



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 13 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO42453 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.102600/2023

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken
In de zaak van

HET OPENBAAR MINISTERIE,
aan wie zich heeft gevoegd als burgerlijke partij :

Eiser 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 meester , advocaat te

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

met als raadsman meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

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

met als raadsman meester , 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 31 augustus 2018 tot en met 20 december 2023

door

namelijk de eerste verdieping van het pand gelegen te

bekend ten

kadaster onder

met een oppervlakte van 1a 73

ca, toebehorende aar

voor 99/100ste in volle eigendom en aan de huwgemeenschap

voor 1/100ste in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop

door de huwgemeenschap

, en door

jegens

, verleden voor notaris

te

op 20 september 2013 en ingevolge

inbreng door

aan

bij akte verleden voor notaris Van

te op 31 juli 2020,

minstens ten nadele van

(vanaf 1 februari 2022),

(vanaf 1

februari 2022) en

(vanaf 1 februari 2022),

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

Omwille van billijkheidsredenen wordt er slechts gevorderd vanaf januari 2023, zijnde het jaar waarin de eerste gebreken werden vastgesteld tijdens een administratief vooronderzoek.

- Van 1 januari 2023 tot 20 november 2023 (einde bewoning cfr RR) 11 maanden x (1.000 euro – 100 euro internet) = 9 900 euro

Totaal vermogensvoordeel = 9 900 euro

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 8 september 2025

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 9 augustus 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan -
Er was een melding van na een eerdere administratieve
controle

Het pand was eigendom van In het pand was een
handelszaak gevestigd, die werd uitgebaat door

Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat
een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige
levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In het pand waren volgens de wooninspectie twee woningen gevestigd Enkel de eerste verdieping was
bewoond De woning had 9 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 2
gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige
levensomstandigheden veroorzaken in categorie III De woning was ongeschikt en onbewoonbaar

In de woning woonde een gezin Ze hadden een huurcontract dat inging op 1 oktober 2021 De huur
bedroeg 1 000 euro per maand De huurder verklaarde dat het gezin in het pand kwam via
Hij kende de eigenaar niet Het appartement was niet gewijzigd Er waren problemen met de
woning kwam soms langs en probeerde zaken te herstellen

De wooninspectie stelde vast dat er sinds 2013 voortdurend mensen waren ingeschreven in het
rijksregister. Er bleek een "overeenkomst van ter beschikkingstelling" te bestaan voor de 1^e verdieping,
op 31 augustus 2018 gesloten tussen
Daarin stond vermeld dat de eerste verdieping onder geen beding mocht worden gebruikt als woon-
of verblijfplaats voor fysieke personen.

Op 2 oktober 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat toen hij het restaurant overnam, er
al personeel van het restaurant op de eerste verdieping woonde Ze bleven er daarna wonen. Daarna
was er iemand uit zijn gemeenschap die een woning zocht voor zijn gezin. Hij zei dat het goed was als
het voor ook in orde was. Er hadden ook nog enkele andere mensen gewoond
kwam soms op de eerste verdieping. Hij wist dat er mensen woonden. ontving
1.000 euro per maand, inclusief kosten.

Op 10 oktober 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand in 2013 gekocht
had. Het was voor 99% eigendom van Er was niets gewijzigd, maar de staat van het pand
was er wel op achteruit gegaan. Er waren geen grootschalige werken gebeurd. De renovatie was
uitgesteld op vraag van de uitbater van de handelszaak De eerste verdieping werd gebruikt voor
stockage en werd misschien overdag gebruikt door het personeel. Het contract sloot bewoning uit
omdat de eerste verdieping daarvoor niet geschikt was Hij kwam niet zo vaak in het pand Hij kwam
een aantal keren op de eerste verdieping, maar had hem verzekerd dat er niemand
woonde Hij had niet gezien dat er mensen zouden wonen en was daar niet van op de hoogte Een
preventieve controle had hij niet gedaan Hij was ook niet ingelicht over de inschrijvingen Na de
controle had hij het pand bezocht. Hij zag dat het sterk achteruit was gegaan. Hij had het nodige gedaan
om de bewoning stop te zetten, al was hij ook begaan met de bewoners Het pand zou gerenoveerd
worden, maar het zou tijd vragen

maakte naar aanleiding van zijn verhoor enkele documenten over aan de wooninspectie

Op 11 oktober 2023 liet weten dat ze zich aansloot bij de verklaring van

De wooninspectie ontving geen melding van herstel hield de wooninspectie wel op de hoogte van een aantal initiatieven. Zo liet hij weten dat er op 26 juli 2024 een omgevingsvergunning voor een totaalrenovatie van het pand ingediend was

Uit de stukken die op de zitting neerlegden, blijkt dat de omgevingsvergunning op 11 augustus 2025 werd toegekend

4 SCHULD

4.1 Algemeen

Onder de enige tenlastelegging worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 20 december 2023

4.2 Bruno Missault

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:
“(…) in in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 8 september 2023.”

