



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 juli 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 25CO15006 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.101900/2024

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:

vertegenwoordigd door meester advocaat te

, geboren ingeschreven te
, van Belgische nationaliteit, RRN:

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

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

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

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

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 woonentiteiten in het pand gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____ met een
oppervlakte van 69ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop jegens _____ verleden voor notaris
te _____ op 20 mei 2022.

1 te _____ in de periode van 9 oktober 2024 tot en met 20 februari 2025

namelijk woning
door _____
ten nadele van _____)
ten nadele van _____

2 te _____ in de periode van 2 oktober 2024 tot en met 20 februari 2025

namelijk woning
door _____
ten nadele van _____)

3 te _____ in de periode van 7 oktober 2024 tot en met 20 februari 2025

namelijk woning
door _____
ten nadele van _____)

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, (art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)
met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt,

verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep.
(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 16 oktober 2024 tot en met 25 juni 2025

namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden van één naar drie van het onroerend goed gelegen te , bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte van 69ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris te op 20 mei 2022.

door

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 woonentiteiten in het pand gelegen te , bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte van 1a 51ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens verleden voor notaris te op 21 april 2022.

1 te in de periode van 1 november 2024 tot en met 8 mei 2025

namelijk woning
door
ten nadele van)

2 te in de periode van 18 februari 2025 tot en met 8 mei 2025

namelijk een niet nader te bepalen woonentiteit
door
ten nadele van
ten nadele van

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 25 november 2025 betekend aan de eerste beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 18 november 2025 betekend aan de tweede beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 17 november 2025 betekend aan de derde beklaagde.

Gelet op de dagvaarding op 18 november 2025 betekend aan de vierde beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 27 november 2025 met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 16 februari 2026.

De rechtbank verleende conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de zitting van 15 juni 2026.

De zaak werd behandeld op de zitting van 15 juni 2026.

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

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste, tweede, derde en vierde beklaagde werden vertegenwoordigd door hun raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

A. OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

Pand gelegen te

1.1. Op 16 oktober 2024 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bewoners van woning betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een hoekpand.

Het pand bevat 3 entiteiten bestaande uit een souterrain, verhoogd gelijkvloers en 3 verdiepingen onder hellend vlak.

- woning

* souterrain: badkamer en 2 slaapkamers

verhoogd gelijkvloers: woonkamer, keuken, toilet, 2 badkamers,

- woning : woonkamer, keuken, toilet, slaapkamer, badkamer
- woning : duplex
 - * 2^{de} verdieping: woonkamer met keuken, toilet, slaapkamer,
 - * 3^{de} verdieping: 3 slaapkamers
 - * badkamer gelegen op de tussenverdieping tussen verdieping 1 en 2.

Er is slechts een hoofdwatorkraan, een hoofdgaskraan en een elektriciteitsteller die zich bevinden in het souterrain en niet bereikbaar voor de bewoners van woning

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten beperkt deel van het gemeenschappelijk plafond vochtschade, in de voor- en rechtergevel barstvorming met verzakte delen, in de slaapkamer in souterrain stopcontact in vochtige muur, hoofdwatorkraan, hoofdgaskraan en elektriciteitsteller niet voor iedereen bereikbaar, in gemeenschappelijke gang op de eerste verdieping ontbreekt rookmelder, het gebouw heeft in totaal 2 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- woning : in keuken en woonkamer rolluiklint van het rolluik voorgevel kapot, in woonkamer en slaapkamer kan deel guillotineraam niet meer open, in slaapkamer achteraan geen verluchting naar buiten lucht mogelijk, in het toilet werd een cv-ketel C als type B geplaatst zonder niet-afsluitbare verluchttingsrooster met risico op CO-vergiftiging, aan de gemeenschappelijke trappen ontbreekt een trapleuning, er is geen EPC-attest aanwezig, in woonkamer, slaapkamer en keuken is geen dubbele beglazing, geen werkende rookmelder, de woning heeft in totaal 7 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- woning : schimmelvorming in slaapkamer souterrain, in keuken en woonkamer kan raam niet meer open en zijn rolluiklinten defect, in slaapkamers zijn rolluiklinten defect, vochtschade aan muren in kelder, aan de trap tussen souterrain en gelijkvloers ontbreekt rugleuning, in toilet en badkamer in souterrain geen werkend lichtpunt, geen mogelijkheid tot verluchting in badkamer en keuken, geen EPC-attest aanwezig, geen werkende rookmelder, deze woning heeft minstens 13 kleine gebreken in categorie I, 13 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- woning : over beperkt deel van plafond vochtschade, in woonkamer en keuken en in slaapkamer 2^{de} verdieping achteraan kunnen de guillotineraamen niet meer geopend worden en zijn de rolluiklinten defect, aan de trap naar de derde verdieping is de leuning niet over de volledige lengte van de trap geplaatst, loshangende elektrische bedrading in slaapkamer en nachthal derde verdieping, geen mogelijkheid tot verluchting in slaapkamer tweede verdieping achteraan, geen EPC-attest aanwezig, geen werkende rookmelder, deze woning heeft minstens 8 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

