



|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><br>/                                                                           |
| Repertoriumnummer / Europees                                                                                    |
| Datum van uitspraak<br><br><b>13 april 2026</b>                                                                 |
| Naam van de beklaagde(n)                                                                                        |
| Systeemnummer parket<br><b>23CO38747</b><br>Rolnummer<br><br>Notitienummer parket<br><b>KO66.WI.102100/2023</b> |

rechtbank van eerste aanleg  
West-Vlaanderen, afdeling  
Kortrijk  
Kamer K.17

## Vonnis

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

## KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

**HET OPENBAAR MINISTERIE,**

**Eiseres in herstel**

**Wooninspecteur**, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,  
woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

, geboren , ingeschreven te  
, van Belgische nationaliteit, 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

vertegenwoordigd door , advocaat te

-----

### 1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagden worden als dader/mededader in de zin van artikel 66 Sw. vervolgd voor de volgende feiten:

**verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning**

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)

te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 januari 2023 tot en met 13 augustus 2024  
door \_\_\_\_\_, ten nadele van  
geboren te op 24 december 1999,  
ten nadele van \_\_\_\_\_, geboren

namelijk de woning met bus \_\_\_\_\_ gelegen te \_\_\_\_\_, bekend ten kadaster  
onder \_\_\_\_\_ (twee appartementen met  
huisnummers \_\_\_\_\_ en één toonzaal), met een oppervlakte van 3a 32ca, toebehorende aan  
\_\_\_\_\_ voor de geheelheid in volle eigendom voor wat betreft het appartement met  
huisnummer \_\_\_\_\_ en dit ingevolge akte aankoop jegens \_\_\_\_\_ verleden voor notaris  
te \_\_\_\_\_ op 28 oktober 2014

## 2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 9 maart 2026.

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

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

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

Gehoord de verdediging van de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging.

## 3 FEITEN

Op 8 mei 2023 voerde de wooninspectie een controle in een pand gelegen aan  
\_\_\_\_\_. De woning was na eerdere onderzoeken op 22 september 2022 ongeschikt en onbewoonbaar  
verklaard, maar er zouden volgens de gemeente opnieuw mensen wonen. Het gebouw was eigendom  
van \_\_\_\_\_.

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een  
direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden  
veroorzaken in categorie III.

In het gebouw was (naast een handelszaak) een eengezinswoning ondergebracht. De woning had 0  
kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar  
opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in  
categorie III.

In het pand waren twee personen aanwezig. De ene verklaarde dat hij er twee weken verbleef en dan  
naar het buitenland ging. Hij werkte voor \_\_\_\_\_. De andere persoon verklaarde dat ze  
sinds een maand in de woning verbleef. Ze moest 800 euro cash betalen voor de woning. Er was nog  
geen huurcontract.

\_\_\_\_\_ werd op 16 november 2023 verhoord. Hij verklaarde dat hij de woning samen  
met de handelszaak had aangekocht. De vroegere eigenaar woonde er toen nog in als huurder. Er

werden toen geen werken uitgevoerd. Daarna trok er een buurvrouw in, die uiteindelijk na heel wat discussies de woning verliet. Na een eerste controle in 2022 had hij (bestuurder van ) gecontacteerd om werken te laten uitvoeren door zijn werknemers. Ze bleven er laat werken en het zou ook kunnen dat ze er overnachtten. De personen die tijdens de controle werden aangetroffen kende hij niet. Hij had nooit huur gekregen en had niet de bedoeling om te verhuren. Hij had niet gemerkt dat er bewoning was. Na de herstellingswerken zou het pand van hem huren. Hij had geen zicht op de vooruitgang van de werken en had ook geen facturen ontvangen.

kon niet verhoord worden.

Op 13 augustus 2024 werd een herstelcontrole uitgevoerd. Er waren nog steeds gebreken. Er was geen bewoning meer.