Wanneer een beklaagde die wordt vervolgd wegens het verhuren van een woning die in een bepaalde periode niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, reeds vóór die periode de huur heeft opgezegd, kan worden aangenomen dat hij niet wetens en willens heeft gehandeld en dat het moreel element van het misdrijf bijgevolg niet bewezen is ¹

Uit de stukken die op de zitting hebben voorgelegd, blijkt dat de huurders van op 8 september 2023 werden aangemaand om de woning te verlaten ². Op 10 september 2023 lieten de huurders van weten dat ze geen opties hadden om te vertrekken ³. nam enkele initiatieven om een nieuwe woning te voorzien ⁴. Ze werden vervolgens nogmaals aangemaand op 26 september 2023 ⁵. Op 17 oktober 2023 volgde een dagvaarding en op 2 november 2023 een vonnis tot uitdrijving ⁶. Er kan in die omstandigheden niet gesteld worden dat na 8 september 2023 nog wetens en willens de huurders gedoogd heeft

De feiten zijn voor het overige bewezen

¹ Vgl. Gent 1 december 2017, RW 2017-18, afl. 35, 1389

² Stuk 10

³ Stuk 11

⁴ Stuk 14

⁵ Stuk 12

⁶ Stuk 18

Er was ten eerste sprake van een 'woning' in de zin van de Vlaamse Codex Wonen. Een woning is "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande"¹. Dat goed 'bestemd' moet zijn als woning houdt enkel in dat het fysiek moet zijn ingericht voor huisvesting,² wat hier het geval was. De contractuele bestemming van het pand doet daar geen afbreuk aan.³ Uit het dossier blijkt trouwens bovendien dat er gedurende de incriminatieperiode voortdurend bewoning op de eerste verdieping van het pand is geweest.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt verder dat het gebouw en de woning gebreken vertoonden.

Wat het vastgestelde risico op CO-vergiftiging betreft, worden de vaststellingen van de wooninspecteur door niet weerlegd. Op grond van de regelgeving op het moment van de controle maakt de wooncontroleur een inschatting van mogelijke risico's op CO-vergiftiging aan de hand van visuele waarnemingen op het vlak van

- "() 2° de aanvoer van lucht voor de veilige werking van verbrandingstoestellen,
- 3° de afvoer van verbrandingsproducten,
- 4° de plaats van de uitmonding van de afvoerkanalen met natuurlijke trek (...)"⁴

In dit geval heeft wooncontroleur vastgesteld dat er geen niet-afsluitbaar verluchtingsrooster van minstens 150 cm² aanwezig was in het lokaal waar het verbrandingstoestel stond opgesteld. De vaststellingen dat er verderop de verdieping een keldergat aanwezig was doet daaraan geen afbreuk. De e-mail van de controleur die voorlegt⁵ leidt dus niet tot een andere conclusie. De controleur baseert zich trouwens op zijn herinnering aan een eerdere controle en is niet opnieuw ter plaatse geweest. Tot slot bevestigt de controleur ook uitdrukkelijk de vaststellingen van de wooncontroleur⁶ dat het rookgaskanaal van de cv-ketel niet correct verdicht was.

Verder doen het voorgelegde attest van keuring van de elektrische installatie en de e-mail van de controleur⁷ geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur dat er doorheen de woning op de eerste verdieping risico's op elektrocutie bestonden.

Dat er naast deze punten ook nog allerlei andere gebreken aanwezig waren, wordt door Bruno Missault niet betwist.

Er is geen betwisting dat de woning niet heeft verhuurd, maar deze tenlastelegging viseert ook "diegene die de woning ter beschikking stelt".⁸ Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er

¹ Art. 1.3, 66° Vlaamse Codex Wonen

² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2024, 87.

³ Vgl. RvS 18 maart 2010, nr.

