanddeel van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen betreft geen bijzonder opzet vereist is, maar dat onachtzaamheid volstaat.

Zij verwijzen naar het artikel 7 van het Strafwetboek en stellen dat voor onopzettelijke misdrijven niet langer de lichtste fout of onachtzaamheid volstaat, maar dat een zware fout vereist is.

Zij stellen dat moet worden aangetoond dat zij zich schuldig hebben gemaakt aan een ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg.

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.

Het feit dat de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerde liet wonen in het pand dat verhuurd werd door ontsloeg de beklaagden niet van de onderzoeks- en informatieplicht of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en 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 een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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 heeft;
- kamer een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- kamer een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- bij besluiten van de burgemeester van d.d. 19 januari 2024 de kamers ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard (stukken 60 tot 67).

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.

Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

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

De beklagden hebben een zware fout begaan.

Voor zover de beklagden voorhouden dat zij niet op de hoogte waren van de gebreken is dit enkel te wijten aan hun ernstige tekortkomingen.

De beklagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoek- en informatieplicht voldaan.

Voormelde beklagden 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.

De houding die de beklagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur.

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

Het materieel element van het misdrijf

De eerste beklagde is bestuurder en gedelegeerd bestuurder van

Tweede beklaagde is eigenaar van het pand.
Derde beklaagde heeft de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerden gehuisvest in het pand van tweede beklaagde.
Derde beklaagde was voldoende op de hoogte van de situatie aangezien beide vennootschappen dezelfde bestuurder hebben.

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.

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 sub 2.2.1).

Het feit dat de bewoners geen bijzondere klachten hadden doet hieraan geen afbreuk.

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 woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

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

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1 en 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).

2.3. Tenlasteleggingen B1, B2 en B3 ten aanzien van **tenlasteleggingen B2 en B3 ten aanzien van**

2.3.1. De feiten

Op 28 augustus 2023 werd de wooninspecteur door de RSZ-inspectiediensten in opdracht van de arbeidsauditeur te Brugge gecontacteerd omdat er zich in een aantal woningen gelegen te buitenlandse chauffeurs van zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 16 september 2023 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 13 september

2023 van de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling Ieper gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Het pand betreft een eengezinswoning in halfopen bebouwing.

De indeling van het pand is als volgt:

Het gelijkvloers: kamer kamer gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijk toilet, gemeenschappelijke badkamer met bad, berging, garage.

Tussenverdieping

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten:
op de zolder aan de voorgevel barstvorming, vochtschade aan buitenmuren, zekeringskast niet toegankelijk voor alle bewoners, elektrische installatie is niet voorzien van aardingsvoorziening of differentieelschakelaar met risico op elektrocutie, stopcontacten met aardpen niet aangesloten op aardgeleider, hoofdgaskraan niet toegankelijk voor alle bewoners, mobiel gasfornuis aangesloten op elastomeren gasslang, hoofdwatorkraan niet voor iedereen toegankelijk, geen rookmelders aanwezig.

Het gebouw heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 2 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;

- kamer heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 11 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd niet bewoond op het ogenblik van de vaststellingen) : muren aangetast door vochtschade, trapleuning naar kelder ontbreekt, in de kamer is geen lavabo met koud en warm water, stopcontacten in vochtige muur met risico op elektrocutie, geen mogelijkheid tot luchtverversing, schimmelvorming aan plafond in badkamer;
- kamer heeft een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door een persoon): vochtschade aan buitenmuren, schimmelvorming rond het raam, in de kamer is geen lavabo met koud en warm water aanwezig, stopcontacten met aardpen maar niet aangesloten op aardgeleider, geen vast verwarmingstoestel, geen dubbele beglazing, geen rookmelder.
- kamer heeft een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (de kamer werd bewoond door één persoon): kamer niet uitgerust met lavabo met koud en warm water, er is slechts één stopcontact, geen verwarmingstoestel, te kleine netto oppervlakte, geen dubbele beglazing, geen rookmelder.

Er werden onvoldoende gemeenschappelijke badfuncties, toiletfuncties en keukenfuncties vastgesteld.

Kamer werd bewoond door .

verklaarde dat hij maandelijks 200 euro betaalde exclusief gas, elektriciteit, water en internet.

Hij woonde in het huis vanaf 29 januari 2022, namelijk het ogenblik waarvoor hij werkte bij .

verklaarde dat hij sinds 1 jaar voor werkte.