#### **4 RECHTSGELDIGHED VAN DE VERKLARINGEN VAN DE BEWONERS**

Een verhoor is een geleide ondervraging over misdrijven door een daartoe bevoegde ambtenaar, geacteerd in een proces-verbaal in het kader van een opsporings- of gerechtelijk onderzoek, met als doel de waarheid te vinden. Dat artikel is niet van toepassing op spontane verklaringen of aanwijzingen van een persoon die op zijn gedrag of situatie wordt aangesproken door een daartoe bevoegde ambtenaar, wiens interpellatie enkel bedoeld is om zich een juist beeld van de vastgestelde feiten te vormen teneinde vervolgens een gepaste beslissing te kunnen nemen; dat de vastgestelde feiten kunnen wijzen op het bestaan van een misdrijf, dat de controle in het kader waarvan de feiten worden vastgesteld bewijs kan opleveren dat kan worden gebruikt in het kader van een strafvervolgning of dat specifieke vragen worden gesteld, is daarbij niet doorslaggevend.<sup>1</sup>

De wooninspecteur mocht daarom in het proces-verbaal van 8 mei 2023 weergave doen van het aantreffen van de bewoners en van wat de bewoners haar op dat moment verklaarden. Dit moet niet de vorm van een eigenlijk verhoor krijgen, noch moeten de verklaringen van de betrokkenen woordelijk worden genoteerd. Ook de tussenkomst van een beëdigd tolk was dus niet vereist.<sup>2</sup>

Artikel 47bis, §6 van het Wetboek van het Strafvordering stelt (in tegenstelling tot wat het geval voor het verhoor van een verdachte) niet dat de rechtbank een veroordeling niet zou kunnen baseren op een verklaring die werd afgelegd met een schending van die bepalingen.

De betrouwbaarheid van de vermeldingen van de wooninspectie komt aan bod bij de bewijswaardering.

#### **5 SCHULD**

Onder de enige tenlastelegging worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 1 januari 2024 tot en met 13 augustus 2024.

---

<sup>1</sup> Vgl. Cass. 20 mei 2025,

<sup>2</sup> Vgl. Gent 3 oktober 2025, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

De feiten zijn bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Uit het dossier blijkt dat de woning boven het handelspand van \_\_\_\_\_ gedurende de incriminatieperiode effectief voor bewoning gebruikt werd:

- Er was één persoon ingeschreven (wat een controle door de wijkagent impliceert) en een tweede persoon verklaarde dat hij er halftijds verbleef (zie blad 5 aan het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_). Die personen werden overdag aangetroffen door de wooninspectie, en nergens blijkt uit dat er renovatiewerken bezig waren.
- De woning was ingericht voor bewoning. Uit de foto's in het dossier blijkt dat er onder meer kinderspullen aanwezig waren (zie foto's 17, 18, 50-51 en 69 en 74 van bijlage aan het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_). In de berging stond een wasmachine en droogkast (waar was in zat – zie foto 72 van bijlage aan het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_). De badkamer werd gebruikt (zie foto 70 van bijlage aan het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_). De slaapkamers waren ingericht en er waren persoonlijke spullen aanwezig (zie foto 68, 62, 58, 74 en 75 van bijlage aan het aanvankelijk proces-verbaal \_\_\_\_\_). Dat al die spullen achtergelaten zouden zijn door de vorige huurder, maar door \_\_\_\_\_ nooit zouden zijn weggehaald, is ongeloofwaardig.

Het is mogelijk dat \_\_\_\_\_ de woning niet zelf verhuurd heeft aan de personen die er aangetroffen werden, maar deze tenlastelegging viseert ook “diegene die de woning ter beschikking stelt”.<sup>3</sup> Het begrip ‘ter beschikking stellen’ is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.<sup>4</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsnormen voldeed. Daarover is ook geen betwisting.