⁴ Art. 80, §4 ministerieel besluit van 26 november 2020 houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

⁵ Stuk 33

⁶ Foto 166 aanvankelijk proces-verbaal

⁷ Stuk 33-35

⁸ Art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen

bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip ¹
Wat het moreel element betreft, vereist deze tenlastelegging algemeen opzet, wat wordt verondersteld
bij het plegen van de materiele handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de
beklaagden moet worden aangezien ² Het volstaat dat er een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid
is ³

Zonder dat het daarom bewezen is dat er sprake zou zijn van een bewuste constructie om
leegstandsheffingen te ontlopen, maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-
toerekeningsvatbaarheid in dit geval niet enigszins aannemelijk

- Er is sinds 2013 voortdurend bewoning op de eerste verdieping geweest Dat was ook het geval
toen het pand aankocht
- Uit het dossier blijkt niet dat de situatie veranderd is na het afsluiten "overeenkomst van ter
beschikkingstelling" te bestaan voor de 1^e verdieping, op 31 augustus 2018
- Uit zijn verhoor blijkt dat geen leegstandsheffingen betaald heeft, maar zich
daar geen verdere vragen bij gesteld heeft
- Uit zijn verklaring blijkt verder dat hij in de jaren voor de vaststellingen een aantal keren op de
eerste verdieping geweest is Het pand werd op dat moment nog steeds bewoond Uit de vast-
stellingen van de wooninspecteur blijkt dat die bewoning duidelijk was Er is minstens sprake
van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid doordat die bewoning niet
heeft opgemerkt
- Dat de bewoners zonder zijn medeweten in de woning ingetrokken zouden zijn, is dus niet
verschonend. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen
nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.⁴
- De goede trouw van volstaat hoe dan ook niet om het moreel element van het
misdrijf weg te nemen ⁵ Ook het feit dat hij andere panden gerenoveerd heeft of na de initiele
vaststellingen stappen gezet heeft om de situatie te regulariseren, betekent niet dat de feiten
niet strafbaar zouden zijn

4.3

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt
“() in in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 8 september 2023 ”

De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4 2

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Wat het materiele element van het misdrijf betreft, verwijst de rechtbank naar de motivering onder
punt 4 2.

¹ Vgl T VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356

² Vgl Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl Corr Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T VANDROMME, Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14,
afl 13, 503

⁴ Vgl Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be

⁵ Vgl Gent 17 december 2021, TROS 2022 (samenvatting VAN LOMMEL, J), afl 105, 123

Wat het moreel element betreft, vereist deze tenlastelegging algemeen opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiele handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagden moet worden aangezien.¹ Het volstaat dat er een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is.² Hoewel haar rol bij de verhuring kleiner was, blijkt in dit geval nergens uit dat enig toezicht op het pand heeft gehouden. Zij maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid daarom niet enigszins aannemelijk.

4.4

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de politie. Ze worden niet ook niet betwist.

Ten overvloede merkt de rechtbank op dat het feit dat de huurders zich konden inschrijven op het adres niet betekent dat mocht aannemen dat de woning aan de woonkwaliteitsnormen voldeed. De wijkagent voert in die procedure immers geen controle op de woonkwaliteitsnormen uit. Ook het feit dat de huurder zelf geen (ernstige) klachten zou hebben geformuleerd over de kwaliteit van de woning is niet relevant. De Vlaamse woonkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.³

4.5

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt.

"(...) in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 8 september 2023"

De rechtbank verwijst naar de motivering onder punt 4.2

De feiten zijn voor het overige bewezen

Wat het materiele element van het misdrijf betreft, verwijst de rechtbank naar de motivering onder punt 4.2

De feiten werden in naam en voor rekening van gepleegd. Ze zijn dus materieel toerekenbaar.⁴

Wat het moreel misdrijfbestanddeel betreft, houdt dit in dat, afhankelijk van het geval, moet blijken dat de rechtspersoon heeft gehandeld met het vereiste bijzonder of algemeen opzet, onachtzaam is geweest dan wel heeft gehandeld met het vereiste deelnemingsopzet. Het moreel misdrijfbestanddeel moet dus ook op het niveau van de rechtspersoon blijken. De rechter mag bij de beoordeling van de aanwezigheid van het moreel misdrijfbestanddeel bij de rechtspersoon wel rekeninghouden met het gedrag van de natuurlijke personen die handelen voor of namens de rechtspersoon. De rechtspersoon als fictieve entiteit handelt immers noodzakelijkerwijze via natuurlijke personen die hem juridisch of feitelijk besturen of voor zijn rekening optreden, zodat het gedrag van die personen bij de beoordeling van het moreel misdrijfbestanddeel van de rechtspersoon mee in aanmerking kan worden genomen.⁵ In dit geval neemt de rechtbank de redenen die hierboven voor (die de vennootschap feitelijk en juridisch bestuurden) zijn aangehaald mee in aanmerking om aan te

¹ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be

² Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, *RW* 2008-2009, 1700, noot T. VANDROMME, Antwerpen 26 juni 2013, *RW* 2013-14, afl. 13, 503

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

⁴ Vgl. Cass. 24 mei 2022,

⁵ Vgl. Cass. 29 oktober 2023,

nemen het vereiste morele element ook bij aanwezig was. Er was binnen onvoldoende aandacht voor de wettelijke omkadering en de woonkwaliteitsvereisten.¹

4.6

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de politie. Ze worden niet ook niet betwist.

