



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 18 mei 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO10968 Rolnummer Notitienummer parket KO66.WI.103600/2023

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

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, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer
RRN: , BTW-nummer:

bijgestaan door meester loco meester , advocaat te

, met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

Onbekend met maatschappelijke zetel gevestigd te
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

geboren , ingeschreven te
, van Poolse nationaliteit, RRN:

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 overbewoonde woning
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een

niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 april 2021 tot en met 31 januari 2024

door

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

,
,
,
,
,
,
,
,
,
,
,

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te , bekend ten
kadaster onder met een oppervlakte van 4a
14ca, toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom in dit ingevolge akte
aankoop jegens verleden voor notaris
te op 8 oktober 2020

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 29 september 2025 betekend aan de eerste beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 30 september 2025 betekend aan de tweede beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 17 oktober 2025 betekend aan de derde beklaagde.
Gelet op de dagvaarding op 17 oktober 2025 betekend aan de vierde beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 3 oktober 2025
met als referentie

De zaak werd ingeleid op de zitting van 15 december 2025.
De rechtbank regelde de conclusietermijnen en de zaak werd voor behandeling vastgesteld op de
zitting van 20 april 2026.

De zaak werd behandeld op de zitting van 20 april 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 beklaagde was aanwezig en werd bijgestaan door zijn raadsman die werd gehoord in zijn middelen en besluiten.

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

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

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

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

A. OP STRAFGEBIED

De beklaagden dienen zich te verantwoorden om als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als een persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

1. DE FEITEN EN VOORGAANDEN

Op 10 oktober 2023 werd de wooninspecteur door de hoofdinspecteur PZ gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Tijdens een eerdere controle stelde de lokale politie PZ vast dat er bewoning was in het pand van buitenlandse arbeiders met verschillende nationaliteiten (Kaft notitienummer , stukken 1 en 2).

Op 13 november 2023 begaf de wooninspecteur vergezeld van woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te .

Na vertoon en voorlezing van de machtiging tot visitatie afgeleverd bij beschikking van 7 november 2023 van de politierechtbank afdeling gaven zij door middel van hun dienstkaart kennis van hun naam, hoedanigheid en het doel van hun komst.

Het pand betreft een gesloten bebouwing met een gelijkvloers en 1 verdieping.

Het is een voormalig handelspand met woonst dat in gebruik is als kamerwoning voor buitenlandse arbeiders.

De indeling van het pand is als volgt:

Gelijkvloers: kamer 0/1, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijk toilet, gemeenschappelijke badkamer, kamer 0/2 met eigen toilet en lavabo, kamer 0/3, kamer 0/4.

Eerste verdieping: kamer 1/1, kamer 1/2, kamer 1/3 met eigen badkamer en douche, kamer 1/4.

De bewoners van de kamers 0/1, 0/2, 0/3, 0/4, 1/1, 1/2, 1/3 en 1/4 zijn afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten in het pand: in de gemeenschappelijke traphal op de eerste verdieping vochtschade, in de wasruimte achter de gemeenschappelijke keuken is aan de buitenmuren vocht met ernstige schimmelvorming vastgesteld, elektrische installatie niet uitgerust met differentieelschakelaar met als gevolg risico op elektrocutie, zekeringskast met gebreken, waterteller niet bereikbaar voor iedereen, in de gemeenschappelijke kelder en op de eerste verdieping ontbreken rookmelders, in de gemeenschappelijke wasruimte enkele beglazing,
Het gebouw heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 3 ernstig gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III;
- kamer 0/1 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 11 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (o.a. ontbreken toevoer van warm en koud water, indicatie van een risico op elektrocutie, geen natuurlijke lichtinval, indicatie van risico op CO-vergiftiging, enkele beglazing, ontbreken rookmelder...);
- kamer 0/2 heeft een totaal van 6 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, geen mogelijkheid tot natuurlijke verlichting, indicatie van risico op CO-vergiftiging...);
- kamer 0/3 heeft een totaal van 9 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (ontbreken toevoer van warm en koud water, geen natuurlijke lichtinval, geen verluchting mogelijk, indicatie van risico op CO-vergiftiging, geen rookmelder....);
- kamer 0/4 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 14 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, verwarming ontbreekt, indicatie van risico op CO-vergiftiging, kamer is te klein);
- kamer 1/1 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, indicatie van risico op CO-vergiftiging);
- kamer 1/2 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, verwarming ontbreekt, indicatie van risico op CO-vergiftiging);
- kamer 1/3 heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 15 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, indicatie van risico op CO-vergiftiging, enkele beglazing);
- kamer 1/4 heeft een totaal van 8 kleine gebreken in categorie I, 17 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (vochtschade, indicatie van een risico op elektrocutie, indicatie van risico op CO-vergiftiging, enkele beglazing, ontbreken vast verwarmingstoestel);
- gemeenschappelijke badkamer 0/B1: heeft een totaal van 3 kleine gebreken in categorie I, 3

