



Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 19 oktober 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO39726 Rolnummer Notitienummer parket KO66.WI.102200/2023

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

Vonnis

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 _____, advocaat te _____

tegen:

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

verstek

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

A. verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Met name Tot 1 januari 2021 strafbaar gesteld door artikel 20 §1, lid 3 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

1. te _____ in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 31 maart 2025

namelijk diverse kamerentiteiten in het pand gelegen te _____, bekend
ten kadaster onder _____ met een oppervlakte
van 55ca, toebehorende aan _____ voor de geheelheid in volle eigendom en dit
ingevolge akte aankoop jegens _____ en _____ verleden voor notaris
te _____ op 12 oktober 2018.

ten nadele van _____)
ten nadele van _____)
ten nadele van _____)

ten nadele van)
ten nadele van)
ten nadele van)
ten nadele van)
ten nadele van)
KO66.WI.102200/2023

2. te in de periode van 19 februari 2024 tot en met 22 mei 2024

namelijk de woning gelegen te , bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 40ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop
jegens en verleden voor notaris te
op 11 december 2020.

ten nadele van
KO66.WI.102200/2024

3. te in de periode van 1 november 2019 tot en met 12 november 2025

namelijk appartement (vroeger nummer in het pand gelegen te ,
bekend ten kadaster onder ,
met een oppervlakte van 3a 82ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop jegens
verleden voor notaris te op
29 oktober 2019.

ten nadele van
BG66.WI.100600/2025

PROCEDURE

Gelet op de dagvaarding op 26 mei 2026 betekend aan de beklaagde.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 29 mei 2026 met
als referentie .
De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 26 juni 2026 met
als referentie

De zaak werd behandeld op de zitting van 21 september 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 beklaagde was niet aanwezig.

De rechtbank nam kennis van het dossier van rechtspleging.

A. OP STRAFGEBIED

De beklaagde dient 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 met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

1. STRAFBAARSTELLING

De ten laste gelegde feiten moeten worden omschreven volgens de strafwet die van toepassing was op het ogenblik van de feiten.

De strafrechter die vaststelt dat sinds de datum van de feiten en de beoordeling ervan, de strafwet werd gewijzigd, moet nagaan of de feitelijke gedragingen op het moment van de beoordeling nog steeds strafbaar zijn gesteld.

De rechtbank stelt vast dat de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 in de dagvaarding correct worden omschreven onder de wettelijke bepalingen die van toepassing zijn vóór de inwerkingtreding van het nieuw Strafwetboek op 1 september 2026.

Op 8 september 2026 trad het decreet van 5 juni 2026 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de tweede algemene implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 (BS 12 juni 2026), in werking.

In het hoofdstuk 6 van voormeld decreet werden aan de Vlaamse Codex Wonen wijzigingen aangebracht.

De strafbepalingen vermeld in de artikel 3.34 en 3.36 Vlaamse Codex Wonen werden gewijzigd.

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen, indien deze bewezen worden verklaard, de meest gunstige bepalingen toepassen (art. 2, derde lid Sw.)

2. BEOORDELING VAN DE SCHULD

2.1. Voorafgaand

2.1.1. 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.

2.1.2. Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘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.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen 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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.’

Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven 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.'

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

'Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, 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.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.'

2.1.3. 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.

2.2. Tenlastelegging A1

2.2.1. De feiten

Op 19 april 2023 werd de wooninspecteur door het regionale meldpunt woningkwaliteit gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 8 mei 2023 begaf de wooninspecteur _____ vergezeld van
woningcontroleur bij het agentschap Wonen Vlaanderen, zich naar het pand gelegen te _____,

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

Na voorafgaande schriftelijke toestemming van de bewoners onderzochten zij de woning om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing die werd opgesplitst in 2 niet-

zelfstandige woningen.