Ten overvloede merkt de rechtbank op dat het feit dat de huurders zich konden inschrijven op het adres niet betekent dat mocht aannemen dat de woning aan de woonkwaliteitsnormen voldeed. De wijkagent voert in die procedure immers geen controle op de woonkwaliteitsnormen uit. Ook het feit dat de huurder zelf geen (ernstige) klachten zou hebben geformuleerd over de kwaliteit van de woning is niet relevant. De Vlaamse woningkwaliteitsnormen zijn objectief en dienen te worden nageleefd, ongeacht de eventuele inschikkelijke houding van de huurder.²

5 STRAFTOEMETING

5.1

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

De feiten zijn ernstig liet gedurende een aantal jaren toe dat een woning die zijn eigendom was verhuurd werd, hoewel die woning daarvoor niet geschikt was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

is jaar. Hij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten nageleefd worden. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

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

5.2

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

De feiten zijn ernstig liet gedurende een aantal jaren toe dat een woning die haar eigendom was verhuurd werd, hoewel die woning daarvoor niet geschikt was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

¹ Vgl. Gent 29 september 2023, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Antwerpen 13 december 2023, www.arrestendatabank.be.

is jaar Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten nageleefd worden. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

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

5.3

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

De feiten zijn ernstig verhuurde gedurende een aantal jaren 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 heeft een blanco strafregister

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten nageleefd worden. Bovendien had duidelijk financiële motieven

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

5.4

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

De feiten zijn ernstig liet gedurende een aantal jaren toe dat een woning die haar eigendom was verhuurd werd, hoewel die woning daarvoor niet geschikt was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

is een patrimoniumvennootschap. Zij heeft een blanco strafregister

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten nageleefd worden. Bovendien werd het herstel nog niet uitgevoerd.

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

5.5

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

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

is actief in de horecasector. Zij heeft een blanco strafregister

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningskwaliteitsnormen strikt moeten nageleefd worden. Bovendien had duidelijk financiële motieven

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

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 9.900 euro wat betreft

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

De verbeurdverklaring is een straf en staat los van de burgerrechtelijke en contractuele gevolgen van het misdrijf¹. De verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel kan worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat een beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald en ongeacht de bestemming die het dat vermogensvoordeel later heeft gegeven.²

De rechtbank spreekt dus de verbeurdverklaring uit voor 9.900 euro.³ Dat is geen onredelijk zware straf, zeker omdat de rechtbank (net zoals het openbaar ministerie) de verbeurdverklaring om billijkheidsredenen beperkt tot de huurinkomsten die ontvangen zijn sinds januari 2023.

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 22 augustus 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

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

De rechtbank moet alle overtredders veroordelen tot het uitvoeren van de herstellvordering, en dus ook

¹ Vgl. Cass. 10 juni 2014,

² Vgl. Cass. 26 april 2022,

³ Art. 42, 2° en 43bis Sw.

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 2 jaar in dit geval gepast als hersteltermijn. Het klopt dat er al heel wat tijd verstreken is sinds de initiele vaststellingen, al geven de beklagden daarvoor een aannemelijke verklaring. Bovendien blijkt uit de toelichting van de architect van dat de renovatie gezien de staat en de ouderdom van het pand hoe dan ook complex is.¹

Om te vermijden dat de lange termijn voor herstel ervoor zou zorgen dat er geen vaart met het herstel wordt gemaakt, koppelt de rechtbank daar wel een hogere dwangsom aan (zie titel 7.3)

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 200 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 rechtbank gaat niet in op de vraag van om een maximumbedrag op te leggen. Op die manier dreigt de dwangsom zijn financiële prikkel te verliezen, zeker gezien de lange termijn voor herstel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

7.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien in gebreke blijven dat te doen

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

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge 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

¹ Stuk 30

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1 Heromschrijving

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

"() in in de periode van 31 augustus 2018 tot en met 8 september 2023."

8.2.2

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.

8.2.3

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 45 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders

- een bijdrage van 26,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.

8 2 4

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

De rechtbank veroordeelt tot

- een geldboete van 8.000,00 euro (=1.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 9.900 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.

8.2 5

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van 26,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.

8.2.6

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

De rechtbank veroordeelt tot.

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

- een bijdrage van **200,00 euro** (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 euro** tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

8.2 7 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **488,38 euro**

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan , hoofdelijk **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 **2 jaar** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan elk een **dwangsom** van **200 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 de stad Brugge 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 veroordeelden

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

8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

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

9 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

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

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 66, 79, 80 Sw
- 1, 8 §1 W 29 06 1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8 1985

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 13 oktober 2025 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