(Kaft I, stukken 1 tot 34, technisch verslag stukken 35 tot 46, fotoverslag technische vaststellingen 47 tot 64).

1.2. Woning werd bewoond door .

Er werd op 30 september 2024 een overeenkomst 'Tijdelijke terbeschikkingstelling' afgesloten voor de duur van één jaar. De maandelijkse bezettingsvergoeding bedroeg 1.200,00 euro.

De woning werd bewoond door

Er werd op 25 september 2024 een overeenkomst 'Tijdelijke terbeschikkingstelling' afgesloten voor de duur van één jaar. De maandelijkse bezettingsvergoeding bedroeg 850,00 euro.

De woning werd bewoond door

Er werd op 25 augustus 2024 een overeenkomst 'Tijdelijke terbeschikkingstelling' afgesloten voor de duur van één jaar. De maandelijkse bezettingsvergoeding bedroeg 1.200,00 euro.

1.3. Er werden stedenbouwkundige schendingen als volgt vastgesteld:

- een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden wijzigen;
 - het verrichten van bouwwerken zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning.
- (Kaft I, stukken 75 en 76) (Kaft II, stukken 1 en 2)

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.4. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 18 december 2020 werd het pand al ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.5. Op 25 oktober 2024 stelde de wooninspecteur een herstellordering op voor het pand gelegen te .

1.6. Op 25 februari 2025 legde als bestuurder van (momenteel een verklaring af.

Hij stelde dat een vennootschap is gespecialiseerd in het beheren van een vastgoedportefeuille. De panden werden in slechte staat gekocht en vaak waren zij behept met herstellorderingen.

had de firma op 31 december 2024 verlaten maar dit was nog niet gepubliceerd.

Hij en hadden de volgende rol. was CEO en zette de beleidslijnen uit.

Hijzelf was de persoon die deze uitvoerde.

had de afgesloten overeenkomsten met de bewoners ondertekend.

Hij verklaarde dat hij fouten had gemaakt. Het pand was onbewoonbaar en werd toch ter beschikking gesteld.

1.7. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 5 december 2024 werden de drie woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (Kaft II, stuk 8).

1.8. Op 31 maart 2026 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur. Hieruit blijkt dat het pand te koop wordt gesteld.

Er werden nog geen herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Pand gelegen te

1.9. Op 12 december 2024 begaf de wooninspecteur vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het gebouw gelegen te

Zij gaven door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Na de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de bewoners van woning betraden zij de woning en deden zij vaststellingen.

Het pand betreft een hoekpand dat bestaat uit een gelijkvloers met één verdieping met zadeldak.

- gelijkvloers: gemeenschappelijke inkom, woning
- eerste verdieping: woning en woning