Hij betaalde 300 euro per maand voor de huur van de kamer exclusief, gas, elektriciteit en internet.

Hij was niet tevreden met de woning. Het was zeer koud in de winter en er was geen centrale verwarming.

Kamer werd bewoond door

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werden de woningen en verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft II, stukken 1 tot 13, technisch verslag stukken 14 tot 28, fotoverslag stukken 29 tot 41).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat het onderzochte pand eigendom was van

. Samen met zijn vrouw was hij bestuurder van .

De buitenlandse chauffeurs werkten via het uitzendkantoor voor .

Tijdens de week overnachtten de chauffeurs in de vrachtwagen.

Zij betaalden voor alle maanden ongeacht of zij in Roemenië waren.

Hij stelde dat er weinig problemen waren met de woning.

De huur bedroeg aanvankelijk 200 euro per maand en werd overgeschreven op de rekening van

. Het klopte dat 300 euro betaalde.

Hij ging in de woning langs wanneer de bewoners hem dit vroegen met het oog op reparaties of als er een technisch probleem was (stukken 44 tot 46).

Op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Bij besluiten van de burgemeester van d.d. 19 januari 2024 werden de kamers , ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (stukken 54 tot 59).

Er werd door de wooninspecteur geen herstel vastgesteld.

2.3.2. Beoordeling

De eerste en derde beklagden betwisten de feiten van de tenlasteleggingen B1, B2 en B3.

De tweede beklagde betwist de feiten van de tenlastelegging B2 en B3.

Het moreel element van het misdrijf

De beklagden stellen dat wat het moreel bestanddeel van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen betreft geen bijzonder opzet vereist is, maar dat onachtzaamheid volstaat.

Zij verwijzen naar het artikel 7 van het Strafwetboek en stellen dat voor onopzettelijke misdrijven niet langer de lichtste fout of onachtzaamheid volstaat, maar dat een zware fout vereist is.

Zij stellen dat moet worden aangetoond dat zij zich schuldig hebben gemaakt aan een ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg.

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.

Het feit dat de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerde liet wonen in het pand dat verhuurd werd door ontsloeg hen niet van de onderzoeks- en informatieplicht of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en 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 een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 2 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 heeft;
- kamer een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 11 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- kamer een totaal van 16 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- kamer een totaal van 15 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- bij besluiten van de burgemeester van de stad Poperinge d.d. 19 januari 2024 de kamers ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard (stukken 54 tot 59).

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.

Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd, de besluiten van de burgemeester van en de hoedanigheid van eerste beklaagde, namelijk ondernemer en bestuurder van vennootschappen, de

hoedanigheid van tweede beklaagde, patrimoniumvennootschap met als voorwerp het verhuren van panden, de hoedanigheid van derde beklaagde, transportfirma en werkgever, 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 onderzoeks- en informatieplicht voldaan.

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.

De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur.

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

Het materieel element van het misdrijf

De eerste beklaagde is bestuurder en gedelegeerd bestuurder van

Tweede beklaagde is eigenaar van het pand.

Derde beklaagde heeft de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerden gehuisvest in het pand van tweede beklaagde.

Derde beklaagde was voldoende op de hoogte van de situatie aangezien beide vennootschappen dezelfde bestuurder hebben.

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.

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 sub 2.3.1).

Het feit dat de meeste bewoners geen bijzondere klachten hadden doet hieraan geen afbreuk.

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 woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

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

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen B1, B2 en B3 voor de eerste en derde beklaagde bewezen en dat alle constitutieve bestanddelen van de tenlasteleggingen B2 en B3 voor de tweede beklaagde 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).

2.4. Tenlasteleggingen C1 en C2 ten aanzien van

2.4.1. De feiten

Op 28 augustus 2023 werd de wooninspecteur door de RSZ-inspectiediensten in opdracht van de arbeidsauditeur te Brugge gecontacteerd omdat er zich in een aantal woningen gelegen te _____ buitenlandse chauffeurs van _____ zouden verblijven en omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 16 september 2023 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van _____ woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te _____

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 13 september 2023 van de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling _____ gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Het pand betreft een eengezinswoning in open bebouwing met enkel een gelijkvloers. Op het gelijkvloers bevinden zich: 4 slaapkamers, woonkamer, keuken, toilet, badkamer met bad, wasplaats.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten: in de inkomhal stopcontact met aardpen niet aangesloten op aardgeleider, rookmelder ontbreekt.