De indeling van het pand is als volgt:

Kamer 0 (gelijkvloers en eerste verdieping) slaapkamer, woonkamer, keuken en toilet op het gelijkvloers, 2 slaapkamers op de eerste verdieping)

Kamer : 2 kamers op de tweede verdieping, waarvan een kamer met keuken.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten: zekeringskast niet toegankelijk voor elke gebruiker, stopcontact in kelder niet voorzien van aardgeleider, verdeelstekker in keuken voor verschillende toestellen met als risico overbelasting van het elektriciteitsnet, hoofdgaskraan niet voor iedereen toegankelijk, in gemeenschappelijke kelder geen rookmelder aanwezig

Het gebouw heeft een totaal van 0 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 mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- kamer heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III : stopcontacten zijn niet aangesloten op aardgeleider, trapleuning ontbreekt, geen rookmelder op de tweede verdieping, in keuken geen vrij geaard stopcontact, in kamer vooraan geen warm water aan lavabo, open verdeeldoos in kamer rechter voorgevel met risico op elektrocutie;
- kamer heeft een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III: beperkt deel van het plafond aangetast door vocht en schimmelvorming, rolluiklint kamer links vooraan gebroken, vochtschade en schimmelvorming in kelder, op het gelijkvloers onvoldoende mogelijkheid tot verluchting, ontbreken rookmelder, toilet onvoldoende mogelijkheid tot verluchten.

Er werden onvoldoende gemeenschappelijke badfuncties en toiletfuncties vastgesteld.

Kamer werd bewoond door .

Het huurcontract werd afsloten voor de duur van 1 jaar met aanvang op 1/01/2022.

De maandelijkse huurprijs bedroeg 500 euro. De energiekosten waren niet inbegrepen.

Kamer werd bewoond door .

Hij betaalde 150 euro per maand. Hij verbleef van oktober 2022 tot december 2022 in de woning. Hij vertrok tijdelijk en keerde later terug.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeden de woningen niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werden de woningen te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft I, stukken 1 tot 7, technisch verslag stukken 8 tot 29, fotoverslag stukken 30 tot 41).

De woning werd onderverdeeld in twee niet zelfstandige woonentiteiten.

Op 12 juni 2023 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

De woning werd op 7 juli 2023 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van

De beklaagde werd verschillende keren uitgenodigd voor verhoor maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft I, stukken 46 tot 50).

De wooninspecteur werd door van per e-mail d.d. 7.02.2024 op de hoogte gebracht dat er nieuwe aanvragen tot inschrijving waren binnen gekomen voor het pand gelegen te (Kaft I, stukken 58 tot 72).

Op 18 maart 2024 werd de beklaagde verhoord door de lokale politie PZ
Tijdens zijn verhoor verklaarde beklaagde dat hij bijna alles had veranderd in het pand.
Hij had de gas en elektriciteit niet laten keuren.
Hij stelde altijd maar aan één gezin te verhuren.
Enkel de personen aan wie hij verhuurde kregen een huurcontract.
De huurprijs bedroeg 420 euro, maar op het contract stond er 460 of 480 euro.
De huurders hadden alle maanden betaald die zij moesten betalen.
Hij verklaarde alles te willen herstellen.
Hij wilde mensen helpen maar was hierdoor in de problemen gekomen (Kaft I, stukken 74 tot 81).

De wooninspecteur werd door op 8 maart 2024 ingelicht dat er nieuwe aanvragen tot inschrijving waren op het desbetreffende adres (Kaft I, stukken 82 tot 90).
De wooninspecteur werd door op 17 december 2024 ingelicht dat er nieuwe aanvragen tot inschrijving waren op het desbetreffende adres (Kaft I, stukken 96 tot 113).

De beklaagde werd per brief d.d. 8 januari 2025 van de wooninspecteur verzocht om informatie betreffende de stand van zaken te bezorgen.
Hierop kwam geen reactie (Kaft I, stukken 114 tot 126).

2.2.2. Beoordeling

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.

De vraag stelt zich in de gegeven omstandigheden of de beklaagde vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid heeft gehandeld.

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

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat :

- Het gebouw een totaal van 0 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 heeft;
- kamer een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 10 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- kamer een totaal van 14 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek die een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III heeft;
- bij besluiten van de burgemeester van d.d. 7 juli 2023 de kamers ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard (stukken 60 tot 67).