De Wooninspecteur stelde onder andere gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in de gemeenschappelijke traphal op de eerste verdieping aan de achterste muur vochtschade, in de ruimte met invoer elektriciteit een open elektrische verdeeldoos met aanraakbare geleiders, op de gemeenschappelijke zolder loshangend stopcontact met risico op elektrocutie, kookplaat in keuken aangesloten met een zwarte elastomeren slang, geen rookmelder in gemeenschappelijke kelder, het gebouw heeft in totaal 1 klein gebrek in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.
- woning : vocht in plafond in gang, in slaapkamer en toilet condenserend vocht met schimmelvorming, in gang aan muur en in slaapkamer aan muur vocht vastgesteld, aan trap naar gemeenschappelijke kelder ontbreekt leuning, gevaar op elektrocutie in badkamer, verhoogd risico op CO-vergiftiging ingevolge gasgeiser type B in garage zonder onafsluitbare verluchtingsrooster, onvoldoende borstwering rond de trapopening op gemeenschappelijke zolder, er ontbreekt een rookmelder, enkele beglazing in ramen. de woning heeft in totaal 8 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.
- woning : schimmelvorming op plafond rechtse slaapkamer, in toilet en berging condenserend vocht met schimmelvorming, spannende deuren in keuken, woon- en slaapkamers, aan de trap naar de gemeenschappelijke leuning ontbreekt een leuning, aan de lavabo en gootsteen in keuken geen water, aan het bad in de badkamer is geen water aanwezig, loshangende bedrading in woonkamer, keuken en slaapkamers met risico op elektrocutie, geen verwarming mogelijk wegens het afsluiten van gas en elektriciteit, enkele beglazing, geen dakisolatie. deze woning heeft 9 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 6 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- woning : in gang aan plafond vocht, rond de ramen in keuken, slaapkamer rond de ramen condenserend vocht en schimmelvorming, raam in slaapkamer kan niet winddicht worden afgesloten, ramen in woonkamer kunnen niet meer geopend worden, aan de trap naar de gemeenschappelijke kelder ontbreekt leuning, in de keuken geen warm water aan gootsteen, in de badkamer geen warm water aan douchekraan, in keuken geen 2 vrij geaarde stopcontacten aanwezig, geen verwarming mogelijk wegens het afsluiten van gas en elektriciteit, onvoldoende borstwering rond de trapopening van de gemeenschappelijke zolder, enkele beglazing, geen rookmelder.
deze woning heeft 7 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

(Kaft II, stukken 1 tot 60, technisch verslag stukken 70 tot 81, fotoverslag technische vaststellingen 82 tot 99).

1.10. Woning werd bewoond door .
Er werd op 31 oktober 2024 een overeenkomst 'Tijdelijke terbeschikkingstelling' afgesloten voor de duur van één jaar. De maandelijkse bezettingsvergoeding bedroeg 800,00 euro.
De woningen en werden niet bewoond op het ogenblik van de vaststellingen.

1.11. Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen.

1.12. Op 10 januari 2025 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te .

1.13. Bij besluit van de burgemeester van d.d. 4 februari 2025 werd de woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.14. Op 25 februari 2025 legde als bestuurder van (momenteel een verklaring af.

Hij stelde dat een vennootschap is gespecialiseerd in het beheren van een vastgoedportefeuille. De panden werden in slechte staat gekocht en vaak waren zij behept met herstellvorderingen.

had de firma op 31 december 2024 verlaten maar dit was nog niet gepubliceerd.
Hij en hadden de volgende rol. was CEO en zette de beleidslijnen uit.
Hijzelf was de persoon die deze uitvoerde.
had de afgesloten overeenkomst met de bewoners ondertekend.

1.15. Op 26 maart 2026 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur. Hieruit blijkt dat het pand heeft verkocht.
Er werden herstellwerkzaamheden uitgevoerd.

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

2.1. Met ingang van 1 januari 2021 is de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

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 menonwaardige 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.

2.2. Vanaf 1 januari 2021 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 §1, eerste lid Vlaamse Wooncode) 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 gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20§1, derde lid Vlaamse Wooncode) 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.’

2.3. 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.

2.4.) heeft als bestuurders:

- vertegenwoordigd door
- vertegenwoordigd door
- vertegenwoordigd door

De taken werden als volgt verdeeld binnen de werking van de vennootschap

- was CEO en nam de strategische beslissingen
- was verantwoordelijk voor het financiële luik
- was COO en verantwoordelijk voor het operationele beheer, het beheer van de gebouwen, aanvragen bouwvergunningen, opvolgen en innen huurgelden

Het staat naar het oordeel van de rechtbank vast dat zowel , als vaste vertegenwoordigers van de bestuursorganen beslissingsbevoegdheid hadden binnen de werking van de

2.5. Tenlasteleggingen A1, A2 en A3.

Het moreel element van het misdrijf

Spijts het feit dat in de aankoopakte d.d. 22 mei 2022 (stuk 128 tot 138) uitdrukkelijk vermeld werd dat de woning nog steeds niet conform was met de Vlaamse Codex Wonen (stuk 132) hebben de beklaagden toch de beslissing genomen om de woningen ter beschikking te stellen.