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;

- gemeenschappelijke keuken: heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- gemeenschappelijk toilet: heeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- kamer 0/1 werd bewoond door ;
- kamer 0/2 werd bewoond door ;
- kamer 0/3 werd bewoond door
- kamer 0/4 werd bewoond door ;
- kamer 1/1 werd bewoond door ;
- kamer 1/3 werd bewoond door ,
- kamer 1/4 werd bewoond door

(Stukken 1 tot 15, Technisch verslag stukken 16 tot 52, fotoverslag stukken 53 tot 70).

De bewoners verklaarden dat zij voor werkten.

Zij bleven gedurende 6 tot 8 weken in België en gingen dan terug naar Polen.

betaalde en regelde het vervoer van en naar België.

Zij stelden dat zij gedurende een bepaalde tijd in de woning verbleven.

is eigenaar van het pand.

is gedelegeerd bestuurder.

Op 29 maart 2021 sloot , met zetel te een
huurovereenkomst af met , met zetel te
betreffende het pand gelegen te

Tijdens zijn verhoor verklaarde (stukken 108 tot 110) dat hij te goeder trouw had verhuurd en dat er maximum 4 à 5 mensen konden verblijven.

Er waren vier slaapkamers. Er was maar 1 badkamer met toilet en beneden ook nog 1 toilet. Hij had zelf voorgesteld om 2 douches en 1 toilet bij te plaatsen om het comfort te verhogen.

Hij was daar nog eens binnen geweest toen er een probleem was met de chauffage. Hij had gezien dat er beneden nog iemand verbleef. Hij had contact opgenomen met om te melden dat er maximum 6 personen mochten verblijven.

Na de inspectie had hij besloten om het huurcontract met op te zeggen.

De tussenwanden die door werden geplaatst werden door verwijderd.

Hij stelde dat hij nooit de toestemming had gegeven om de tussenwanden te plaatsen.

Hij verklaarde dat hij elk jaar de binnenkoer ging opkuisen en dat hij nooit meer dan 4 à 5 personen had gezien.

Hij dacht dat er verschillende ploegen waren die elkaar afwisselden.

Sinds de aankoop van het pand werden 2 douches, een toilet, een nieuwe boiler en een nieuwe keukenkraan geplaatst.

De huurder was via het Immo kantoor bij hem terechtgekomen.

De contactpersoon bij was .

Hij dacht dat de ondertekening van het contract via mail was gebeurd. Toen er een probleem was met de chauffage had hij contact gehad met . De overdracht van de sleutel zal ook via gebeurd zijn.

Er was geen achterstand van betaling. Hij ging één maal per jaar ter plaatse bij het onderhoud van de ketel.

Toen hij in het pand geweest was stelde hij vast dat dit vuil en niet opgeruimd was.

Hij had gemerkt dat er tussenwanden geplaatst waren. In dit verband had hij geen contact opgenomen met .

Hij stelde dat de schimmelvorming ontstaan was doordat er geen verluchting was.

Hij wist nog niet wat hij met het pand ging doen.

Tijdens zijn verhoor verklaarde . dat hij de voorzitter van de raad van bestuur was van .

Hij stelde het bedrijf te leiden, mensen aan te werven en toezicht te houden op de uitvoering van de werken. Hij verklaarde meer dan 100 mensen in dienst te hebben.

Hij stelde de woningen voor de arbeiders zelf te zoeken via Air Bnb of via een bemiddelaar, immokantoor.

Voor de woning in . was het via een bemiddelaar gegaan die hen in contact had gebracht met de eigenaar.

Zelf was hij nooit in . geweest.

Een van de medewerkers, . had contact opgenomen met het immokantoor en had ook contact met de eigenaar.

In het contract stond niets vermeld over het aantal bewoners.

Hij verklaarde dat, wanneer er een project binnenkwam, hij samen met de bedienden besliste wie er op dat project zou werken en waar zij zouden verblijven.

Het contract werd online getekend. Een van de werknemers werd gevraagd om de sleutel af te halen.

Hij stelde in België niet beschikken over een persoon die toezicht hield.

Hij dacht dat de eigen arbeiders de muren/wanden hadden opgetrokken.

