



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO39626 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.101900/2023

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,

tegen:

1, geboren 7, ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

2, geboren 2, ingeschreven te 3,
L, van Belgische nationaliteit, RRN

4, geboren 5, ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

allen vertegenwoordigd door meester 6, advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

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 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)

te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 23 september 2024
door ,

Namelijk diverse woonentiteiten in het pand gelegen te 7, bekend
ten kadaster onder met een oppervlakte
van 2a 3ca, toebehorende aan 8 voor het gehele vruchtgebruik, aan 9 voor 1/3^{de}
in blote eigendom, aan 10 voor 1/3^{de} in blote eigendom en aan 11 voor 1/3^{de} in blote
eigendom, en dit ingevolge openbare aankoop op 22 september 1969 voor notaris 12 te
door de echtgenoten 13 ingevolge akte verdeling
verleden voor notaris 14 te 15 op 27 juni 1995, waarbij 16 voor de

geheelheid volle eigenaar werd, en ingevolge akte schenking verleden voor notaris te
op 9 maart 2021, waarbij ieder voor 1/3^{de} blote
eigenaar werden, meer bepaald:

- Woning : ten nadele van (vanaf 1 januari 2022 tot en met 23 september 2024);
- Woning ten nadele van (vanaf 15 november 2022 tot en met 26 februari 2024);
- Woning ten nadele van (vanaf 1 januari 2022 tot en met 14 juni 2024);
- Woning ten nadele van (vanaf 1 januari 2022 tot en met 3 april 2024);
- Woning ten nadele van (van 1 januari 2022 tot en met 3 juli 2023).

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hierna vermelde vermogensvoordelen die zich bevinden in het patrimonium van de gedaagde, zijnde hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld, hetzij de inkomsten uit de belegde voordelen, waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag), namelijk:

- Woning : het vermogensvoordeel wordt naar billijkheid berekend vanaf het jaar van de vaststellingen door de WI → van 1 januari 2023 tot 23 september 2024: 20 maanden x 701,45 euro = 14.029 euro
- Woning : het vermogensvoordeel wordt naar billijkheid berekend vanaf het jaar van de vaststellingen door de WI → van 1 januari 2023 tot 26 februari 2024: 15 maanden x 550 euro = 8.250 euro
- Woning : het vermogensvoordeel wordt naar billijkheid berekend vanaf het jaar van de vaststellingen door de WI → van 1 januari 2023 tot 14 juni 2024: 17 maanden x 622,54 euro = 10.583,18 euro
- Woning : gelet op het besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid dat volgde op het onderzoek door de WI op 21 april 2022, waarna er tot op heden geen conformiteit volgde, wordt het vermogensvoordeel berekend vanaf de datum van dit onderzoek → van 21 april 2022 tot 31 januari 2023: 9 maanden x 520 euro = 4.680 euro + van 1 februari 2023 (huur geïndexeerd) tot 3 april 2024 (cfr. RR einde bewoning): 14 maanden x 625,74 euro (geïndexeerde huurprijs) = 8.760,36 euro
- Woning : het vermogensvoordeel wordt naar billijkheid berekend vanaf het jaar van de vaststellingen door de WI → van 1 januari 2023 tot 3 juli 2023 (cfr. RR einde bewoning): 6 maanden x 520 euro = 3.120 euro

Totaal vermogensvoordeel = 49.422,54 euro

2 PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 13 oktober 2025.

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

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

Gehoord de verdediging van de beklaagden in hun antwoorden en middelen van verdediging.

3 FEITEN

Op 31 mei 2023 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan _____. Er was een melding van de gemeente. Twee woningen (_____ en _____) waren ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard, maar er zou nog steeds bewoning zijn.

Het gebouw was eigendom van _____, maar het vruchtgebruik lag bij _____. Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In het pand waren verschillende woningen ondergebracht:

- Woning _____ was niet toegankelijk en was onbewoond. De woning had 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er hing een affiche "te huur" naast het bericht van onbewoonbaarverklaring.
- Woning _____ had 6 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een vrouw met een kind. De verhuurder was _____. Het contract ging in op 1 september 2020. De huur bedroeg 701,45 euro, plus kosten. Er waren problemen met de woning, onder meer met vocht.
- Woning _____ had 5 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een man. De verhuurder was _____. Het contract ging in op 15 november 2022. Hij betaalde 550 euro, plus kosten. Er waren problemen, onder meer met de verwarming.
- Woning _____ had 4 kleine gebreken in categorie I, 5 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man. De verhuurder was _____. Het contract ging in op 1 juli 2016. Hij betaalde 622,45 euro, plus kosten. Er waren problemen met de woning, onder meer met vocht. Hij sliep in de living na een waterlek. De boiler was sinds 2019 kapot.
- Woning _____ had 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 2 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er woonde een koppel. De verhuurder was _____. Het contract ging in op 1 februari 2018. De huur bedroeg 625,74 euro, plus kosten. Er waren problemen met vocht, insijpeling van regen en met de verwarming.
- Woning _____ was niet toegankelijk. De woning had 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. Er waren twee personen ingeschreven, die er nog zouden wonen.