De beklaagden kunnen ter zake geen onwetendheid voorhouden.

De bewering dat de woningen bij de terbeschikkingstelling er visueel in orde uitzagen is geen argument en is in strijd met de vermeldingen in de aankoopakte.

Uit de bewoordingen van de afgesloten overeenkomst 'Tijdelijke terbeschikkingstelling' blijkt dat beklaagden de woningen uit economisch oogmerk ter beschikking hebben gesteld.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds

volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het 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.

De verhuurder 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.

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

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder 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 en het fotodossier blijkt wat betreft de woningen duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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 feit dat beklaagden naderhand initiatieven hebben genomen om een einde te stellen aan de terbeschikkingstelling doet hieraan geen afbreuk.

De beklaagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van _____ d.d. 5 december 2024 waarbij de woningen ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

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

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 voor alle beklaagden bewezen zijn.

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

De tweede, derde en vierde beklaagden hadden bestuurs- en beslissingsbevoegdheid binnen de werking van _____. Tot het voorwerp van _____ behoort onder andere de verhuring van onroerende goederen.

Zij hadden leiding over de bedrijfsvoering van de vennootschap en de beslissingsbevoegdheid, in het

bijzonder over de regels van de naleving van de woonkwaliteit.

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van de Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

Gewoonte

De relatief beperkte periode waarin de verhuring plaatsvond laat de rechtbank niet toe te besluiten dat verzwarende omstandigheid van de gewoonte voor de beklaagden bewezen is.

De beklaagden worden hiervoor vrijgesproken.

2.6. Tenlastelegging B

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlasteleggingen en stellen dat het stedenbouwkundig misdrijf dateert van voor de aankoop door Winvest I.

Zij verwijzen hiervoor naar de bewoordingen van de aankoopakte waarin wordt gesteld dat op 10 maart 2017 een proces-verbaal werd opgemaakt voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Zij stellen dat 4 woongelegenheden op 7 november 2017 ongeschikt werden verklaard (Kaft I, stuk 9).

Zij betogen dat er geen recente werken in het pand werden uitgevoerd.

Noch uit het strafdossier noch uit het door de beklaagden voorgelegde stukkenbundel blijkt dat de beklaagden tijdens de incriminatieperiode een woning hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woongelegenheden hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande zonder voorafgaande stedenbouwkundige omgevingsvergunning hebben gewijzigd. Het is niet aangetoond dat beklaagden sinds de aankoop werkzaamheden in het pand hebben uitgevoerd met oog op de wijziging van het aantal woongelegenheden of de opsplitsing van de woning.

De feiten van de tenlastelegging B zijn voor de beklaagden niet bewezen.

De beklaagden worden voor de feiten van de tenlastelegging B vrijgesproken.

2.7. Tenlasteleggingen C1 en C2

a) Verbetering dagvaarding

In de tenlasteleggingen C1 en C2 wordt verkeerdelijk moet zijn.

vermeld daar waar dit

De rechtbank verbetert de feiten van de tenlasteleggingen C1 en C2 als volgt:

“te ” in de plaats van te .

b) Tenlastelegging C1

Het moreel element van het misdrijf

De beklaagden kunnen ter zake geen onwetendheid voorhouden.

Uit de bewoordingen van de afgesloten overeenkomst ‘Tijdelijke terbeschikkingstelling’ blijkt dat

beklaagden afdoende op de hoogte waren dat het pand met gebreken behept was. Spijts het feit dat de beklagden de woning zouden renoveren hebben zij toch beslist om het pand terbeschikking te stellen uit economisch oogmerk.

De rechtbank merkt op dat wat het moreel element van het misdrijf betreft onachtzaamheid reeds volstaat.

Dit betekent dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan worden verweten zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.

Het gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklagden nagelaten hebben te controleren of de woningen wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden en dus of zij wel verhuurd mochten worden.

De verhuurder 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.

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

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder 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 en het fotodossier blijkt wat betreft de woning , dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken.

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 feit dat beklagden naderhand initiatieven hebben genomen om een einde te stellen aan de terbeschikkingstelling doet hieraan geen afbreuk.