De arbeiders moesten niet betalen voor hun verblijf (stukken 155 tot 158).

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

Op 20 december 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te .

Bij besluit d.d. 22 mei 2024 van de burgemeester van . werden de kamers 0/1, 0/2, 0/3, 0/4, 1/1, 1/2, 1/3 en 1/4 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Uit het proces-verbaal van inlichting d.d. 15 september 2025 van de wooninspecteur blijkt dat . mededeelde dat de makelaar aan het onderhandelen was met een mogelijke koper.

Er was nog niets rond. De handelsruimte was verhuurd aan een schildersbedrijf als stockeerruimte. De garages waren in gebruik door een kachelinstallateur.

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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex van 2021 van 11 september 2020 (BS 8 december 2020) bepaalt in boek 3 de Woningkwaliteitsbewaking.

Het artikel 3.2 §1 van voormeld Besluit bepaalt dat de vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen conform artikel 3.1 §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermeld zijn in de modellen van het technisch verslag die opgenomen zijn in bijlage 4, 5 en 6, die bij dit besluit zijn gevoegd.

2.2. 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. 'Non bis in idem'-beginsel

De tweede beklaagde roept het 'non bis in idem'-beginsel in. Zij stelt dat het feit dat zij zich niet conformeerde aan de woningkwaliteitsnormen niet alleen leidt tot strafrechtelijke sancties (geldboete, bijzondere verbeurdverklaring, herstellvordering) doch ook tot fiscale sancties die eveneens een strafrechtelijk karakter (gewestelijke heffingen) hebben. Zij vordert de strafvordering onontvankelijk te verklaren.

De rechtbank is van oordeel dat de beklaagde zich niet kan beroepen op het 'non bis in idem'-beginsel.

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagde betreft een gewestelijke leegstandsheffing geen strafrechtelijke sanctie.

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank dat uit het door de eerste beklaagde voorgelegde stuk 17 (e-mail d.d. 6 maart 2026 Vlaamse Belastingdienst) blijkt dat er bezwaar werd aangetekend tegen de heffing inzake ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Het bewijs ligt niet voor van:

- een definitieve beslissing tot veroordeling of vrijspraak;
- de oplegging van een straf;
- eenzelfde persoon;
- voor dezelfde feiten, zelfs anders gekwalificeerd.

De overwegingen van de tweede beklaagde zijn ongegrond.

Er is geen reden om te besluiten tot het verval van de strafvordering.

De strafvordering is ontvankelijk.

2.5. De verhuring en ter beschikkingstelling met het oog op bewoning

stellen dat zij te goeder trouw hebben gehandeld en zich nooit bewust waren dat het pand de toets van de minimale woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse

Codex Wonen niet zou doorstaan.

Eerzijds stellen zij dat het nooit de bedoeling was van eerste en tweede beklagden om bewoning in het pand toe te laten. Hiervoor verwijzen zij naar het artikel 3 van de huurovereenkomst.

Zij verwijzen naar de tussenkomst van het Immo kantoor Van Parijs en stellen dat zij op aandringen van Eurostone toch bewoning in het pand toegelaten hadden.

De derde en vierde beklagde stellen niet onachtzaam te zijn geweest.

Zij stellen ook te goeder trouw te hebben gehandeld.

Het staat naar het oordeel van de rechtbank vast dat eerste en tweede beklagden van bij de aanvang van de huurovereenkomst wisten dat het pand verhuurd werd voor de huisvesting van buitenlandse werknemers van derde beklagde die een Poolse vennootschap is.

Dit blijkt uit de verklaring van [naam] die stelde dat er maximum 4 à 5 mensen konden verblijven alsook uit het e-mailbericht d.d. 27 februari 2021 van Immo [naam] (stuk 1 derde beklagde) waarin werd geantwoord op de vraag van [naam] dat er bijkomende kamers konden worden gemaakt door de plaatsing van scheidingswanden.

De verwijzing naar het artikel 3 van de huurovereenkomst waarbij de huisvesting van een hoofdverblijfplaats of van een studentenhuusvesting werd uitgesloten is ter zake niet dienend gelet op de verklaring van [naam] en de e-mail van het Immo kantoor.

In artikel 12 van de huurovereenkomst werd private bewoning niet uitgesloten.

Voor zoveel als nodig merkt de rechtbank op dat in artikel 23 wat betreft 'rookdetectoren' uitdrukkelijk werd verwezen naar de Vlaamse Wooncode (huidige Vlaamse Codex Wonen).

Eerste beklagde is gedelegeerd bestuurder van tweede beklagde.

