



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 24 november 2025
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 23CO51328 Rolnummer Notitienummer parket VU66.WI.100500/2023

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:

, ingeschreven te

RRN:

bijgestaan door meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagde wordt 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)

namelijk diverse kamers in een pand gelegen te , bekend ten kadaster onder , met een oppervlakte van 1a, toebehorende aan) voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge akte aankoop door de huwgemeenschap verleden op 9 maart 1991 en ingevolge overlijden . te in de periode van 1 maart 2023 tot en met 1 december 2023

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 10 november 2025.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door substituuut-procureur des Konings, die de zaak samenvat en conclusie neemt strekkende tot de veroordeling van de beklaagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de raadsman van de eiseres in herstel en van de beklaagde in hun antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 27 september 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . Er was een melding van de politie.

In het pand was een handelszaak gelegen. Het pand werd gehuurd door , de uitbater van de handelszaak.

In het pand woonden verschillende personen. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 2 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. Het pand was opgedeeld in drie kamers:

- Kamer had 13 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er waren tekenen van bewoning. Er was een man ingeschreven, maar het was niet duidelijk of hij of een andere man er woonde. kon geen huurcontract voorleggen.
- Kamer had 12 kleine gebreken in categorie I, 16 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er was een man ingeschreven. Er waren tekenen van bewoning. Het was niet duidelijk wie er effectief woonde.
- Kamer had 12 kleine gebreken in categorie I, 17 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie. Ze was ongeschikt en onbewoonbaar. Er was niemand ingeschreven. Volgens woonde er een man. Er waren tekenen van bewoning.

De eigenaar van de woning werd op 4 december 2023 verhoord. Hij verklaarde dat het pand als handelspand verhuurd werd aan . Hij was niet op de hoogte dat er bewoning was. Hij had vernomen dat er geen bewoning meer zou zijn.

Op 12 december 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand huurde voor zijn pitazaak. Op het moment van de controle woonde er niemand. Hij sliep daar en er kwamen soms vrienden op bezoek. Soms kwam een werknemer daar enkele uren slapen. Hij had een aantal mensen hun adres daar laten plaatsen, maar hij had niet meer verhuurd voor bewoning.

4 VERHOREN VAN MOGELIJKE BEWONERS

Uit het aanvankelijk proces-verbaal blijkt niet dat de verklaring van de mogelijke bewoners op een afzonderlijk verhoorblad werd genoteerd. Er is dus geen reden om het openbaar ministerie te verzoeken alsnog die verhoorbladen te laten voegen.

Dat er geen verhoren werden afgenomen via een afzonderlijk verhoorblad, doet geen afbreuk aan de geldigheid van de vaststellingen van de wooninspectie. De wooninspecteurs mogen, als er geen sprake is van een geleide ondervraging, personen interpelleren om zich een juist beeld van de vastgestelde feiten te vormen.¹ De wooninspecteur mocht in het aanvankelijk proces-verbaal weergave doen van het aantreffen van de bewoners en van wat de bewoners haar op dat moment verklaarden. Dit moet niet de vorm van een eigenlijk verhoor krijgen, noch moeten de verklaringen van de betrokkenen woordelijk worden genoteerd. De naleving van de artikelen 46bis en 47 Wetboek van Strafvordering zijn in dit geval niet aan de orde.² had de mogelijkheid over die vaststellingen tegenspraak te voeren, zodat zijn recht van verdediging niet is geschonden.

5 ONDERZOEK – ANDERE MOGELIJKE BETROKKENEN

Het Openbaar Ministerie oordeelt over de opportuniteit van een vervolging. De rechtbank mag de keuze om een bepaalde persoon te vervolgen niet zomaar in vraag stellen. Dat andere personen in een gelijkaardige situatie (in dit geval de eigenaars van het pand) niet vervolgd zouden worden, betekent niet dat de feiten niet meer strafbaar zouden zijn.³

maakt verder niet aannemelijk dat het onderzoek onvoldoende à décharge zou zijn gevoerd. Hij maakt niet ook niet duidelijk hoe verder onderzoek naar de toenmalige eigenaars van het pand voor hem ontlastend zou kunnen zijn. Als het pand zou gebruikt zijn m mensen toe te laten domiciliefraude te plegen, betekent op zichzelf niet dat het pand niet tegelijkertijd ter beschikking kan gesteld zijn met het oog op bewoning.

Tot een schending van de rechten van verdediging leidt dat alles hoe dan ook niet. Een procedure lijkt eerlijk wanneer het gerecht zich heeft uitgesproken na een tegensprekelijk debat waarin de verschillende bewijsmiddelen aan bod zijn gekomen, de beklaagde de door de vervolgende partij aangevoerde middelen heeft kunnen betwisten, hij alle nodig geachte bedenkingen heeft kunnen doen gelden, het gerecht de geloofwaardigheid van alle overgelegde bewijzen heeft beoordeeld en zijn beslissing dienaangaande naar behoren heeft gemotiveerd.⁴ Dat is hier het geval.