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.
Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd, de besluiten van de burgemeester van de stad Menen en het feit dat de beklaagde spijs de vaststellingen en de onbewoonbaarverklaring de verhuring heeft verdergezet, is de rechtbank van oordeel dat de beklaagde gehandeld heeft vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.

De beklaagde heeft een zware fout begaan.

De beklagde heeft niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en heeft niet aan zijn onderzoek- en informatieplicht voldaan.

De beklagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverkomelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 het behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 verhuur.

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 2.2.1).

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A1 voor de beklaagde vervuld en bewezen zijn.

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

2.3. Tenlastelegging A2

2.3.1. De feiten

Op 7 maart 2024 werd de wooninspecteur door het regionale meldpunt woningkwaliteit gecontacteerd omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamers verhuren/ ter beschikking stellen die niet voldoen aan de huidige minimale kwaliteitsnormen).

Op 22 mei 2024 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 van de politierechtbank West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk d.d. 30.04.2024 betraden zij het pand om de nodige vaststellingen te doen.

Het pand betreft een gesloten bebouwing met een handelszaak op het gelijkvloers, en woongedeelten op de eerste en tweede verdieping. De woongedeelten zijn enkel bereikbaar via de handelszaak.

De indeling van het pand is als volgt:

Gelijkvloers: handelszaak

Eerste verdieping: leefkamer/slaapkamer, toilet

Tweede verdieping: keuken/badkamer met douche

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten: aan de voorgevel open verdeeldoos met gevaar op elektrocutie, in keuken toevoerleiding aardgas onvoldoende bevestigd, in doorgang naar woongedeelte ontbreekt rookmelder, tellers van gas, water en elektriciteit zijn niet voor alle bewoners toegankelijk,

Het gebouw heeft een totaal van 0 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

mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- de woning heeft een totaal van 10 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III: aan plafond in leefkamer vochtschade en gevolgschade met verhoogde gemeten vochtwaarden op de buitenmuren, toilet verhoogde vochtwaarde, in keuken en badkamer ontbreekt een deel van de muurafwerking, beschadiging in keuken en badkamer van een deel van de dekvloer, trapleuning onvoldoende bevestigd, onvoldoende stevige en hoge borstwering rond de trap bovenaan, gootsteen niet aangesloten via een reukafsnijder op de afvoerleiding, in keuken geen 2 vrij geaarde stopcontacten, in toilet geen mogelijkheid tot rechtstreekse verluchting, in keuken/badkamer is de aansluiting van het rookgaskanaal met de dakdoorvoer niet luchtdicht afgesloten, op de eerste en tweede verdieping ontbreken rookmelders.

De woning werd bewoond door . Het betreft de broer van de beklaagde.
Bij het betreden werden heel weinig persoonlijke spullen of meubels aangetroffen.
Op de eerste verdieping stond een bed met matras doch zonder hoeslaken of dekbed.
Het pand werd opgenomen als bewoond pand omwille van de opeenvolgende inschrijvingen en de inrichting van het pand als woning.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werd de woning verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft II, stukken 1 tot 12, technisch verslag stukken 13 tot 16, fotoverslag stukken 17 tot 24).

De woning werd op 11 juni 2024 door de burgemeester van ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Op 18 juni 2024 stelde de wooninspecteur een herstellvordering op voor het pand gelegen te

Tijdens zijn verhoor verklaarde de beklaagde dat hij eigenaar was van de woning en dat hij renovatiewerken had uitgevoerd.
Hij stelde dat zijn broer gedurende enkele maanden in het pand had gewoond.
Zijn broer moest niets betalen.
Hij zou het pand aanpassen zodat hij het kon verhuren of verkopen (Kaft II, stukken 54 tot 59).

2.3.2. Beoordeling

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.

De vraag stelt zich in de gegeven omstandigheden of de beklaagde vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid heeft gehandeld.

Het ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te

controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat:

- Het gebouw een totaal van 0 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 mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- de woning een totaal van 10 kleine gebreken in categorie I, 12 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- bij besluit van de burgemeester van _____ d.d. 11 juni 2024 de woning ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard (stukken 54 tot 59).

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.

Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd, het besluit van de burgemeester van de stad Menen, is de rechtbank van oordeel dat de beklaagde wel degelijk gehandeld heeft vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.