Het verhuren van eigendommen behoort tot het voorwerp van tweede beklagde.

Derde beklagde betreft een Poolse vennootschap met als voorwerp de uitvoering van aannemingswerken in verband met oprichting en/of afwerking van gebouwen.

Vierde beklagde is de voorzitter van [naam]

Hij stelde het bedrijf te leiden, mensen aan te werven en toezicht te houden op de uitvoering van de werken. Hij verklaarde meer dan 100 mensen in dienst te hebben.

Hij stelde de woningen voor de arbeiders zelf te zoeken via Air Bnb of via een bemiddelaar, immokantoor.

Het staat naar het oordeel van de rechtbank vast dat de beklagden het pand hebben verhuurd en/of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning.

2.6. Het moreel element van het misdrijf

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

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

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.

Het feit dat destijds op 21 april 2021 een plaatsbeschrijving voor de woning werd opgesteld en ondertekend doet hieraan geen afbreuk.

Uit het feit dat de huurder in de plaatsbeschrijving geen opmerkingen heeft gemaakt over de staat van de woning kan niet worden afgeleid dat de woning bij de aanvang van de huurovereenkomst voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.

Beklaagden kunnen zich evenmin verschuilen achter het feit dat eerste en tweede beklaagden voor de verhuring een beroep hebben gedaan op het makelaarskantoor Immo Van Parijs.

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

De beklaagden hebben niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en hebben niet aan hun onderzoeksplicht voldaan.

De eerste en tweede beklaagden en evenzeer de derde en vierde beklaagden kunnen zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverwinnelijke dwaling of onwetendheid.

Uit het e-mailbericht d.d. 27 februari 2021 van Immo (stuk 1 derde beklaagde) blijkt dat door Immo makelaar werd geantwoord op de vraag van Eurostone dat er bijkomende kamers konden worden gemaakt door de plaatsing van scheidingswanden.

Uit het e-mail bericht d.d. 14 juni 2021 van gericht aan (stuk 2 derde beklaagde) werd melding gemaakt dat deze wist dat er een groter aantal personen het huis zou bewonen en niet een type gezin van 2 + 2.

Eerste beklaagde is gedelegeerd bestuurder van tweede beklaagde.

Het verhuren van eigendommen behoort tot het voorwerp van tweede beklaagde.

De ten laste gelegde feiten kaderen in de verwezenlijking van het voorwerp van tweede beklaagde en de waarneming van haar belangen.

Binnen de vennootschap was er een gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

De beklaagden hadden minstens op voorhand zich kunnen en moeten informeren over de wettelijke bepalingen die zij dienden na te leven. De beklaagden hebben nagelaten dit te doen.

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 tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

De derde en vierde beklaagden betwisten dat zij een bijdrage hebben geleverd in de totstandkoming van het misdrijf.

Uit het e-mailbericht van d.d. 27 februari 2021 gericht aan Immo kantoor blijkt dat de uitdrukkelijke vraag werd gesteld dat de manager het goed had begrepen dat er afzonderlijke kamers op het gelijkvloers konden ingericht worden door de plaatsing van wanden. Hierop werd positief geantwoord door de Immo makelaar.

Uit het e-mail bericht d.d. 14 juni 2021 van gericht aan (stuk 2 derde beklaagde) werd melding gemaakt dat deze wist dat er een groter aantal personen het huis zou bewonen en niet een type gezin van 2 + 2.

Derde beklaagde heeft de overeenkomst met eerste beklaagde afgesloten.

Vierde beklaagde heeft de overeenkomst ondertekend en stelde het bedrijf te leiden, mensen aan te werven en toezicht te houden op de uitvoering van de werken. Hij verklaarde meer dan 100 mensen in dienst te hebben.

Hij stelde de woningen voor de arbeiders zelf te zoeken via Air Bnb of via een bemiddelaar, immokantoor.

Vierde beklaagde stelt dat hij niet met de vennootschap te vereenzelvigen is.

Het is duidelijk dat vierde beklaagde betrokken was bij de bedrijfsvoering van derde beklaagde en beslissingsbevoegdheid had inzake de huisvesting van de werknemers van het bedrijf.

De ten laste gelegde feiten kaderen in de verwezenlijking van het voorwerp van derde beklaagde en de waarneming van haar belangen.

Binnen de vennootschap was er een gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Uit bovenstaande overwegingen en vaststellingen volgt dat derde en vierde beklaagde wel degelijk daden van deelneming in de zin van artikel 66 Strafwetboek stelden.