6 SCHULD

Onder de enige tenlastelegging wordt vervolgd voor verhuren, te huurstellen of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een overbewoonde woning, in in de periode van 1 maart 2023 tot en met 1 december 2023.

De feiten zijn bewezen.

¹ Vgl. Cass. 20 mei 2025,

² Vgl. Gent 3 oktober 2025, www.arrestendatabank.be.

³ Vgl. Cass. 25 december 2020, Cass. 29 april 2015, .

⁴ Vgl. Cass. 18 september 2024,

Uit het dossier blijkt dat boven in het pand dat _____ huurde een woning was ingericht. Een woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen is “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande”.¹ In dit geval was de woning opgedeeld in kamers. Een kamer in de zin van de Vlaamse Codex Wonen is “een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookegelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt”.²

Uit het dossier blijkt dat die kamers door _____ (de hoofdhuurder) ter beschikking gesteld werden met het oog op bewoning:

- De verschillende kamers in de woning waren duidelijk ingericht voor bewoning en werden op het moment van de vaststellingen ook duidelijk effectief voor bewoning gebruikt:
 - Wat kamer _____ betreft, blijkt uit de foto's in het dossier duidelijk dat deze kamer voor bewoning gebruikt werd (bijlage 11 aanvankelijk PV _____). De wooninspectie stelde bovendien de volgende zaken vast: een vlag van Koerdistan, voeding, drank, sigaretten, foto's, verzorgingsproducten, kleren, een kluis en identiteitsdocumenten (blad 11 aanvankelijk PV _____). Er waren bovendien verlengdraden en dominodozen aanwezig (blad 5 aanvankelijk PV _____). Het gaat duidelijk niet om een kamer die enkel gebruikt werd om even te rusten tijdens een shift.
 - Wat kamer _____ betreft, blijkt uit de foto's in het dossier duidelijk dat deze kamer voor bewoning gebruikt werd (bijlage 12 aanvankelijk PV _____). De wooninspectie stelde bovendien de volgende zaken vast: een portefeuille, handtas, verzorgingsproducten, kleren, lader, beslapen bed, rugzak, sigaretten, drankblikjes, resten van voeding, vuile vaat en een gevulde kleerkast (blad 12 aanvankelijk PV _____). Er waren bovendien verlengdraden en dominodozen aanwezig (blad 6 aanvankelijk PV _____). Het gaat duidelijk niet om een kamer die enkel gebruikt werd om even te rusten tijdens een shift.
 - Wat kamer _____ betreft, blijkt uit de foto's in het dossier duidelijk dat deze kamer voor bewoning gebruikt werd (bijlage 13 aanvankelijk PV _____). Er waren bovendien verlengdraden en dominodozen aanwezig (blad 6 aanvankelijk PV _____). De wooninspectie stelde bovendien de volgende zaken vast: schoenen, een beslapen bed, verzorgingsproducten, een laptop, laders, drank, scheermachine, kleren en voeding (blad 12 aanvankelijk PV _____). Het gaat duidelijk niet om een kamer die enkel gebruikt werd om even te rusten tijdens een shift.
- Zowel tijdens de vaststellingen van de wooninspectie als tijdens een eerder verhoor bij de politie bevestigde _____ dat er bewoning boven de pitazaak was (blad 11 aanvankelijk _____ en blad 12 aanvankelijk PV _____), hoewel hij daarbij andere namen heeft opgegeven dan de personen die er werkelijkheid wonen. Het klopt

¹ Art. 1.3, §1, eerste lid, 66° Vlaamse Codex Wonen.

² Art. 1.3, §1, eerste lid, 25° Vlaamse Codex Wonen.

dat de politie vaststelde dat er mogelijks sprake zou zijn van domiciliefraude, maar tegelijkertijd bevestigde de politie dat er weldegelijk ook andere personen boven de pitazaak verbleven (blad 12 aanvankelijk PV). Of één van die personen Mohamad Homayi was is onduidelijk, maar in elk geval niet doorslaggevend.