De beklaagde heeft een zware fout begaan.

De beklaagde heeft niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en heeft niet aan zijn onderzoeks- en informatieplicht voldaan.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverkomelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 het behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 huurovereenkomst en/of terebeschikkingstelling.

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

De vastgestelde gebreken betreffen structurele gebreken (Cf. supra sub 2.3.1).

Het materieel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier (Cf. supra).

2.4.1. De feiten

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

Na de voorafgaande schriftelijke toestemming van de bewoner onderzochten zij de woning om de nodige vaststellingen te doen.

Enkel het appartement werd onderzocht.

Het bevindt zich in de achterbouw op de tweede verdieping links.

Het appartement bestaat uit een woonkamer met open keuken, badkamer, toilet, slaapkamer.

De Wooninspecteur stelde gebreken vast als volgt:

- het gebouw (deel B technisch verslag) en die betrekking hebben op alle woonentiteiten: betonrot aan het balkon op de tweede verdieping, vochtschade in gemeenschappelijke inkomhal.

Het gebouw heeft een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;

- De woning heeft een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III: vochtschade over een deel van de buitenmuren met schimmelvorming, sluitwerk raam in toilet defect, dekvloer in badkamer beschadigd, in keuken geen 2 vrij geaarde stopcontacten, stopcontact met aardpen

niet aangesloten op de aardgeleide toestellen klasse I, onvoldoende veilige borstwering in traphal met valgevaar als risico, geen rookmelder.

De woning wordt bewoond door .

Hij sloot een huurcontract van 3 jaar met ingang op 1 november 2019.

De maandelijkse huur bedroeg 650 euro.

De energiekosten waren niet inbegrepen.

Er was schimmelvorming. Er was weinig verwarming. Het duurde lang vooraleer hij warm water had.

Volgens de bevindingen van de wooninspecteur voldeed de woning niet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen en werd de woning verhuurd, te huur en/of ter beschikking gesteld (Kaft III, stukken 1 tot 7, technisch verslag stukken 8 tot 10, fotoverslag stukken 11 tot 16).

Op 21 februari 2025 stelde de wooninspecteur een herstelvordering op voor het pand gelegen te .

De beklaagde werd verschillende keren uitgenodigd om een verklaring af te leggen maar gaf hieraan geen gevolg (Kaft III, stukken 31 tot 36).

2.4.2. Beoordeling

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.

De vraag stelt zich in de gegeven omstandigheden of de beklaagde vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid heeft gehandeld.

Het ernstig gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg bestaat hierin dat de beklaagde nagelaten heeft te controleren of de woning wel aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed en dus of zij wel verhuurd mocht worden.

Het ontgaat de rechtbank niet dat het onderzoek van de Wooninspecteur geleid heeft tot de vaststelling dat:

- Het gebouw een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstige gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III heeft;
- de woning een totaal van 7 kleine gebreken in categorie I, 6 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 heeft;

De gebreken die werden vastgesteld zijn ernstig en talrijk.

Zij situeren zich in de categorie II en categorie III en hebben geleid tot de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Rekening houdend met de vaststellingen van de wooninspecteur die ernstige gebreken in categorie II en categorie III heeft geconstateerd is de rechtbank van oordeel dat de beklaagde wel degelijk gehandeld heeft vanuit een ernstig gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.
De beklaagde heeft een zware fout begaan.

De beklaagde heeft niet als een redelijk en voorzichtig persoon gehandeld en heeft niet aan zijn onderzoeks- en informatieplicht voldaan.

De beklaagde kan zich in de gegeven omstandigheden niet beroepen op onoverkomelijke dwaling of onwetendheid.

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 het behoud van de toestand tijdens de duur van de huurovereenkomst of de terbeschikkingstelling.

Het moreel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

Het materieel element van het misdrijf

De verhuurder/terbeschikkingsteller 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 2.4.1).

De vaststellingen van de wooninspecteur, de technische verslagen en het fotodossier tonen voldoende aan dat de verhuurde woningen niet voldeden aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Het materieel element van het misdrijf is voor de beklaagde voldoende bewezen.