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. \_\_\_\_\_ maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.<sup>5</sup>

Uit het dossier blijkt dat \_\_\_\_\_ op de hoogte was dat de woning gebruikt werd. De rechtbank verwijst naar zijn verklaring bij de wooninspectie (bijlage 5, blad 18 aan PV nr. \_\_\_\_\_, waaruit blijkt dat hij minstens op de hoogte was dat er regelmatig overnacht werd in de woning. Bovendien blijkt nergens uit dat er al renovatiewerken gestart waren, zoals \_\_\_\_\_ beweerde.

De feiten zijn niet bewezen wat \_\_\_\_\_ betreft.

Uit het dossier blijkt dat \_\_\_\_\_ als zaakvoerder van \_\_\_\_\_ een soort

---

<sup>3</sup> Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

<sup>4</sup> Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

<sup>5</sup> Vgl. Gent 7 februari 2025, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

renovatieovereenkomst afsloot met (bijlage 4 aan PV nr. .  
Uit de overeenkomst blijkt dat de woning moest worden opgeknapt alvorens de huur inging.

Uit het dossier blijkt echter dat de woning al werd gebruikt voor ze gerenoveerd werd. De rechtbank verwijst naar de vaststellingen hierboven.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat de woning niet aan de woonkwaliteitsnormen voldeed. Daarover is ook geen betwisting.

Er is echter nog redelijke twijfel mogelijk over de vraag hoe de twee personen die de wooninspectie aantrof in het pand terecht gekomen zijn. Er is geen betwisting dat de ene persoon een sleutel kreeg via en onderaannemer was. Uit het dossier blijkt dat de andere aangetroffen persoon mogelijks voor de firma van de partner van zou gewerkt hebben, maar dat werd niet verder onderzocht. Er werd ook niet verder onderzocht of nagevraagd hoe en aan wie zij betaalde of wie de “eigenaar” was waarnaar zij verwees. Het is mogelijk dat beide personen via in de woning terecht kwamen, maar het tegendeel is niet met voldoende zekerheid uitgesloten.

De feiten zijn om dezelfde redenen niet bewezen wat betreft.

## 6 STRAFTOEMETING

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

De feiten zijn ernstig. verhuurde een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is jaar. Hij werd in het verleden viermaal politioneel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het herstel werd ook nog niet volledig uitgevoerd.

De rechtbank houdt wel rekening met de beperktere rol die bij de feiten lijkt gehad te hebben en met de inspanningen die hij al geleverd heeft om de woning te herstellen. Uit de laatste vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning bijna conform is.

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

## 7 WOONHERSTEL

### 7.1 Algemeen

Op 30 mei 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

## **7.2 Termijn voor herstel**

Gelet op de omvang van de gevorderde werken 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 gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. De zaak zonder meer uitstellen zou onvoldoende zijn als drukkingsmiddel. Bovendien kent de rechtbank een termijn toe die langer dan gevorderd is.

Er is geen reden om de dwangsom tot een bepaald maximumbedrag te beperken. Dat dreigt de financiële prikkel tot herstel weg te nemen.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

## **7.4 Ambtshalve herstel - kosten**

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien \_\_\_\_\_ in gebreke blijft dat te doen.

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

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

## **7.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad**

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

# **8 BESLISSINGEN**

## **8.1 Algemeen**

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_.

## 8.2 Beslissingen op strafgebied

### 8.2.1

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

---

De rechtbank veroordeelt tot:

**- een geldboete van 4.000,00 euro (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 20 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.**

---

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **250,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 90 opdecimes, hetzij x 10), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **62,37 euro.**

### 8.2.2

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

De rechtbank laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

### 8.2.3

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

De rechtbank laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

### 8.2.4 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt - tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **399,78 euro.**

## 8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand gelegen te , kadastraal gekend

, door 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.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **14 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan \_\_\_\_\_ een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

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

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

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

#### **8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied**

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

### **9 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN**

De rechtbank heeft rekening gehouden met de artikelen van de hierboven vermelde tenlasteleggingen. Daarnaast houdt de rechtbank onder meer ook met de volgende wetsartikelen rekening:

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 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 13 april 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