- Het ter beschikking stellen van een kamer aan een personeelslid om te rusten kan hoe dan ook in bepaalde gevallen als een vorm van bewoning beschouwd worden, in het bijzonder als, zoals hier het geval is, dat de kamer gebruikt wordt om te slapen, dat er kledij wordt opgeslagen en dat er verzorgingsproducten aanwezig zijn. Dat de personeelsleden elders hun domicilie hebben, is niet relevant.¹
- Dat er een tegenstrijdigheid zou bestaan tussen de stedenbouwkundige bestemming van het feit en de bepalingen in de handelshuurovereenkomst, doet geen afbreuk aan de bovenstaande vaststellingen. Ook het feit dat er al eerder personen in het pand zouden zijn ingeschreven doet daaraan geen afbreuk.

heeft die woningen duidelijk ter beschikking gesteld voor bewoning. Het is daarbij niet relevant of de personen er al woonden toen het pand begon te huren. Het begrip 'ter beschikking stellen' is zeer ruim en omvat elke mogelijke manier waarop iemand het genot over een woning verkrijgt en er bijgevolg woont. Ook het louter gedogen van bewoning valt onder dat begrip.² Als er al personen in het pand woonden toen hij erin trok, had het nodige moeten doen om ze te laten uitzetten.

Ook het vereiste moreel element is bewezen:

- Het te laste gelegde misdrijf vereist enkel (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklagde moet worden aangezien. De beklagde maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.³ Dat er een tegenstrijdigheid zou bestaan tussen de stedenbouwkundige bestemming van het feit en de bepalingen in de handelshuurovereenkomst doet daaraan geen afbreuk. wordt immers niet vervolgd voor stedenbouwkundige inbreuken, laat staan voor inbreuken op de handelshuurovereenkomst.
- Het feit dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst al in het slechte staat zou geweest zijn, ontnam ook niet zijn verplichting om de woningkwaliteitsnormen na te leven. De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.⁴
- Het is voor deze tenlastelegging niet relevant of er al dan niet winstbejag was.⁵

¹ Vgl. Brussel 1 april 2021, nr. , www.arrestendatabank.be.

² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

³ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁴ Vgl. Gent 18 december 2020, www.arrestendatabank.be.

⁵ Vgl. Gent 3 februari 2023, www.arrestendatabank.be.

7 STRAFTOEMETING

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

De feiten zijn ernstig. _____ verhuurde een aantal kamers die in bijzonder slechte staat waren. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden eenmaal politieel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Het herstel werd bovendien nog niet uitgevoerd. De rechtbank herhaalt dat _____ niet veroordeeld wordt voor het niet-tijdig laten uitschrijven van de personen uit het pand, maar wel voor het ter beschikking stellen van kamers die manifest niet aan de woningkwaliteitsvereisten voldeden.

Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. De hierna bepaalde geldboete is in die omstandigheden en gepaste straf.

8 WOONHERSTEL

Op 16 oktober 2023 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.¹

Het feit dat _____ geen eigenaar is, betekent niet dat hij niet tot het herstel kan worden veroordeeld.²

Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van *kennelijke* onredelijkheid.³ Het feit dat er volgens _____ geen bewoning in het pand meer zou zijn, betekent niet dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn.⁴ Ook de intentie om tot sloop over te gaan volstaat daarvoor niet.⁵

Uit het dossier blijkt dat de eigenaar van het pand op 12 december 2023 aan de wooninspectie liet

¹ Art. 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

² Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 412.

³ Vgl. Cass. 2 december 2014,

⁴ Vgl. Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, 503.

⁵ Vgl. Brussel 2 april 2021, www.arrestendatabank.be.

weten dat er een bestemmingswijziging naar handelspand met opslagruimtes zou worden aangevraagd (blad 3, bijlage 1 PV). Uit het dossier blijkt niet of die bestemmingswijziging effectief vergund werd.

De debatten worden ambtshalve heropend. De rechtbank verzoekt:

- De wooninspectie om toelichting te geven over de huidige stedenbouwkundige bestemming van het pand en de uitkomst van de vergunningsaanvraag nr. die op 12 december 2023 bij het omgevingsloket werd ingediend.
- Alle partijen om standpunt in te nemen over de vraag wat de impact van de huidige stedenbouwkundige bestemming van het pand op de herstellvordering is, onder meer in het licht van de vraag of de rechtbank moet bevelen om het pand conform te maken en om de overbewing te beëindigen, dan wel om het pand een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen.
- om desgevallend aan de hand van de nodige stukken en/of een proces-verbaal van uitvoering aan te tonen dat de huisvestingsbestemming ook in de praktijk werd weggenomen.

9 BESLISSINGEN

9.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

9.2 Beslissingen op strafgebied

9.2.1

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 6.000,00 euro (=750,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 75 dagen

De rechtbank veroordeelt tot betaling van

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

9.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **415,98 euro.**

9.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank heropent ambtshalve de debatten teneinde partijen toe te laten te handelen zoals vermeld onder titel 8.

De rechtbank zet de zaak in voortzetting op de zitting van 12 januari 2026.

9.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

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

10 TOEGEPASTE WETSBEPALINGEN

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

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

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

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 24 november 2025 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17:

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