De rechtbank is van oordeel dat alle constitutieve elementen van de tenlastelegging A3 voor de beklaagde vervuld en bewezen zijn.

Hiervoor baseert de rechtbank zich op de vaststellingen van de wooninspecteurs, de technische verslagen, het fotodossier (Cf. supra).

2.5. De gewoonte als verzwarend bestanddeel voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3

De rechtbank is van oordeel dat de verzwarend bestanddeel van de gewoonte voldoende bewezen is voor de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 in hoofde van de beklaagde.

De beklaagde heeft zich in de gegeven omstandigheden gedurende een langere periode met betrekking tot meerdere panden schuldig gemaakt aan de verhuring en/of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers aan meerdere personen (Cf. supra).

3. BEOORDELING VAN DE STRAF EN STRAFMAAT

3.1. 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.

3.2. Bij toepassing van artikel 2, derde lid Sw. gelden in geval van wijziging van de strafwet na het plegen van het misdrijf de voor de dader meest gunstige bepalingen.

Vanaf 1 januari 2021 tot 7 september 2026 wordt de strafbaarstelling in art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘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.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘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 straf van niveau 2, of met een straf van niveau 1.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 200.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.’

Artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen 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.’

Vanaf 8 september 2026 wordt de strafbaarstelling in artikel 3.36 Vlaamse Codex Wonen omschreven als volgt:

‘Het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 of 3.35 wordt gestraft met een straf van niveau 3, of met een straf van niveau 1, 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 schuldlige de hoedanigheid van leidend persoon heeft.

In afwijking van artikel 36, negende lid, artikel 38, negende lid, en artikel 52 van het Strafwetboek bedraagt de maximale geldboete altijd 800.000 euro voor het misdrijf, vermeld in het eerste lid.'

De rechtbank zal voor de feiten van de tenlasteleggingen de meest gunstige bepalingen toepassen (art. 2, derde lid Sw.)

De bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A1 tot A3 zijn de uitdrukking van een en hetzelfde misdadig opzet zodat er slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste (art. 65 oud Strafwetboek).

3.3. De beklaagde is jaar.

Hij werd één keer veroordeeld door de politierechtbank wegens verkeersinbreuken.

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

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

De straftoemeting behelst niet alleen de maatschappelijke afkeuring maar beoogt ook preventie. Het ontgaat de rechtbank niet dat de beklaagde spijs de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wat betreft pand gelegen te _____ toch verder gegaan is met de verhuring van het pand.

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.

4. DE VORDERING TOT VERBEURDVERKLARING

4.1. Het openbaar ministerie vordert bij toepassing van de artikelen 42 en 43bis Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen ten aanzien van de beklaagde

- wat betreft het pand gelegen te _____, het bedrag van
13.750,00 euro

- wat betreft het pand gelegen te
het bedrag van 40.650,00 euro

4.2. Met ingang van 1 september 2026 wordt de verbeurdverklaring geregeld door artikel 53 Sw.

Omdat het pand in de gegeven omstandigheid niet mocht worden verhuurd heeft de beklagde 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 53 §2, eerste lid 4° 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.

Op basis van de uiteenzetting in de schriftelijke vordering tot verbeurdverklaring komt de vordering gegrond voor.

De wettelijke voorwaarden (art. 53 §1 Sw. en artikel 53 §2, eerste lid 4° Sw) zijn vervuld en de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde is gegrond voor het bedrag van **54.400,00 euro**.

5. DE HERSTELVORDERING

5.1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

5.1.1. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde 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 de 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 de burgemeester van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

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

5.1.2. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder (art. 56 KVH).

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,).

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk (art. 48 §1 en §2, Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving d.d. 14 juli 2023 (BS 29 augustus 2023) en art. 3.44/4. 1° en 2° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 juli 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 28 augustus 2026)).

De termijn om herstelwerkzaamheden 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 beklaagde om tot herstel over te gaan.

De dwangsom wordt bepaald op 125,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van de herstelwerkzaamheden voor de beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en de burgemeester van de stad Menen worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde in gebreke zou blijven (art. 56, vijfde lid KVH).