Op 1 juni 2023 vroeg een hercontrole aan. Op 8 juni 2023 deed dezelfde vraag.

De affiches voor tehuurstelling werden verwijderd door

Op 18 september 2023 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij samen met zijn broer en zus naakte eigenaar van het pand was. Zijn vader was vruchtgebruiker. Hijzelf bemiddelde tussen de huurders en zijn vader, die "geen gemakkelijken" was en dure investeringen tegenhield. Zijn zus keek de betalingen na en maakte de huurcontracten op. Zijn vader trok er zich niet veel meer van aan. Hij ging soms langs als er problemen waren – hij kon veel zelf herstellen. Hij beseftte dat er iets gedaan moest worden.

Op 27 februari 2024 werd verhoord. Ze verklaarde dat ze samen met haar broers naakte eigenaar van het pand was. Haar vader was vruchtgebruiker. Ze volgde de betalingen, de waarborgen en de contracten op. Soms werd ze gecontacteerd om te horen of er appartementen vrij waren. Er waren sinds de vaststellingen werken uitgevoerd in het pand. Ze ging tot recent niet meer naar het pand, door ziekte en omdat ze niet meer tegen de problemen kon. Haar vader kon de lasten ook niet meer dragen. Woning was niet opnieuw te huur gesteld: de affiche had betrekking op woning Die stond al leeg op het moment van de controle.

maakte een schriftelijke verklaring over waarin hij zich aansloot bij de verklaringen van

Op 1 maart 2024 voerde de wooninspectie een hercontrole uit. Woningen 1-5 waren niet conform.

Woningen werden bewoond door dezelfde bewoner als tijdens de eerdere vaststellingen.

Woning was conform en werd niet bewoond.

Op 23 september 2024 voerde de wooninspectie een hercontrole uit. De woningen waren conform.

Enkel in woning was er bewoning.

4 SCHULD

Onder de enige tenlastelegging worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in de periode van 1 januari 2022 tot en met 23 september 2024.

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

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de in de dagvaarding vermelde woningen niet-conform waren. Dat geldt ook voor de woningen die op het moment van de eerste controle niet toegankelijk waren. Het gebouw had immers een gebrek van categorie II. Dat gebrek is toerekenbaar aan alle woningen die in het gebouw aanwezig waren. Specifiek voor woning 1 blijkt dat de woning al eerder onbewoonbaar verklaard was.

Uit het dossier blijkt echter niet met voldoende zekerheid dat de woningen heeft verhuurd of ter beschikking gesteld. Als naakte eigenaar had hij niet de bevoegdheid om de woningen te

verhuren. Uit het dossier blijkt ook niet dat hij de woningen heeft verhuurd of ter beschikking gesteld.¹

omschreef zijn rol als volgt (bijlage 8, blad 79 e.v. PV nr. I
"Ikzelf ga langs in het pand als er iets scheelt. Ze contacteren mij meestal als er echt problemen zijn. Ik kan ook zelf redelijk veel herstellen. Ik kom daar zo'n 5-tal keer per jaar."

Die verklaring wordt niet tegengesproken door andere verklaringen in het dossier. De vaststellingen dat enkele keren per jaar herstellingen uitvoerde in het pand volstaat niet om te besluiten dat hij de woningen heeft verhuurd of ter beschikking gesteld.

: kan eventueel mededader of medeplichtige aan de verhuring of de terbeschikkingstelling van de woning zijn.² Daarvoor is dan wel vereist dat hij wetens en willens³ één van de in artikel 66 of 67 van het Strafwetboek bedoelde vormen van strafbare deelneming gesteld heeft. De schending van een rechtsplicht die uit nalatigheid begaan werd, kan geen strafbare deelneming opleveren,⁴ zelfs niet als het gaat om een grove nalatigheid.⁵ In dit geval blijkt niet met voldoende zekerheid dat op de hoogte was dat het pand niet aan de woonkwaliteitsvereisten voldeed. Het uitvoeren van herstellingen in het pand moet daarom ook nog niet gezien worden als een uiting van de wil om aan de feiten van deze tenlastelegging deel te nemen.

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

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

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de in de dagvaarding vermelde woningen niet-conform waren. Dat geldt ook voor de woningen die op het moment van de eerste controle niet toegankelijk waren. Het gebouw had immers een gebrek van categorie II. Dat gebrek is toerekenbaar aan alle woningen die in het gebouw aanwezig waren. Specifiek voor woning 1 blijkt dat de woning al eerder onbewoonbaar verklaard was.

Dat de beklaagde als naakte eigenaar niet over de hoedanigheid beschikte om de woningen te kunnen verhuren, is niet relevant. Uit het dossier blijkt dat ze in de feiten weldegelijk instond voor de verhuring van de woningen.⁶ Dat blijkt duidelijk uit haar eigen verklaring bij de wooninspectie (bijlage 3, blad 5 e.v. PV nr.):

"Met betrekking tot de verhuring volg ik de betalingen op en kijk ik ook voor de waarborgen. Ik laat ook brieven en huurcontracten opstellen via een medewerker van het bedrijf. Soms neemt er ook iemand met mij rechtstreeks contact op om te horen of er een appartement vrij is. Dat is bijvoorbeeld
(...)

