



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 26 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO23896 Rolnummer Notitienummer parket IE66.WI.100100/2021

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

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN

Gezien de processtukken

In de zaak van:

HET OPENBAAR MINISTERIE,

Eiseres in herstel

WOONINSPECTEUR, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, woonstkeuze doend bij haar raadsman

met als raadsman meester , advocaat te

tegen:

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

met als raadsman meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

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

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)

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

1 te in de periode van 1 januari 2019 tot en met 7 februari 2024

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van

,

,

namelijk een woning gelegen te

, bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 2a

93ca, toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge het
overlijden van op 24 februari 2024, die voordien voor de geheelheid vruchtgebruiker
was en voor de geheelheid blote eigenaar en dit ingevolge het overlijden van
, die voordien voor de geheelheid volle eigenaar was

2 te in de periode van 7 februari 2024 tot en met 4 december 2024

ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,
ten nadele van ,

namelijk een woning gelegen te , bekend ten kadaster onder
met een oppervlakte van 2a

93ca, toebehorende voor de geheelheid in volle eigendom en dit ingevolge het
overlijden van , die voordien voor de geheelheid vruchtgebruiker
was en voor de geheelheid blote eigenaar en dit ingevolge het overlijden van
, die voordien voor de geheelheid volle eigenaar was

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 12 januari 2026.

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

Gehoord de eiseres in herstel bij monde van haar raadsman voornoemd.

Gehoord de uiteenzetting van de zaak door , substituut-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 beklaagde in zijn antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 27 januari 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand aan in
Er was een melding van de gemeente. Het pand was naakte eigendom van
was de vruchtgebruiker.

In het pand was een eengezinswoning. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig
gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of
mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

De woning had 13 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die
een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menssonwaardige
levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

Er woonden vier personen in de woning. Het contract werd afgesloten met . De huur
bedroeg 550 euro. Er was een huurwaarborg van twee maanden De huurders hadden geen klachten.

Ze woonden er sinds zes jaar. Er was vroeger een probleem met de elektriciteit, maar dat was opgelost. De woning werd op 22 maart 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

konden niet worden verhoord. verklaarde in een schriftelijke reactie dat hij niet op de hoogte was van de gebreken. Er waren nooit klachten geweest. Uit een melding van en uit een consultatie van het rijksregister bleek dat er begin februari 2024 nieuwe personen in de woning waren ingeschreven. Het zou om de dochter van de vorige huurders gaan.

De wooninspectie stelde een aantal keren vast dat het herstel nog niet werd uitgevoerd.

4 SCHULD

4.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 wordt vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van een niet-conforme of overbewoonde woning, in de periode van 1 januari 2019 tot en met 7 februari 2024.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie.

De feiten worden wat betreft de periode van 22 maart 2021 tot 7 februari 2024 ook niet betwist.

De feiten zijn ook bewezen wat de periode van 1 januari 2019 tot 22 maart 2021 betreft:

- Een rechtsgeldig besluit van de bestuurlijke overheid van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is geen constitutief bestanddeel van dit misdrijf.¹ Het volstaat dat een woning werd verhuurd of ter beschikking gesteld die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.
- Een proces-verbaal van de wooninspectie is één manier waarop het openbaar ministerie deze tenlastelegging kan bewijzen, maar niet de enige manier. Zo kan het openbaar ministerie aantonen dat de gebreken in de woning structureel van aard zijn en dus noodzakelijkerwijze aanwezig moeten geweest zijn bij de start van de incriminatieperiode.² In dit geval waren heel wat gebreken structureel, en moeten ze dus al op 1 januari 2019 al aanwezig geweest zijn. Het gaat bijvoorbeeld om het ontbreken van voldoende verluchting in de bijkeuken of het onvoldoende aanwezig zijn van veilige borstwering of het bestaan van valgevaar (blad 4 aan PV

4.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 wordt vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in de periode van 7 februari 2024 tot en met 4 december 2024.