Het feit dat derde beklaagde geen eigenaar was van het pand en dat noch derde noch vierde beklaagde ter plaatse waren geweest met het oog op het afsluiten van de overeenkomst doet hieraan geen afbreuk.

Er was sprake van het ter beschikking stellen van het pand.

Door daadwerkelijk op te treden stelden de derde en vierde beklaagde daden van deelneming.

Het moreel element van het misdrijf is voor de eerste, tweede, derde en vierde beklaagde voldoende bewezen.

2.7. Het materieel element van het misdrijf

Eerste en tweede beklaagden stellen dat zij zich nooit hebben akkoord verklaard met de onrechtmatige kamervorming die buiten hun medeweten heeft plaatsgevonden.

Derde beklaagde stelt dat zij geen eigenaar was van het pand en dat zij dit niet verhuurd heeft.

Vierde beklaagde stelt dat hij niet met de vennootschap te vereenzelvigen is en dat van hem niet kan worden verwacht dat hij zich persoonlijk vergewist van de toestand van het pand dat gehuurd wordt voor zijn eigen personeel.

Uit het e-mailbericht van _____ d.d. 27 februari 2021 gericht aan Immo kantoor blijkt dat de uitdrukkelijke vraag werd gesteld dat de manager het goed had begrepen dat er afzonderlijke kamers op het gelijkvloers konden ingericht worden door de plaatsing van scheidingswanden.

Hierop werd positief geantwoord door de Immo makelaar.

Uit het e-mail bericht d.d. 14 juni 2021 van _____ gericht aan _____ (stuk 2 derde beklaagde) werd melding gemaakt dat deze wist dat er een groter aantal personen het huis zou bewonen en niet een type gezin van 2 + 2.

Tijdens zijn verhoor verklaarde _____ (stukken 108 tot 110) dat hij te goeder trouw had verhuurd en dat er maximum 4 à 5 mensen konden verblijven.

Er waren vier slaapkamers. Er was maar 1 badkamer met toilet en beneden ook nog 1 toilet. Hij had zelf voorgesteld om 2 douches en 1 toilet bij te plaatsen om het comfort te verhogen.

Hij was daar nog eens binnen geweest toen er een probleem was met de chauffage. Hij had gezien dat er beneden nog iemand verbleef. Hij had contact opgenomen met _____ van _____ om te

melden dat er maximum 6 personen mochten verblijven.

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 blijkt duidelijk dat de gebreken er niet zomaar van de ene dag op de andere dag zijn gekomen.

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (cf. supra sub A.1.) die geenszins te wijten zijn aan de beweerdte gebrekkige onderhoudsplicht van de huurders.

Het feit dat de bewoners het pand niet altijd even proper onderhouden hebben doet evenwel geen afbreuk aan de vaststellingen van de wooninspecteur.

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.

Bij besluit d.d. 22 mei 2024 van de burgemeester van _____ werden de kamers 0/1, 0/2, 0/3, 0/4, 1/1, 1/2, 1/3 en 1/4 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Eerste beklagde is gedelegeerd bestuurder van tweede beklagde.

Het verhuren van eigendommen behoort tot het voorwerp van tweede beklagde.

De ten laste gelegde feiten kaderen in de verwezenlijking van het voorwerp van tweede beklagde en de waarneming van haar belangen.

Binnen de vennootschap was er een gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Derde beklagde heeft de overeenkomst met eerste beklagde afgesloten.

Vierde beklagde heeft de overeenkomst ondertekend en stelde het bedrijf te leiden, mensen aan te werven en toezicht te houden op de uitvoering van de werken. Hij verklaarde meer dan 100 mensen in dienst te hebben.

Hij stelde de woningen voor de arbeiders zelf te zoeken via Air Bnb of via een bemiddelaar, immokantoor.

Het is duidelijk dat vierde beklagde betrokken was bij de bedrijfsvoering van derde beklagde en beslissingsbevoegdheid had inzake de huisvesting van de werknemers van het bedrijf.

De ten laste gelegde feiten kaderen in de verwezenlijking van het voorwerp van derde beklagde en de waarneming van haar belangen.

Binnen de vennootschap was er een gebrek aan aandacht voor de regelgeving inzake de Vlaamse Codex Wonen wat een eigen strafrechtelijke fout van de vennootschap uitmaakt.

Uit bovenstaande overwegingen en vaststellingen volgt dat derde en vierde beklagden wel degelijk daden van deelneming in de zin van artikel 66 Strafwetboek stelden.

Het feit dat derde beklagde geen eigenaar was van het pand en dat noch derde noch vierde beklagde ter plaatse waren geweest doet hieraan geen afbreuk.