Gelet op het vonnis van het vredegerecht van het eerste kanton Oostende d.d. 25 maart 2025 wordt de incriminatieperiode beperkt tot 25 maart 2025.

De beklagden kunnen niet omheen het feit dat de vastgestelde gebreken dermate ernstig waren dat zij geleid hebben tot het besluit van de burgemeester van van 4 februari 2025 waarbij de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen voor alle beklagden.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlasteleggingen C1 voor alle beklagden bewezen zijn.

Gewoonte

De relatief beperkte periode waarin de verhuring plaatsvond laat de rechtbank niet toe te besluiten dat verzwarende omstandigheid van de gewoonte voor de beklaagden bewezen is.
De beklaagden worden hiervoor vrijgesproken.

c) Tenlastelegging C2

De beklaagden betwisten de feiten van de tenlastelegging.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur d.d. 12 december 2024 blijkt dat enkel de woning 0001 werd bewoond door .

Er werd niet vastgesteld dat de andere woningen bewoond werden.

Het feit dat zich op 18 februari 2025 op het adres aan de hebben laten inschrijven laat de rechtbank niet toe te besluiten dat beklaagden de woning ter beschikking hebben gesteld aan voormelde personen.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat er vrije toegang was tot gans het pand (stuk 115).

De feiten van de tenlastelegging C2 zijn voor de beklaagden niet bewezen.

De beklaagden worden voor de feiten van de tenlastelegging C2 vrijgesproken.

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

De verhuring van onbewoonbare en/of ongeschikte 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.

De beklaagde verzocht de rechtbank om geen bijkomende straf op te leggen en stelt dat de feiten dateren van voor de veroordeling bij vonnis van 3 november 2025 van de 17^{de} kamer van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk voor gelijkaardige feiten.

Hij verzocht de rechtbank toepassing te maken van art. 65, tweede lid Sw.

De rechtbank stelt vast dat de feiten waarvoor beklaagde zich in huidige zaak moet verantwoorden dateren van meer dan één jaar na de laatste feiten van vorige veroordeling.

De feiten die beoordeeld werden in het vonnis van 3 november 2025 situeren zich in de periode van 20 april 2022 tot 31 oktober 2023.

Het bewijs ligt niet voor dat het vonnis kracht van gewijsde heeft.

De rechtbank is van oordeel dat gezien het tijdsverloop tussen vorige en huidige feiten er geen

toepassing kan worden gemaakt van art. 65 Sw.

De beklaagde verzocht de rechtbank de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde gezien de ernst van de feiten en een vorige gelijkaardige veroordeling.

Daarenboven toont de beklaagde niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

De beklaagde werd reeds 11 keer veroordeeld door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken en één keer door de correctionele rechtbank voor gelijkaardige feiten.

De beklaagde is jaar.

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 heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

3.2. Ten aanzien van de tweede beklaagde

De verhuring van onbewoonbare en/of ongeschikte 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.

De beklaagde verzocht de rechtbank om geen bijkomende straf op te leggen en stelt dat de feiten dateren van voor de veroordeling bij vonnis van 3 november 2025 van de 17^{de} kamer van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk voor gelijkaardige feiten.

Hij verzocht de rechtbank toepassing te maken van art. 65 Sw.

De rechtbank stelt vast dat de feiten waarvoor beklaagde zich in huidige zaak moet verantwoorden dateren van meer dan één jaar na de laatste feiten van vorige veroordeling.

De feiten die beoordeeld werden in het vonnis van 3 november 2025 situeren zich in de periode van 20 april 2022 tot 31 oktober 2023.

Het bewijs ligt niet voor dat het vonnis kracht van gewijsde heeft.

De rechtbank is van oordeel dat gezien het tijdsverloop tussen vorige en huidige feiten er geen toepassing kan worden gemaakt van art. 65, tweede lid Sw.

De beklaagde verzocht de rechtbank de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde gezien de ernst van de feiten en een vorige gelijkaardige veroordeling.

Daarenboven toont de beklaagde niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

De beklaagde is jaar en werd reeds één keer veroordeeld door de correctionele rechtbank voor gelijkaardige feiten.

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 heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

3.3. Ten aanzien van de derde beklaagde

De verhuring van onbewoonbare en/of ongeschikte 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.

De beklaagde verzocht de rechtbank om geen bijkomende straf op te leggen en stelt dat de feiten dateren van voor de veroordeling bij vonnis van 3 november 2025 van de 17^{de} kamer van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk voor gelijkaardige feiten.

Hij verzocht de rechtbank toepassing te maken van art. 65 Sw.

De rechtbank stelt vast dat de feiten waarvoor beklaagde zich in huidige zaak moet verantwoorden dateren van meer dan één jaar na de laatste feiten van vorige veroordeling.

De feiten die beoordeeld werden in het vonnis van 3 november 2025 situeren zich in de periode van

20 april 2022 tot 31 oktober 2023.

Het bewijs ligt niet voor dat het vonnis kracht van gewijsde heeft.

De rechtbank is van oordeel dat gezien het tijdsverloop tussen vorige en huidige feiten er geen toepassing kan worden gemaakt van art. 65, tweede lid Sw.

De beklaagde verzocht de rechtbank de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde gezien de ernst van de feiten en een vorige gelijkaardige veroordeling.

Daarenboven toont de beklaagde niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

De beklaagde is jaar en werd reeds één keer door de correctionele rechtbank veroordeeld voor gelijkaardige feiten.

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 heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en hem ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

3.4. Ten aanzien van de vierde beklaagde

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen van Vlaamse Codex Wonen, wat een eigen strafrechtelijke fout is van deze rechtspersoon.

De verhuring van onbewoonbare en/of ongeschikte 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.

De beklaagde verzocht de rechtbank om geen bijkomende straf op te leggen en stelt dat de feiten dateren van voor de veroordeling bij vonnis van 3 november 2025 van de 17^{de} kamer van de correctionele rechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk voor gelijkaardige feiten.

Zij verzocht de rechtbank toepassing te maken van art. 65 Sw.

De rechtbank stelt vast dat de feiten waarvoor beklaagde zich in huidige zaak moet verantwoorden dateren van meer dan één jaar na de laatste feiten van vorige veroordeling.

De feiten die beoordeeld werden in het vonnis van 3 november 2025 situeren zich in de periode van 20 april 2022 tot 31 oktober 2023.

Het bewijs ligt niet voor dat het vonnis kracht van gewijsde heeft.

De rechtbank is van oordeel dat gezien het tijdsverloop tussen vorige en huidige feiten er geen toepassing kan worden gemaakt van art. 65, tweede lid Sw.

De beklaagde verzocht de rechtbank de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten gelet op de ernst van de feiten.

Daarenboven toont de beklaagde niet aan dat een veroordeling haar economische werking zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

De beklaagde werd reeds één keer veroordeeld door de correctionele rechtbank voor gelijkaardige feiten.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij 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 heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen zijn de uitdrukking van een en hetzelfde opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

Rekening houdend met bovenstaande overwegingen is de rechtbank van oordeel dat een geldboete voor de beklaagde een passende straf is om de beklaagde de ernst van de feiten te doen inzien en haar ervan te weerhouden om identieke feiten te plegen.

4. DE HERSTELVORDERING

a) Het pand gelegen te

4.1. Op 25 oktober 2024 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

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

, kadastraal gekend

te herstellen door:

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand deze conform te maken door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat

er overbewoning is;

- zo niet een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

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 per beklaagde, minstens in solidum en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Tevens machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen 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.

4.3. De beklaagden stellen dat zij nog niet over een omgevingsvergunning waarvan de aanvraag ontvankelijk werd bevonden beschikken.

Zij betogen dat de gevorderde hersteltermijn te kort is.

Er is geen reden om een dwangsom op te leggen en om de eventuele kosten voor herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

4.4. 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.

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.

Het feit dat beklaagden het pand zelf niet opgesplitst hebben doet geen afbreuk aan de herstellvordering van de wooninspecteur.

De herstellvordering is gegrond.

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

Beklaagden hebben reeds over een ruime periode beschikt om tot herstel over te gaan.

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

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor elk van de beklaagden, namelijk _____ , met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

Gezien de vonnissen van het vrederecht van het tweede kanton Brugge d.d. 10 november 2025 waarin werd veroordeeld tot betaling van de herhuisvestingskosten voor , is de vordering inzake het verhaal van de herhuisvestingskosten zonder voorwerp.

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

b) Het pand gelegen te

4.5. Op 10 januari 2025 stelde de wooninspecteur een herstellenvordering op voor het pand gelegen te

4.6. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagden om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend te herstellen door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen 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 per beklaagde, minstens in solidum en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Tevens machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen 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.

4.7. De beklaagden stellen dat geen eigenaar meer is van het pand.

Zij stellen dat Wonen Vlaanderen het dossier zou afhandelen met de nieuwe eigenaar.

Zij betogen dat de gevorderde hersteltermijn te kort is.

Er is geen reden om een dwangsom op te leggen en om de eventuele kosten voor herhuisvesting te verhalen op de beklaagden.

4.8. 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.

Het feit dat het onroerend goed verkocht werd doet voor de overtreders geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.
De herstelvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.
Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk.

De herstelvordering is gegrond.

Er is geen reden om de hersteltermijn op 2 jaar te bepalen.
Beklaagden hebben reeds over een ruime periode beschikt om tot herstel over te gaan.

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

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor elk van de beklaagden, namelijk ,
met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagden in gebreke zouden blijven.

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen verhaald worden op de beklaagden.

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

B. OP BURGERLIJK GEBIED

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

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Verbeterd de feiten van de tenlasteleggingen C1 en C2 als volgt:

“te ” in de plaats van te .

Verbeter de incriminatieperiode voor de feiten van de tenlastelegging C1 als volgt:
in de periode van 1 november 2024 tot 25 maart 2025.

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B en C2 voor de beklaagde niet
bewezen.

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B en C2.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1, A2, A3 en C1, met uitzondering dat van de betrokken
activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

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

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen
vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00 euro
verhoogd met 90 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan
de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in
strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor
het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B en C2 voor de beklaagde niet
bewezen.

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B en C2.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1, A2, A3 en C1, met uitzondering dat van de betrokken
activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

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

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen

vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B en C2 voor de beklaagde niet bewezen.

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B en C2.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1, A2, A3 en C1, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

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

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 90 opdecimen, als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Op tegenspraak ten aanzien van de vierde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B en C2 voor de beklaagde niet bewezen.

Spreekt vrij voor de feiten van de tenlasteleggingen B en C2.

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A1, A2, A3 en C1, met uitzondering dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt, voor de beklaagde bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot een **geldboete van 32.000,00 euro, namelijk 4.000,00 verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot betaling van een bedrag van **250,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen , als bijdrage tot de financiering van het Fonds tot financiële hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders .

Veroordeelt tot het betalen van de vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van **62,37 euro** .

Veroordeelt tot het betalen van een bedrag van **26,00 euro** als bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijsbijstand.

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair om te betalen de som van **458,36 euro** als gerechtskosten.

DE HERSTELVORDERING

Herstelvordering

Verklaart de herstelvordering wat betreft het pand gelegen te ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt

om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend

te herstellen door:

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht wordt naar zijn vergunde toestand deze conform te maken door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is;
- zo niet een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening;

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 het college van burgemeester en schepenen van door elke 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 het college van burgemeester en schepenen van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden _____ (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Zegt voor recht dat de vordering inzake de kosten van herhuisvesting zonder voorwerp is.

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

Herstellvordering

Verklaart de herstellvordering wat betreft het pand gelegen te _____ ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt
om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te _____ kadastraal gekend _____ te herstellen door renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand conform is 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 het college van burgemeester en schepenen van _____ door elke 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 het college van burgemeester en schepenen van _____

van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

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

Zegt voor recht dat eventuele kosten van herhuisvesting kunnen worden verhaald op de veroordeelden

Beveelt dat bij toepassing van artikel 3.49 §1, tweede lid Vlaamse Codex Wonen een uittreksel van dit vonnis, nadat het in kracht van gewijsde zal zijn getreden, op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven zal worden op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet en bij gebreke daarvan, een uittreksel van onderhavig vonnis ingeschreven dient te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

Verzoekt de griffier om in toepassing van artikel 3.45 van de Vlaamse Codex Wonen aan de herstellvorderende overheid binnen de termijn om rechtsmiddelen tegen de uitspraak aan te wenden een afschrift te bezorgen.

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 buitengewone openbare zitting op 16 juli 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 toegevoegd griffier