De feiten zijn bewezen, gelet op de vaststellingen van de wooninspectie. Ze worden ook niet betwist.

¹ Vgl. Cass. 9 september 2014,

² Vgl. Gent 12 september 2025, www.arrestendatabank.be; Antwerpen 15 september 2021, www.arrestendatabank.be; Brussel 3 juni 2021, www.arrestendatabank.be.

5 STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

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 woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

_____ is _____ jaar. Hij werd in het verleden tienmaal politieel en tweemaal correctioneel veroordeeld.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet een duidelijk signaal zijn dat de woningkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Verder werd de woning verder verhuurd nadat ze ongeschikt en onbewoonbaar verklaard werd. Tot slot werd het herstel nog niet uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is een gepast straf. Ze wordt gedeeltelijk met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van 39.050 euro.

De rechtbank acht het bewezen dat de beklaagde uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden heeft verkregen. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in bezit zou worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen.

Met de voorgelegde stukken maakt _____ aannemelijk dat de huur tot en met februari 2024 toekwam aan zijn vader.¹ Die was inderdaad vruchtgebruiker van het pand (pg. 2 aanvankelijk PV nr. _____). Het openbaar ministerie toont niet aan dat _____ voor maart 2024 de begunstigde van de ontvangen gelden was.

De verbeurdverklaring moet dus beperkt worden tot de huur die _____ ontvangen heeft voor de periode van maart 2024 tot en met december 2024 (10 maanden x 550 euro).

De rechtbank spreekt de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 5.500 euro. Daarmee wordt aan _____ geen onredelijk zware straf opgelegd.

¹ Stuk 2 en 7 .

7 WOONHERSTEL

7.1 Algemeen

Op 7 februari 2022 heeft de wooninspecteur zijn herstellvordering bij het openbaar ministerie ingediend.

Het herstel werd nog niet uitgevoerd. De herstelmaatregel blijft noodzakelijk. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

7.2 Termijn voor herstel

Gelet op de omvang van de gevorderde werken is een termijn van 12 maanden voldoende als hersteltermijn. Een langere termijn is niet noodzakelijk. De herstellingswerken zijn reeds aangevat. Bovendien heeft _____ sinds de herstellvordering al heel wat tijd gehad.

7.3 Dwangsom

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag. Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt.

Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelden zelf de veroordeling tot het herstel nakomen gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel.

Er is geen reden om een dwangsomtermijn op te leggen.

7.4 Ambtshalve herstel - kosten

De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om zelf het herstel uit te voeren indien _____ in gebreke blijft dat te doen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklaagde van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklaagde gepleegde feiten.

De eventuele herhuisvestingskosten vallen ten laste van _____. De wooninspectie en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd om die op _____ te verhalen.

7.5 Uitvoerbaarheid bij voorraad

Er zijn geen bijzondere redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft _____.

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank verklaart de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 bewezen wat betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van **16.000,00 euro (=2.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen, met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.**

De rechtbank spreekt wat betreft **de bijzondere verbeurdverklaring** uit voor 5.500 euro (art. 42, 3° en 43bis Sw.).

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 **62,37 euro.**

8.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **352,98 euro.**

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

Beveelt op vordering van de wooninspecteur aan **het herstel** op het pand gelegen te , kadastraal gekend, , door het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het wegwerken van de bestaande gebreken), waardoor het pand voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** na het in kracht van gewijsde treden van dit vonnis.

Legt aan een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging op in de nakoming van dit bevel ten voordele van de wooninspecteur.

Wijst erop dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van , indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien op kosten van de veroordeelde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van
de eventuele kosten van herhuisvesting op kunnen verhalen.

-

8.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

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

9 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, 42, 43, 43bis, 65, 66, 79, 80 Sw.
- 1, 8 §1 W. 29.06.1964
- 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 26 januari 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 .