De huursituatie was eigenlijk altijd hetzelfde. Het waren schriftelijke huurcontracten voor 1 jaar.

¹ Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, www.arrestendatabank.be.

² Vgl. Cass. 29 oktober 2024,

³ Vgl. Gent 17 december 2021, C/1677/2021, www.arrestendatabank.be; Cass. 17 april 2013, ; Cass. 12 september 2006,

⁴ Vgl. Cass. 23 november 1999,

⁵ Vgl. Antwerpen 15 september 2010, RABG 2011, afl. 14, 983.

⁶ Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, www.arrestendatabank.be.

De huurders kwamen hiervoor op de bureau bij mij. (...) De huur wordt gestort op rekening van mijn vader maar ik heb daar zicht op en controleer de betalingen. Als er achterstand is dan laat ik brieven sturen. Ik zeg dat niet noodzakelijk tegen mijn vader. Meestal ga ik een gewone brief in de bus gaan steken, daarna aangetekend en daarna eventueel via onze raadsman."

De rechtbank verwijst ook naar de verklaringen van (bijlage 8, blad 79 e.v. PV nr.):

"Mijn zus kijkt voor de verhuringen of de betalingen kloppen. Mijn vader trekt zich niet veel meer aan van de verhuring zelf. Mijn zus maakt ook de huurcontracten op voor hem. Mijn vader komt dan tot bij haar. (...) Ik ben niet op de hoogte van de huurgelden. (...) Ik weet ook niet hoe het verloopt met de huurwaarborgen. Mijn zus regelt dat allemaal."

De verzwarende omstandigheid dat van de feiten een gewoonte werd gemaakt wordt niet betwist. De rechtbank verwijst naar de duur van de inbreuken, het feit dat het om meerdere woningen gaat, het feit dat de verhuring werd verder gezet na de initiële controle door de wooninspectie, en het feit dat eerder werd veroordeeld voor gelijkaardige inbreuken.

5 STRAFTOEMETING

5.1

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 woningen 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 driemaal politieel en viermaal correctioneel veroordeeld, onder andere voor gelijkaardige feiten.

Een opschorting zou in die omstandigheden niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er is een duidelijk signaal nodig dat de woningkwaliteitsreglementering stipt moet worden nageleefd. De hierna bepaalde veroordeling is absoluut noodzakelijk en heeft geen disproportionele gevolgen voor de reclassering van

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

5.2

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 haar strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde woningen die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders.

is jaar. Zij werd in het verleden eenmaal politieel en eenmaal correctioneel veroordeeld, toen ook voor gelijkaardige feiten.

Er is een duidelijk signaal nodig dat de woningkwaliteitsreglementering stipt moet worden nageleefd. Omgekeerd houdt de rechtbank er wel rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

6 VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 49.422,54 euro in hoofde van

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.

De rechtbank moet geen aftrek doen van de kosten die gemaakt heeft.¹

Het openbaar ministerie heeft zich voor de einddatum van de berekening van de huurinkomsten per woning (terecht) gebaseerd op de uittreksels uit het Rijksregister die zich in het dossier bevinden. Daaruit blijkt wanneer de huurders de woning verlaten hebben, zodat er kan aangenomen worden dat er vanaf dan geen huur meer betaald werd.

Voor woning blijkt uit de stukken die de beklaagden voorleggen wel dat de huurder ten laatste op 18 januari 2024 reeds verhuisd was.² Er moet dus één maand minder in rekening gebracht worden. De bedragen van de ontvangen huur blijken voldoende uit het dossier. maakt niet aannemelijk dat er minder huur ontvangen werd.

De hierna bepaalde verbeurdverklaring is geen onredelijk zware straf. Het gaat ten eerste om ernstige feiten, waarbij de verzwarende omstandigheid van de gewoonte werd weerhouden. De rechtbank neemt verder (net zoals het openbaar ministerie) 1 januari 2023 als startdatum voor woningen, terwijl de verbeurdverklaring in theorie zou kunnen uitgesproken worden voor alle huurgelden die sinds 1 januari 2022 ontvangen werden. Omdat er voor woning 5 sprake was van een besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, heeft het openbaar ministerie daar wel terecht 21 april 2022 als startdatum genomen.

In totaal spreekt de rechtbank de verbeurdverklaring uit van 48.872,54 euro.

7 WOONHERSTEL

Uit het dossier blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

¹ Vgl. Cass. 22 september 2015,

Gent 10 september 2021, www.arrestendatabank.be.

² Stuk 7 beklaagden.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank spreekt vrij voor de feiten van de enige tenlastelegging.

De rechtbank laat de kosten ten laste van de Belgische Staat.

8.2.2

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

De rechtbank veroordeelt ; tot:

- een geldboete van 24.000,00 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

De rechtbank spreekt wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 48.872,54 euro.

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 tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van **61,01 euro**.

8.2.3

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

De rechtbank veroordeelt ; tot:

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 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**.

8.2.4 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt _____ hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **426,98 euro**.

8.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

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, 191, 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

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 27 oktober 2025 door de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, kamer K.17:

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