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagde.

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

5.2. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

5.2.1. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te kadastraal gekend door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 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 de 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 de burgemeester van

om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

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

5.2.2. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder (art. 56 KVH).

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,).

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk (art. 48 §1 en §2, Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving d.d. 14 juli 2023 (BS 29 augustus 2023) en art. 3.44/4. 1° en 2° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 juli 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 28 augustus 2026)).

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 beklaagde 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 beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en de burgemeester van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde in gebreke zou blijven (art. 56, vijfde lid KVH).

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagde.

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

5.3. Herstellvordering betreffende het pand gelegen te

5.3.1. De wooninspecteur vordert te bevelen aan de beklaagde om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te , kadastraal gekend

, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 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 de 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 de burgemeester van om :

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de veroordeelde in gebreke zou blijven en de kosten te verhalen op de veroordeelde,
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op de veroordeelde.

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

5.3.2. De herstellvordering wordt ingeleid tegen de overtreder (art. 56 KVH).

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,

Het bewijs ligt niet voor dat de woningkwaliteitsgebreken werden hersteld.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd op grond van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Zij stemt overeen met de wettelijke bepalingen en is kennelijk niet onredelijk (art. 48 §1 en §2, Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving d.d. 14 juli 2023 (BS 29 augustus 2023) en art. 3.44/4. 1° en 2° Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 10 juli 2026 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BS 28 augustus 2026)).

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 beklaagde 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 beklaagde met uitsluiting van artikel 1385bis, 4° lid Ger.W.

De wooninspecteur en de burgemeester van worden gemachtigd om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval de beklaagde in gebreke zou blijven

(art. 56, vijfde lid KVH).

De eventuele herhuisvestingskosten kunnen worden verhaald op de beklaagde.

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

B. OP BURGERLIJK GEBIED

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

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

De rechtbank houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen voormeld en zoals bij de bewezen tenlasteleggingen vermeld, alsook de artikelen:

- 2, 38, 42, 43, 43bis, 65, 66, 79, 80 oud Sw.;
- 2, 52, 53, 53 §2, 4°, 77, 78 Sw.;
- 1 Wet 05.03.1952 Wet betreffende de opdécimes op de strafrechtelijke geldboeten;
- 29 Wet 01.08.1985 houdende fiscale en andere bepalingen;
- de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 91 K.B. 28.12.1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
- 186, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Bij verstek ten aanzien de beklaagde

OP STRAFGEBIED

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3 met het verzwarend bestanddeel dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt voor bewezen.

Veroordeelt voor de gezamenlijk bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen tot **een geldboete van 10.000,00 euro, namelijk 1.250,00 euro verhoogd met 70 opdecimen.**

Veroordeelt tot het betalen van de bijdrage van **250,00 euro**, namelijk **200,00 euro** verhoogd met 2,5 opdecimen, hetzij x 1,25, tot financiering van het fonds tot hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en 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.

Veroordeelt tot het betalen van de gerechtskosten bepaald op **663,59 euro**.

VERBEURDVERKLARING

Zegt voor recht dat de wettelijke voorwaarden (art. 53 §1, en artikel 53 §2, eerste lid 4° Sw) vervuld zijn en spreekt de verbeurdverklaring in hoofde van de beklaagde uit voor het bedrag van **54.400,00 euro**.

HERSTELVORDERINGEN

1. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Beveelt aan 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.

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 de burgemeester van door 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 de burgemeester van van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de voormelde veroordeelde.

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

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

2. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Beveelt aan de beklaagde _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 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 huidige vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of de burgemeester van _____ door 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 huidige 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 de burgemeester van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de voormelde veroordeelde.

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

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

5.3. Herstelvordering betreffende het pand gelegen te

Beveelt de beklaagde _____ om het onroerend goed en de erin gelegen woningen, gelegen te _____, kadastraal gekend _____, door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten 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 huidige vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de wooninspecteur en/of de burgemeester van _____ door 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 huidige 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 de burgemeester van _____ van ambtswege om in de uitvoering ervan te kunnen voorzien op kosten van de voormelde veroordeelde.

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

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

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

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 19 oktober 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