Het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- De woning heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 6 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 (woning bewoond door 3 personen op het ogenblik van de vaststellingen): schimmelvorming in de slaapkamer vooraan rechts, buitenschrijnwerk keuken aangetast door houtrot, vochtschade muur kelder, geen twee vrij geaarde stopcontacten in keuken, indicatie op CO-vergiftiging wegens onvoldoende

verluchtingsmogelijkheden van woonkamer wegens aanwezigheid van een kachel type B, losliggende stenen op tuinpad, geen dakisolatie, geen dubbele beglazing.

De woning werd bewoond door

verklaarde dat hij al twee jaar op interimbasis voor werkte.

Hij werkte 5 dagen per week en overnachtte tijdens de week in de vrachtwagen.

Ze betaalden 400 euro huur met inbegrip van de kosten voor gas, elektriciteit, water en internet.

Hij had twee maanden huurachterstand.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werd de woning verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft III, stukken 1 tot 9, technisch verslag stukken 10 tot 13, fotoverslag stukken 14 tot 20).

Tijdens zijn verhoor verklaarde dat het onderzochte pand eigendom was van

. Samen met zijn vrouw was hij bestuurder van .

De buitenlandse chauffeurs werkten via het uitzendkantoor voor

Tijdens de week overnachtten de chauffeurs in de vrachtwagen.

Zij betaalden voor alle maanden ongeacht of zij in Roemenië waren.

Hij stelde dat er weinig problemen waren met de woning.

De huur bedroeg 400 euro per maand en werd overgeschreven op de rekening van

Hij ging in de woning langs wanneer de bewoners hem dit vroegen met het oog op reparaties of als er een technisch probleem was (stukken 23 tot 25).

Op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

Op 28 augustus 2025 werden door de Wooninspecteur bij controle geen gebreken van categorie II en III vastgesteld.

2.4.2. Beoordeling

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlasteleggingen C1 en C2

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden stellen dat wat het moreel bestanddeel van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen betreft geen bijzonder opzet vereist is, maar dat onachtzaamheid volstaat.

Zij verwijzen naar het artikel 7 van het Strafwetboek en stellen dat voor onopzettelijke misdrijven niet langer de lichtste fout of onachtzaamheid volstaat, maar dat een zware fout vereist is.

Zij stellen dat moet worden aangetoond dat zij zich schuldig hebben gemaakt aan een ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg.

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.

Het feit dat de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerde liet wonen in het pand dat verhuurd werd door ontsloeg hen niet van de onderzoeks- en informatieplicht of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en 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 een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- De woning een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 6 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 heeft.

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.

Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd en de hoedanigheid van eerste beklaagde, namelijk ondernemer en bestuurder van vennootschappen, de hoedanigheid van tweede beklaagde, patrimoniumvennootschap met als voorwerp het verhuren van panden, de hoedanigheid van derde beklaagde, transportfirma en werkgever, 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 onderzoeks- en informatieplicht voldaan.

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.

De houding die de beklaagden achteraf hebben aangenomen doet geen afbreuk aan hun voorafgaande handelwijze en de vaststellingen van de wooninspecteur.

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

Het materieel element van het misdrijf

De eerste beklaagde is bestuurder en gedelegeerd bestuurder van

Tweede beklaagde is eigenaar van het pand.

Derde beklaagde heeft de chauffeurs die voor haar transporten uitvoerden gehuisvest in het pand van tweede beklaagde.

Zij was voldoende op de hoogte van de situatie aangezien de beide vennootschappen dezelfde bestuurder hebben.

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.

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 sub 2.4.1).

Het feit dat de meeste bewoners geen bijzondere klachten hadden doet hieraan geen afbreuk.

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 woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

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

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging C1 en C2 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).

2.5. De gewoonte als verzwarend bestanddeel voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarend bestanddeel van de gewoonte voldoende bewezen is:

- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2, B1, B2, B3, C1 en C2,
- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2, B2, B3, C1 en C2.
- in hoofde van wat betreft de tenlasteleggingen A1, A2, B1, B2, B3, C1 en C2.

De beklaagden hebben zich in de gegeven omstandigheden gedurende een langere periode met betrekking tot meerdere panden schuldig gemaakt aan de verhuring en/of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers aan meerdere personen (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.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.’