Er was sprake van het ter beschikking stellen van het pand.

Door daadwerkelijk op te treden stelden zij daden van deelneming.

Het materieel element van het misdrijf is voor de eerste, tweede, derde en vierde beklaagde voldoende bewezen.

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

2.8. De constitutieve bestanddelen van het misdrijf zijn vervuld.

De feiten van de tenlastelegging zijn voor de eerste, tweede, derde en vierde beklaagde voldoende bewezen (cf. supra).

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. Ten aanzien van de eerste beklaagde

3.1.1. De beklaagde stelt dat de redelijke termijn overschreden werd en verzoekt de rechtbank de eenvoudige schuldigverklaring of een straf lager dan het wettelijk minimum uit te spreken.

De eerste vaststellingen in het dossier dateren van 13 november 2023.

De herstellvordering werd op 20 december 2023 door de wooninspecteur opgesteld en dezelfde dag overgemaakt aan de procureur des Konings.

De eerste beklaagde werd op 1 februari 2024 verhoord.

De vierde beklaagde die in het buitenland verbleef en herhaaldelijk werd uitgenodigd om een verklaring af te leggen werd op 5 september 2024 verhoord.

Op 19 november 2024 en op 20 december 2024 werden processen-verbaal van inlichting door de wooninspecteur opgesteld.

Op 10 januari 2025 werden uittreksels uit het strafregister gelicht wat betreft eerste, tweede en vierde beklaagde.

Op 13 januari 2025 werd een uittreksel uit het strafregister gelicht wat betreft derde beklaagde.

Op 16 januari 2025 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur.

Op 4 september 2025 werd een uittreksel uit het strafregister gelicht wat betreft alle beklaagden.

Op 8 september 2025 werd het bevel tot dagvaarding opgesteld door de procureur des Konings.

Op 15 september 2025 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur.

De rechtbank is van oordeel dat de periode die verstreek tussen 16 januari 2025 tot 4 september 2025 niet kan worden beschouwd als een periode van te lange en onverantwoorde stilstand.

De redelijke termijn werd in de gegeven omstandigheden niet overschreden.

Het dossier bevat alle elementen die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen. De rechtbank is van oordeel dat door het tijdsverloop en de behandeling voor de rechter de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagde niet werd aangetast.

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

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen

enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

Hij werd één keer veroordeeld voor inbreuken inzake stedenbouwkundige vergunning en twee keer door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt.

Het is pas na de vaststellingen van de wooninspecteur dat een einde werd gemaakt aan de bewoning.

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.

Het bewijs van een herstel ligt momenteel niet voor.

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

3.2. Ten aanzien van de tweede beklaagde

3.2.1. De beklaagde stelt dat de redelijke termijn overschreden werd en verzoekt de rechtbank de eenvoudige schuldigverklaring of een straf lager dan het wettelijk minimum uit te spreken.

De eerste vaststellingen in het dossier dateren van 13 november 2023.

De herstellvordering werd op 20 december 2023 door de wooninspecteur opgesteld en dezelfde dag overgemaakt aan de procureur des Konings.

De eerste beklaagde werd op 1 februari 2024 verhoord.

De vierde beklaagde die in het buitenland verbleef en herhaaldelijk werd uitgenodigd om een verklaring af te leggen werd op 5 september 2024 verhoord.

Op 19 november 2024 en op 20 december 2024 werden processen-verbaal van inlichting door de wooninspecteur opgesteld.

Op 10 januari 2025 werden uittreksels uit het strafregister gelicht wat betreft eerste, tweede en vierde beklaagde.

Op 13 januari 2025 werd een uittreksel uit het strafregister gelicht wat betreft derde beklaagde.

Op 16 januari 2025 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur.

Op 4 september 2025 werd een uittreksel uit het strafregister gelicht wat betreft alle beklaagden.

Op 8 september 2025 werd het bevel tot dagvaarding opgesteld door de procureur des Konings.

Op 15 september 2025 werd een proces-verbaal van inlichting opgesteld door de wooninspecteur.

De rechtbank is van oordeel dat de periode die verstreek tussen 16 januari 2025 tot 4 september 2025 niet kan worden beschouwd als een periode van te lange en onverantwoorde stilstand.

De redelijke termijn werd in de gegeven omstandigheden niet overschreden.

Het dossier bevat alle elementen die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen. De rechtbank is van oordeel dat door het tijdsverloop en de behandeling

voor de rechter de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagde niet werd aangetast.

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

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt.

