



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22C021816 Rolnummer Notitienummer parket KO66.WI.100400/2022

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:

, geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

beiden met als raadsman meester , advocaat te

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 overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

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

te in de periode van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2022

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend ten ka-
daster onder met een oppervlakte van 84a 45 ca,
toebehorende aan de huwgemeenschap voor de ge-
heelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens verleden
voor notaris te op 16 juli 2018,

minstens ten nadele van:

-

-

-

-

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 gedaagden, 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), elk ten belope van de helft, namelijk:

- Van 01/01/2019 tot 30/11/2021: 35 maanden x 500 euro = 17.500 euro – 3 maanden huur-achterstal (1.500 euro) = 16.000 euro

Totaal vermogensvoordeel	= 8.000 euro
Totaal vermogensvoordeel	= 8.000 euro

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding aan de eerste en tweede beklaagde betekend op 21 januari 2025.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 24 januari 2025 met als formaliteit

De zaak werd ingeleid op de zitting van 7 april 2025.

De afgesproken conclusietermijnen werden bekrachtigd en de rechtsdag werd bepaald op 20 oktober 2025.

De zaak werd behandeld op de zitting van 20 oktober 2025.

De raadsman van de Wooninspecteur werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

Het openbaar ministerie werd gehoord in zijn middelen.

De eerste en tweede beklaagden werden vertegenwoordigd door hun raadsman die werd gehoord in haar middelen en besluiten.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging.

OP STRAFGEBIED

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

1.1. Op 8 februari 2022 begaf de wooninspecteur vergezeld
 , woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te
 na melding door het regionale meldpunt woningkwaliteit wegens ver-
 moedens dat het pand niet voldeed aan de woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

Het pand werd betreden krachtens een machtiging tot visitatie verleend door de politierechtbank
 West-Vlaanderen, afdeling d.d. 17 december 2021.

Aan de bewoners van het pand werd door middel van de dienstkaart hun naam, hoedanigheid en het
 doel van hun komst meegedeeld.

Het pand betreft een oud hoevecomplex met bewoond hoofdgebouw en aanliggende stal.
 Het hoofdgebouw bestaat uit een gelijkvloers en zolderverdieping onder het dak. Het pand
 is in gebruik als kamerwoning met 4 kamers. De bewoonde delen op het gelijkvloers hebben de vol-
 gende indeling:

- kamer , kamer , kamer , kamer
- gemeenschappelijke voorzieningen: 2 keukens, 2 badkamers met toilet (douche, lavabo en toilet)
 en gemeenschappelijke inkom.

Het gebouw heeft 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 levensomstan-
 digheden veroorzaakt in categorie III.

Op de zolder waren er sporen van vochtsinsijpeling.

In de hele woning was er een overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, hetgeen kan lei-
 ding tot overbelasting en oververhitting van de leidingen.

De watermeter was niet bereikbaar omdat de kelder onder water stond.

Er waren onvoldoende rookmelders in het pand. Er was geen EPC-attest.

Kamer : heeft 11 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken
 die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstan-
 digheden veroorzaken in categorie III.

Er was lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder
 water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van
 een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwar-
 mingsapparaat, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder.

Kamer : heeft 10 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken
 die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstan-
 digheden veroorzaken in categorie III.

Er was lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder
 water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van
 een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwar-
 mingsapparaat, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder.

Kamer heeft 10 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Er was lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwarmingsapparaat, gevaar op CO-vergiftiging, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder.

Kamer : heeft 10 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Er was lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwarmingsapparaat, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder.

De badkamer met douche en wc hebben 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

De keuken heeft 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (stukken 1 tot 6, technisch verslag stukken 38 tot 53, fotoverslag technische vaststellingen 54 tot 93).

1.2. Voor kamer waren de volgende personen ingeschreven in het rijksregister

-
-
-
-

Er waren duidelijke tekenen van recent gebruik. Persoonlijke spullen van de bewoners werden aangetroffen.

Voor kamer waren de volgende personen ingeschreven in het rijksregister

-
-
-
-

Er waren duidelijke tekenen van recent gebruik. Persoonlijke spullen van de bewoners werden aangetroffen.

Kamer werd bewoond door

Kamer werd bewoond door

1.3. Tijdens haar verhoor op 17 mei 2022 verklaarde

dat zij niet wist dat zij niet

in orde waren.

Zij en haar man waren sinds augustus 2018 eigenaar van de woning.

Zij hadden de elektriciteit laten herkeuren en hadden kleine aanpassingswerken laten uitvoeren. Via een collega landbouwer waren zij in contact gekomen met _____ aan wie zij de woning hadden verhuurd. Zij dacht dat hij daar alleen ging komen. Beetje bij beetje was het besef gekomen dat hij daar niet alleen woonde. Vorig jaar in september was zij binnen gegaan. Zij had toen de indeling van de woonkamer gezien en vastgesteld dat er achteraan links een opdeling was geweest. De opdeling was nieuw en was niet door hen gedaan. Zij vond dit niet erg maar wist niet dat er gevolgen aan waren. Er waren geen structurele verbeteringen aan het pand uitgevoerd. De huur was tot stand gekomen op 1 januari 2019. Zij hadden de huur opgezegd en de bewoners zouden er tegen 30 juni uitgaan. Zij deed de administratie en het papierwerk. Als er iets was ging haar man ter plaatse. Haar man was er twee tot drie keer geweest voor een boiler of een waterpomp. Zij was enorm geschrokken door het verslag. Het was zeker hun intentie niet geweest (stuk 121).

Tijdens zijn verhoor op 17 mei 2022 verklaarde _____ zich aan te sluiten bij de verklaring van zijn vrouw. Hij had daar niets aan toe te voegen (stuk 124).

1.4. Op 9 maart 2022 heeft de wooninspecteur de herstellvordering opgesteld.

1.5. De kamers _____ werden bij besluit van de burgemeester van d.d. 2 juni 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

1.6. Op 3 januari 2023 werd door de wooninspecteur een door _____ ingevulde vragenlijst ontvangen.

Hieruit bleek dat zij van plan waren om een aantal herstelwerkzaamheden uit te voeren (stukken 134 tot 155) en werden foto's overgemaakt waaruit bleek dat zij reeds de tussenmuur hadden verwijderd.

1.7. Tijdens het plaatsbezoek van 25 mei 2023 stelde de wooninspecteur vast dat het pand teruggebracht was naar de vergunde eengezinswoning. De woonentiteit was niet conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen (stuk 157 tot 174).

1.8. Als reactie op de e-mail d.d. 27 februari 2024 van de wooninspecteur met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd ontving de wooninspecteur d.d. 4 maart 2024 een brief van het adviesbureau _____ namens de eigenaars. Hieruit bleek dat er nog geen herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd en dat er geen concrete intenties waren om zelf tot een volledige herstel over te gaan. De eigenaars wensten de site te verkopen na het bekomen van een vergunning voor functiewijziging tot zonevreemd wonen en de sloop van de loods (stukken 179 tot 181).

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

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

Het boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over woningkwaliteitsbewaking.

Het art. 3.1.§1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 5§1 Vlaamse Wooncode) bepaalt dat elke woning op de daarin vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader bepaald worden.

Overeenkomstig de nieuwe regelgeving zijn de woonkwaliteitsnormen en de gebreken dezelfde maar worden zij op een andere manier in aanmerking genomen.

Het artikel 3.1. §1 derde lid van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:

“Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die 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.’

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.

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.

2.4. Materieel element

De beklaagden stellen dat het materieel element van het misdrijf ontbreekt.

Zij betogen dat de huurder aanpassingswerken heeft uitgevoerd aan het pand en dat zij hiervan niet op de hoogte waren.

Zij stellen dat zij geen gebrekkige woning hebben verhuurd of ter beschikking gesteld.

Het staat vast dat de beklaagden een woning hebben verhuurd, namelijk elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt afdoende dat het onroerend goed effectief een woning is hetgeen door de beklaagden niet wordt betwist.

Het feit dat de huurder bij de aanvang van de huurovereenkomst geen opmerkingen heeft geformuleerd over de staat van de woning houdt niet in dat de woning bij de aanvang van de huurovereenkomst voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.

De omstandigheid dat de huurder naderhand wijzigingen aan de woning heeft aangebracht neemt niet weg dat beklaagden een niet-conforme woning hebben verhuurd.

Beklaagden waren hiervan minstens tijdens de duur van de huurovereenkomst op de hoogte zoals blijkt uit hun verklaringen.

Beklaagden stelden dat zij de elektriciteit hadden laten herkeuren en kleine aanpassingswerken hadden laten uitvoeren.

Via een collega landbouwer waren zij in contact gekomen met _____ aan wie zij de woning hadden verhuurd.

Zij dachten dat hij daar alleen ging komen. Beetje bij beetje was het besef gekomen dat hij daar niet alleen woonde. Vorig jaar in september was _____ binnen gegaan.

Zij had toen de indeling van de woonkamer gezien en vastgesteld dat er achteraan links een opdeling was geweest.

De opdeling was nieuw en was niet door hen gedaan. Zij vond dit niet erg maar wist niet dat er gevolgen aan waren.

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de gebreken aan het gebouw en de woonentiteiten van die aard waren dat zij geleid hebben tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning bij besluit van 2 juni 2022 van de burgemeester van _____.

De vastgestelde gebreken (onder andere lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwarmingsapparaat, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder, geen EPC-attest, enkele beglazing) zijn structurele gebreken die niet van toevallige aard zijn.

De beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling.

De beklaagden waren bij de aanvang de huurovereenkomst voldoende op de hoogte van de staat van de vetuste woning. Zij verklaarden zelf geen structurele werken te hebben uitgevoerd.

Daarenboven dienden de beklaagden zich ook tijdens de duur van de verhuring te vergewissen van de staat van de door hen verhuurde woning.

Beklaagden hebben ruim vóór de vaststellingen van de wooninspecteur een en ander vastgesteld maar hebben nagelaten op te treden.

Het is niet aangetoond dat de beklaagden gehandeld hebben zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gehandeld.

Het materieel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

2.5. Moreel element

Wat betreft het moreel element van het misdrijf is minstens onachtzaamheid vereist, maar dit volstaat.

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

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur en het fotodossier blijkt dat de gebreken aan het gebouw en de woonentiteiten van die aard waren dat zij geleid hebben tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning bij besluit van 2 juni 2022 van de burgemeester van

De vastgestelde gebreken (onder andere lichte vochtschade aan de voorgevel tussen de twee ramen onderaan, de kelder stond onder water, de trap naar de gemeenschappelijke kelder had geen leuning, de kamer was niet voorzien van een lavabo, overmatig gebruik van verlengkabels en stekkerdozen, afwezigheid van een vast verwarmingsapparaat, geen bel of brievenbus aanwezig per kamer, geen rookmelder, geen EPC-attest, enkele beglazing) zijn structurele gebreken en niet van toevallige aard.

De verwijzing door de beklaagden naar het artikel 1728 oud BW is ter zake niet dienend.

Spijts de beweringen van de beklaagden betreffen de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken structurele gebreken die niet door de bewoners werden veroorzaakt.

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat in de overeenkomst minnelijke huurbeëindiging d.d. 10 mei 2022 (stuk 112), die de beklaagden hebben afgesloten met vertegenwoordigd door , niets overeengekomen werd inzake de door de huurder of bewoners eventueel veroorzaakte beschadigingen. De rechtbank merkt tevens op dat door de beklaagden en de huurder, bij het afsluiten van de huurovereenkomst met aanvang op 1 januari 2019 geen plaatsbeschrijving werd opgesteld en ondertekend.

De beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling.

De beklaagden waren bij de aanvang de huurovereenkomst voldoende op de hoogte van de staat van de vetuste woning. Zij verklaarden zelf geen structurele werken te hebben uitgevoerd.

Daarenboven dienden de beklaagden zich ook tijdens de duur van de verhuring te vergewissen van de staat van de door hen verhuurde woning.

Het is niet aangetoond dat de beklaagden gehandeld hebben zoals ieder redelijk en voorzichtig persoon in dezelfde omstandigheden zou hebben gehandeld.

Het gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid bestaat hierin dat de beklaagden hebben nagelaten te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsnormen voldeed en of zij wel verhuurd mocht worden.

Het moreel element van het misdrijf is voldoende bewezen.

2.6. Zowel het moreel element als het materieel element van het misdrijf zijn voor de beklaagden voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier (cf. supra).

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

De verhuring van onbewoonbare panden houdt een zware inbreuk in op de veiligheid van de bewoners en hun levenskwaliteit .

Uit de vaststellingen van de wooninspecteur blijkt dat het pand behept was met ernstige gebreken.

De beklaagden dienen zich bewust te zijn van hun verplichtingen als verhuurder .

De verhuurde woningen moet 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.

Er werden tot op heden geen afdoende herstelwerkzaamheden uitgevoerd.

Als reactie op de e-mail d.d. 27 februari 2024 van de wooninspecteur met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd ontving de wooninspecteur d.d. 4 maart 2024 een brief van het adviesbureau Decock namens de eigenaars.

Hieruit bleek dat er nog geen herstelwerkzaamheden werden uitgevoerd en dat er geen concrete intenties waren om zelf tot een volledige herstel over te gaan.

De eigenaars wensten de site te verkopen na het bekomen van een vergunning voor functiewijziging tot zonevreemd wonen en de sloop van de loods (stukken 179 tot 181).

Tot op heden ligt het bewijs niet voor van een volledig herstel (cf. infra).

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat er geen facturen worden voorgelegd van de beweerde uitgevoerde herstelwerkzaamheden.

Beklaagden moet beseffen dat zij de geldende regelgeving dienen te respecteren wanneer zij een woning verhuren.

De straf moet worden bepaald gelet op de aard en de ernst van de feiten, de begeleidende omstandigheden, de persoonlijkheid van de beklaagden.

De eerste beklaagde is 38 jaar en heeft een blanco strafregister.

De tweede beklaagde is 37 jaar en heeft een blanco strafregister.

De beklaagden verzochten de rechtbank om de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waartoe het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagden gezien de aard en de ernst van de feiten. Daarenboven tonen de beklaagden niet aan dat een veroordeling hun sociale declassering zou veroorzaken of hun sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de aard en de ernst van de feiten.

De straf heeft niet enkel een vergeldingsfunctie maar beoogt ook preventie.

De rechtbank is van oordeel dat een effectieve geldboete voor de beide beklaagden een passende straf is.

4. DE VERBEURDVERKLARING

4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring ten aanzien van de beklaagden van het bedrag van 16.000,00 euro, namelijk 35 maanden huur à 500,00 euro – 3 maanden achterstal (1.500,00 euro).

4.2. Omdat het pand in de gegeven omstandigheden niet mocht worden verhuurd hebben de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald. De ontvangen huurgelden kunnen zonder twijfel worden beschouwd als vermogensvoordelen die rechtsreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Dit vermogensvoordeel dient te worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagden enerzijds schuldig worden bevonden en gestraft maar dat zij anderzijds in het bezit worden gelaten van de opbrengst die zij met de misdrijven realiseerden.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf werden verkregen, konden niet in het vermogen van de veroordeelden worden gevonden.

De geldwaarde ervan moet worden geraamd en de verbeurdverklaring heeft betrekking op het daarmee overeenstemmend bedrag.

Anderzijds mag de verbeurdverklaring geen onredelijk zware straf uitmaken.

Hiermee rekening houdend wordt de gevorderde verbeurdverklaring gegrond verklaard voor het bedrag van 8.000,00 euro voor de beide beklaagden samen.

Dit is geen onredelijk zware straf.

De rechtbank is van oordeel dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art. 42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van beide beklaagde samen uit voor een bedrag van **8.000,00 euro, namelijk 4.000,00 euro voor elk van hen.**

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. De wooninspecteur stelde op 9 maart 2022 een herstellvordering op voor het pand gelegen te kadastraal gekend onder

Hij vordert de herstellvordering ontvankelijk en gegrond te verklaren en het herstel te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woning gelegen te

, kadastraal gekend onder

te herstellen:

- als er een omgevingsvergunning bekomen wordt of het pand teruggebracht werd naar de vergunde toestand van ééngezinswoning: deze conform te maken in de zin van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen zonder dat er overbewoning is;

- zo niet deze een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) alles overeenkomstig de bepalingen van VCRO.

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 veroordeelde per dag vertraging en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Deerlijk om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelden in gebreke zouden blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelden;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelden.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5.2. Tot op heden ligt het bewijs niet voor van het herstel spijs de beweringen van de beklaagden.

De beklaagden leveren niet het bewijs dat het gevorderde herstel werd uitgevoerd.

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagden is het niet aangetoond dat zij alle gebreken zoals vermeld in de eerste vaststellingen hebben hersteld.

Enig bewijs hiervan is niet geleverd.

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat er geen EPC-attest aanwezig was, dat de trapleuning naar de keldertrap ontbrak, dat er vochtschade was, dat er risico was op CO-vergiftiging enz...

De overtreder of de veroordeelde die het herstel uitvoert moet dit melden aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen.

Pas na de melding van herstel zal de Vlaamse wooninspectie ter plaatse controleren.

De loutere stopzetting van de bewoning is onvoldoende om de herstellvordering zonder voorwerp te maken.

Evenmin is het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voldoende.

Zolang de woning niet hersteld werd, is er nog geen einde gemaakt aan de gevolgen van het misdrijf en blijft de herstellvordering actueel.

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.

Tijdens het plaatsbezoek van 25 mei 2023 stelde de wooninspecteur vast dat het pand teruggebracht was naar de vergunde eengezinswoning.

De woonentiteit was niet conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen (stuk 157 tot 174).

Aangezien het pand teruggebracht werd naar de vergunde toestand is de herstellvordering enkel gegrond wat betreft het conform maken in de zin van artikel 3.1. van de Vlaamse Codex Wonen.

De herstellvordering is gegrond zoals bepaald in het beschikkend gedeelte.

De herstelmaatregel heeft een zakelijke werking. Zij kleeft aan het goed tot wanneer het herstel wordt vastgesteld.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand.

Rekening houdend met de reeds genoten periode wordt de termijn om herstelwerkzaamheden uit te voeren bepaald op 12 maanden.

De rechtbank bepaalt tevens een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagden met uitsluiting van artikel 1385bis, 4^o lid Ger.W. De dwangsom zal de beklaagden ertoe aanzetten om binnen de bevolen termijn de herstelwerkzaamheden uit te voeren.

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 en om de kosten op hen te verhalen.

Er is geen reden om het vonnis wat betreft het herstel uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

De eventuele kosten van de herhuisvesting kunnen worden verhaald op de beklaagden.

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, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlastelegging voor de beklaagde _____ bewezen.

Veroordeelt _____ voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot een **geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt _____ het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in
strafzaken van **61,01 euro**.

Veroordeelt tot betaling 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 tenlastelegging voor de beklaagde
bewezen.

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de
tenlastelegging tot een **geldboete van 4.000,00 euro, namelijk 500,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Zegt voor recht dat bij niet betaling van de geldboete binnen de wettelijke termijn deze zal
kunnen vervangen worden een gevangenisstraf van 60 dagen.

Veroordeelt het bedrag van **200,00 euro**, namelijk 25,00 euro
verhoogd met 70 opdecimen, te betalen als bijdrage voor het Fonds voor slachtoffers van
opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders.

Veroordeelt tot betaling van de vergoeding voor beheerskosten in
strafzaken van **61,01 euro**.

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

Gerechtskosten

Veroordeelt solidair tot betaling van de
gerechtskosten bepaald op **349,31 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (art.
42,3° Sw. en 43bis Sw) vervuld zijn en **spreekt de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde**
van **samen uit voor het totaal bedrag van**
8.000,00 euro, namelijk voor **het bedrag van 4.000,00 euro en voor**
het bedrag van 4.000,00 euro.

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de wooninspecteur voor het pand gelegen te
ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt de beklaagden om het onroerend
goed en de erin gelegen woning gelegen te , kadastraal gekend
onder conform te maken in de
zin van art. 3.1 Vlaamse Codex Wonen 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 veroordeelde _____ afzonderlijk en _____ afzonderlijk 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 _____.

Zegt voor recht dat er geen reden is om het vonnis wat betreft het herstel uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Zegt voor recht dat de eventuele kosten van de herhuisvesting kunnen worden verhaald op de veroordeelder _____.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

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 exploot 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.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 al. 2 van de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering ambtshalve aan .

Alles wat voorafgaat gebeurde in openbare terechtzitting in het Nederlands overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 november 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 _____.