De rechtbank past voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, de meest gunstige bepalingen toe (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot C2 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 werd twee keer veroordeeld door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken.

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 de panden te herstellen.

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.

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.

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.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.’

De rechtbank past voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, B2, B3, C1, C2, de meest gunstige bepalingen toe (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B2, B3, C1 en C2 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 de panden te herstellen.

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.

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.

3.3. Ten aanzien van

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een geldboete van 1000 tot 100.000 euro en met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar of met een van die straffen alleen in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, in de volgende gevallen:

1° als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

2° als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.’

De rechtbank past voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, de meest gunstige bepalingen toe (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot C1 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste (art. 65 oud Strafwetboek).

3.3.3. 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 enkel 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 de panden te herstellen.

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.

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

- wat betreft het pand gelegen te

- * Kamer voor het bedrag van 27 maanden à 325 euro = 8.775,00 euro
- * Kamer voor het bedrag van 15 maanden à 325 euro = 4.875,00 euro

- wat betreft het pand gelegen te

- * Kamer voor het bedrag van 30 maanden à 300 euro = 9.000,00 euro
- * Kamer voor het bedrag van 20 maanden à 200 euro = 4.000,00 euro

- wat betreft het pand gelegen te voor het bedrag van
9 maanden à 325 euro x 2 bewoners = 5.850,00 euro
19 maanden à 325 = 6.175,00 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 **25.000,00 euro**.

De wettelijke voorwaarden (art. 53 §1 Sw. en artikel 53 §2, eerste lid 4° Sw) zijn vervuld en de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **25.000,00 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

5.1.1. Op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

5.1.2 De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

5.2. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

5.2.1. Op 19 oktober 2023 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

5.2.2. De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering zonder voorwerp is.

5.3. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

5.3.1. De wooninspecteur vordert te bevelen aan om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te

, kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze 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 herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en verzet.

5.3.2. 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 verzoeken de hersteltermijn eventueel op 2 jaar te bepalen en geen dwangsom op te leggen.

5.3.3. De herstellvordering 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,).

Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van de eerste en derde 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 herstellvordering 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 herstellvordering te bevelen zijn niet dienend en

ongegrond.

Er is geen reden om de hersteltermijn op 2 jaar te bepalen.

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 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).

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald 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, 38, 50, 65, 66, 79, 80 oud Strafwetboek;
- 2, 52, 53, 53 §2, 4°, 76, 77, 78 Strafwetboek;
- 1, 8 §1, Wet 29.06.1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 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

OP STRAFGEBIED

1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2 met het verzwarend bestanddeel dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 8.000,00 euro, namelijk 1.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot het betalen van de bijdrage van **250,00 euro, namelijk 200,00 euro** verhoogd met 2,5 opdecimen, hetzij x 1,25, tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en 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.

2. Ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B2, B3, C1, C2 met het verzwarend bestanddeel dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 32.000,00 euro, namelijk 4.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, met uitstel gedurende 3 jaar met uitzondering van 20.000,00 euro effectief, namelijk 2.500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot het betalen van de bijdrage van **250,00 euro, namelijk 200,00 euro** verhoogd met 2,5 opdecimen, hetzij x 1,25, tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en 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.

3. Ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2 met het verzwarend bestanddeel dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 32.000,00 euro, namelijk 4.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, met uitstel gedurende 3 jaar met uitzondering van 20.000,00 euro effectief, namelijk 2.500,00 verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot het betalen van de bijdrage van **250,00 euro**, namelijk **200,00 euro** verhoogd met 2,5 opdecimen, hetzij x 1,25, tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en 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 **517,98 euro**.

VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden (art. 53 §1 Sw. en artikel 53 §2, eerste lid 4° Sw) vervuld zijn en spreekt de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde uit voor het bedrag van **25.000,00 euro**.

HERSTELVORDERINGEN

1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Zegt voor recht dat de herstellvordering voor het pand gelegen te zonder voorwerp is.

2. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Zegt voor recht dat de herstellvordering voor het pand gelegen te zonder voorwerp is.

3. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

.

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt
gelegen woningen, gelegen te

om het onroerend goed en de erin
kadastraal gekend
wegens de stedenbouwkundige

inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen 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 de voormelde veroordeelden.

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten 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 12 oktober 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