Het is pas na de vaststellingen van de wooninspecteur dat een einde werd gemaakt aan de bewoning.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

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

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

Het bewijs van een volledig herstel ligt momenteel niet voor.

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

3.3. Ten aanzien van de derde beklaagde

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

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van haar verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde dient te beseffen dat zij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer zij woningen verhuurt en of ter beschikking stelt.

Het is pas na de vaststellingen van de wooninspecteur dat een einde werd gemaakt aan de bewoning.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

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

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

De beklaagde verzocht de rechtbank de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling haar economische activiteit zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

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

3.4. Ten aanzien van de vierde beklaagde

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

De regelgeving beoogt onder meer het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen.

De beklaagde dient zich bewust te zijn van zijn verplichtingen als verhuurder.

De verhuurde woningen moeten voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen en mogen enkel worden verhuurd aan de bewoners wanneer voldaan is aan de minimumnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

De beklaagde is jaar.

Hij heeft een blanco strafregister.

De beklaagde dient te beseffen dat hij de geldende regelgeving dient te respecteren wanneer hij woningen verhuurt en/of ter beschikking stelt.

Het is pas na de vaststellingen van de wooninspecteur dat een einde werd gemaakt aan de bewoning.

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 beklaagde verzocht de rechtbank om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te gelasten.

De rechtbank gaat niet in op het verzoek van de beklaagde om de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling, waaromtrent het openbaar ministerie een negatief advies heeft verleend, te gelasten.

De bewezen verklaarde feiten zijn te ernstig en de beklaagde toont niet aan dat een veroordeling zijn sociale declassering zou veroorzaken of zijn sociale reclassering zou belemmeren op een wijze die niet in verhouding staat tot de ernst van de feiten.

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

4. DE BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

4.1. Het openbaar ministerie vordert in een schriftelijke vordering d.d. 8 september 2025 bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring in hoofde van van de vermogensvoordelen voor het bedrag van 16.273,29 euro, namelijk 3 maanden à 1.186,29 euro, 4 maanden à 1.271,31 euro en 6 maanden à 1.271,53 euro.

4.2. De beklaagde vordert de verbeurdverklaring af te wijzen minstens de verbeurdverklaring te herleiden.

Zij stelt dat de verbeurdverklaring enkel kan betrekking hebben op het deel van het pand dat voor bewoning in aanmerking komt en niet voor het deel bestemd als handelshuis.
Er mag geen onredelijk zware straf worden opgelegd.

4.3. Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklaagde rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf een vermogensvoordeel gehaald.

Dit vermogensvoordeel moet worden verbeurd verklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft maar dat de beklaagde anderzijds in het bezit wordt gelaten van de opbrengst die met het misdrijf gerealiseerd werd.

Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

De verbeurdverklaring van de in artikel 42,3° Strafwetboek vermelde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen, is een straf die wordt uitgesproken tegen de beklaagde die wordt veroordeeld voor het misdrijf dat de vermogensvoordelen heeft voortgebracht.

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

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

De rechtbank gaat niet voorbij aan het feit dat bij besluit d.d. 22 mei 2024 van de burgemeester van de kamers 0/1, 0/2, 0/3, 0/4, 1/1, 1/2, 1/3 en 1/4 ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard.

In tegenstelling tot de beweringen van de beklaagde werd het pand enkel voor bewoning gebruikt zoals blijkt uit de vaststellingen van de wooninspecteur.

Uit het dossier blijkt niet dat een deel van het pand als handelsruimte werd gebruikt.

De overwegingen van de beklaagde in dit verband zijn niet relevant en ongegrond.

Er zijn geen redenen om de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring te herleiden.

De hierna bepaalde verbeurdverklaring maakt geen onredelijk zware straf uit.

De wettelijke voorwaarden zijn vervuld en de bijzondere verbeurdverklaring voor de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **16.273,29 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. Op 20 december 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

5.2. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de eerste, tweede, derde en vierde beklaagde in solidum minstens de ene bij gebreke van de andere om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend

wegens de stedenbouwkundige inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk is, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van het tussen te komen vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging ten laste van elke veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

Uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de wooninspecteur en aan 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.

De veroordeling op grond van de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren spijs eventueel verstek en ondanks eventuele rechtsmiddelen.

5.2. De eerste en tweede beklaagde stellen dat een einde werd gesteld aan de gewijzigde woongelegenheden.

Spijs het feit dat er nog geen volledig herstel is werden diverse stappen gezet.

Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van d.d. 5 februari 2026 werd de sloopvergunning van het pand goedgekeurd.

Zij verzoeken de hersteltermijn te bepalen op 2 jaar en de dwangsom te matigen.

Tot op heden werd geen koper voor het pand gevonden dat sinds september 2025 te koop werd gesteld.

Zij vorderen de piste open te laten wat betreft het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

5.3. De derde en vierde beklaagde sluiten zich wat de herstellvordering aan bij het standpunt van eerste en tweede beklaagde.

5.4. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder.

Niet enkel de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het goed kan tot het herstel worden veroordeeld.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf.

Bijgevolg kan een niet-eigenaar veroordeeld worden tot herstel.

De herstelmaatregel werkt in rem en is een zakelijk aankleven van het pand (Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503).

Het feit dat het onroerend goed geen eigendom is van derde en vierde beklaagden doet voor de overtreder geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel.

De herstellvordering van de wooninspecteur betreffende de wooncodereglementering is geen herstellvordering overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncode reglementering en niet met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

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

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is evenmin voldoende.

Zolang de woningen niet zijn hersteld, herbestemd of gesloopt, is er geen einde gemaakt aan de gevolgen van het misdrijf en blijft de herstellvordering actueel.

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

Er werd tot op heden geen proces-verbaal van vaststelling van herstel door de wooninspecteur opgesteld.

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.

De vordering van eerste en tweede beklaagden om ook de piste van de renovatie- en herstellwerkzaamheden open te laten is in strijd met de overwegingen op blz. 17, tweede gedachtestreep van de besluiten van tweede beklaagde.

Hieruit blijkt dat beklaagden zelf erkennen dat de kostprijs voor renovatie van het pand voor hen gewoon onbetaalbaar is.

Beklaagden hebben blijkbaar deze piste verlaten en hebben op 5 februari 2026 een omgevingsvergunning van het college van de burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem bekomen voor het slopen van het pand.

Er is geen reden om de herstellmaatregel, zoals gevorderd door de wooninspecteur, uit te breiden.

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

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

Terecht wordt de verbeurte van een dwangsom gevorderd gezien het talmen van de beklaagden om tot herstel over te gaan.

De dwangsom wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstellwerkzaamheden voor de beklaagden 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 worden verhaald op de beklaagden.

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

B. OP BURGERLIJK GEBIED

De burgerlijke belangen 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, 8 §1 W. 29.06.1964
- 1 Wet 05.03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

OP STRAFGEBIED

1. Op tegenspraak ten aanzien van de eerste beklaagde

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

Veroordeelt voor bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

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

2. Op tegenspraak ten aanzien van de tweede beklaagde

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

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deel met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 14.000,00 euro effectief, namelijk 1.750,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

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.

3. Op tegenspraak aanzien van de derde beklaagde

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

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 24.000,00 euro, namelijk 3.000,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, deels met uitstel zoals hierna bepaald.**

Aangezien de beklaagde aan de wettelijke voorwaarden voldoet en de opgelegde straf een voldoende waarschuwing zal uitmaken om het plegen van andere of analoge misdrijven te voorkomen gelast dat:

- de tenuitvoerlegging van bovenstaande geldboete zal worden uitgesteld voor de duur van 3 jaar met uitzondering van 14.000,00 euro effectief, namelijk 1.750,00 euro verhoogd 70 opdecimen.

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.

4. Op tegenspraak ten aanzien van de vierde beklaagde

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

Veroordeelt voor de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging tot **een geldboete van 6.000,00 euro, namelijk 750,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

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

Gerechtskosten

Veroordeelt
solidair tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **538,32 euro**.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden voor de bijzondere verbeurdverklaring (artikel 42,3° Sw. en 43bis Sw.) vervuld zijn voor de beklaagde en spreekt de bijzondere verbeurdverklaring voor uit voor het totaal bedrag van **16.273,29 euro**.

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering ontvankelijk en als volgt gegrond.

Beveelt om het
onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal
gekend wegens de stedenbouwkundige
inbreuken een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van
wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is) steeds overeenkomstig de bepalingen
van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; en in het geval van het bekomen van een

omgevingsvergunning, deze conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (art. 3.1) 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 de gemeente Anzegem door elke voormelde veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van **125,00 euro per dag vertraging** in nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van 12 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

Sluit een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W. uitdrukkelijk uit.

Machtigt voor zover geen gunstig gevolg wordt gegeven aan boven vermeld bevel binnen de termijn van 12 maanden de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de voormelde veroordeelden (artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen).

Zegt voor recht dat de eventuele herhuisvestingskosten kunnen verhaald worden op de veroordeelden.

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

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.

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 18 mei 2026 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17:

, rechter
in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier