



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 oktober 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO34311 Rolnummer Notitienummer parket VU66.WI.100500/2022

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:

, geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

, geboren , ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN:

, met maatschappelijke zetel gevestigd te
, ingeschreven onder het ondernemingsnummer , Actief Normale toestand, BTW-
nummer:

, met maatschappelijke zetel gevestigd te ,
, Ingeschreven onder het ondernemingsnummer Actief Normale
toestand, BTW-nummer:

allen vertegenwoordigd door meester , advocaat te

1 TENLASTELEGGINGEN

De beklaagden worden 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)

1 te in de periode van 28 juni 2021 tot en met 23 november 2021
door ;

namelijk de woning gelegen te bekend ten kadaster onder
, met een oppervlakte van 1a 44ca, toebehorende aan
voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens
verleden voor notaris op 7 juni 2011.

ten nadele van

2 te _____, in de periode van 1 mei 2022 tot en met 15 juni 2022
door _____,
namelijk de woning gelegen te _____, bekend ten kadaster onder
_____ , met een oppervlakte van 1a 44ca, toebehorende aan
_____ voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens
_____ verleden voor notaris _____ op 7 juni 2011.

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 24 mei 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan _____ in _____, gemeente _____. Het pand was eigendom van _____, waarvan _____ de bestuurders waren. Het pand zou worden verhuurd via _____, waarvan _____ de bestuurders waren.

Een eerder onderzoek door de gemeente had vermoedens van gebreken opgeleverd. Er was een klacht van de bewoner, maar er was geen medewerking bij een eerder administratief onderzoek door Wonen Vlaanderen. Daarbij had de wooncontroleur de toegang tot de woning ontzegd en zou ze de huurders onder druk gezet hebben. De woning was vervolgens op 3 januari 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Het gebouw had 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In het pand was één woning. De woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 3 ernstig gebreken in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

Op het ogenblik van de controle werd de woning niet bewoond. Ze was in mei – juni 2022 te huur gesteld, onder meer via de website

ging niet in op een uitnodiging tot verhoor. Ze liet weten dat het pand niet langer te huur zou worden aangeboden.

kon niet worden verhoord.

Op 11 oktober 2022 werd een herstelcontrole uitgevoerd. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In het pand was één woning. De woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning werd niet bewoond.

Op 9 juni 2023 en 21 december 2023 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen melding van herstel was.

Op 25 april 2024 werd een herstelcontrole uitgevoerd. Het gebouw had 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. In het pand was één woning. De woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een ernstig gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning werd niet bewoond.

Op 12 augustus 2024 stelde de wooninspectie vast dat de woning conform was.

4 SCHULD

4.1 Tenlastelegging A.1

Onder tenlastelegging A.1 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode 28 juni 2021 tot en met 23 november 2021.

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.
Ze worden ook niet betwist.

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. Ze
worden ook niet betwist.

4.2 Tenlastelegging A.2

Onder tenlastelegging A.2 worden vervolgd voor verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning, in in de periode van 1 mei 2022 tot en met 15 juni 2022.

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.
Ze worden ook niet betwist.

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. Ze
worden ook niet betwist.

5 STRAFTOEMETING

5.1

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 haar 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. Zij heeft een blanco strafregister.

De redelijke termijn is in dit dossier niet overschreden. Wanneer de strafvervolgning betrekking heeft op de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening, het milieu- of omgevingsrecht en de huisvesting, waar de herstellvordering een onderdeel is van de strafvordering in de ruime zin, kan de strafrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de termijn van de strafvervolgning rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand.¹ Ondanks de stoeve communicatie met de wooninspectie is de redelijke termijn in dit geval niet overschreden. Uit het dossier blijkt dat de weigering van de wooninspectie om een herstelcontrole te organiseren gebaseerd was op het feit dat, los van de gebreken inzake stabiliteit, het dak en de vochtproblematiek, er hoe dan ook nog gebreken van categorie II zouden zijn (PV nr. _____). Dat werd weldegelijk bevestigd toen er uiteindelijk op 12 april 2024 een herstelcontrole doorging (PV nr. _____). De vertraging is dus (minstens ook) aan de beklaagden te wijten.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De rechtbank tilt er zwaar aan dat de woning opnieuw te huur werd gesteld alvorens de wooninspectie kon vaststellen dat de woning conform was. Verder blijkt uit het dossier dat de beklaagden initieel tijdens het administratief onderzoek niet hebben meegewerkt en ook daarna initieel weinig medewerking hebben vertoond inzake de herstellvordering. Dat ze onder invloed van hun echtgenoot / vader zouden hebben gehandeld, ontnemt hen de verantwoordelijkheid niet.

Omgekeerd houdt de rechtbank er rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd.

¹ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

De hierna bepaalde geldboete is alles samengenomen een gepaste straf. Ze wordt voor de helft met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.2

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 haar 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. Zij heeft een blanco strafregister.

De redelijke termijn is in dit dossier niet overschreden. Wanneer de strafvervolgning betrekking heeft op de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening, het milieu- of omgevingsrecht en de huisvesting, waar de herstellvordering een onderdeel is van de strafvordering in de ruime zin, kan de strafrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de termijn van de strafvervolgning rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand.¹ Ondanks de stoeve communicatie met de wooninspectie is de redelijke termijn in dit geval niet overschreden. Uit het dossier blijkt dat de weigering van de wooninspectie om een herstelcontrole te organiseren gebaseerd was op het feit dat, los van de gebreken inzake stabiliteit, het dak en de vochtproblematiek, er hoe dan ook nog gebreken van categorie II zouden zijn (PV nr. _____). Dat werd weldegelijk bevestigd toen er uiteindelijk op 12 april 2024 een herstelcontrole doorging (PV nr. _____). De vertraging is dus (minstens ook) aan de beklaagden te wijten.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De rechtbank tilt er zwaar aan dat de woning opnieuw te huur werd gesteld alvorens de wooninspectie kon vaststellen dat de woning conform was. Verder blijkt uit het dossier dat de beklaagden initieel tijdens het administratief onderzoek niet hebben meegewerkt en ook daarna initieel weinig medewerking hebben vertoond inzake de herstellvordering. Dat ze onder invloed van hun echtgenoot / vader zouden hebben gehandeld, ontnemt hen de verantwoordelijkheid niet.

Specifiek wat _____ betreft, blijkt dat zij op 13 september 2021 de controleur van Woning Vlaanderen fysiek de toegang tot de woning ontzegde. Verder blijkt uit dossier dat zij daarna de huurders onder druk gezet heeft om een controle te weigeren of hun klacht in te trekken (PV nr. VU. _____). Als makelaar moet _____ bovendien net in het bijzonder geacht worden de reglementering inzake woonkwaliteitsnormen te kennen en toe te passen.

Dat een veroordeling voor _____ deontologische gevolgen kan hebben, is in die omstandigheden geen reden om geen veroordeling uit te spreken. Bovendien blijkt dat de kwestie al gekend is bij het BIV, omdat de wooninspectie al melding deed bij de deontologische raad (PV nr. VU. _____).

¹ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

Omgekeerd houdt de rechtbank er rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is alles samengenomen een gepaste straf. Ze wordt voor de helft met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.3

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 het strafrechtelijk verleden van _____

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 als vennootschap actief in het verhuur van woningen. Zij heeft een blanco strafregister.

De redelijke termijn is in dit dossier niet overschreden. Wanneer de strafvervolgning betrekking heeft op de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening, het milieu- of omgevingsrecht en de huisvesting, waar de herstellvordering een onderdeel is van de strafvordering in de ruime zin, kan de strafrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de termijn van de strafvervolgning rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand.¹ Ondanks de stoeve communicatie met de wooninspectie is de redelijke termijn in dit geval niet overschreden. Uit het dossier blijkt dat de weigering van de wooninspectie om een herstelcontrole te organiseren gebaseerd was op het feit dat, los van de gebreken inzake stabiliteit, het dak en de vochtproblematiek, er hoe dan ook nog gebreken van categorie II zouden zijn (PV nr. _____). Dat werd weldegelijk bevestigd toen er uiteindelijk op 12 april 2024 een herstelcontrole doorging (PV nr. _____). De vertraging is dus (minstens ook) aan de beklaagden te wijten.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De rechtbank tilt er zwaar aan dat de woning opnieuw te huur werd gesteld alvorens de wooninspectie kon vaststellen dat de woning conform was. Verder blijkt uit het dossier dat de beklaagden initieel tijdens het administratief onderzoek niet hebben meegewerkt en ook daarna initieel weinig medewerking hebben vertoond inzake de herstellvordering. De rechtbank verwijst verder naar wat hierboven is gemotiveerd bij _____.

Omgekeerd houdt de rechtbank er rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is alles samengenomen een gepaste straf. Ze wordt voor de helft met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

5.4

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 _____

¹ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met het strafrechtelijk verleden van .

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 een patrimoniumvennootschap. Zij heeft een blanco strafregister.

De redelijke termijn is in dit dossier niet overschreden. Wanneer de strafvervolgning betrekking heeft op de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening, het milieu- of omgevingsrecht en de huisvesting, waar de herstellvordering een onderdeel is van de strafvordering in de ruime zin, kan de strafrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de termijn van de strafvervolgning rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand.¹ Ondanks de stoeve communicatie met de wooninspectie is de redelijke termijn in dit geval niet overschreden. Uit het dossier blijkt dat de weigering van de wooninspectie om een herstelcontrole te organiseren gebaseerd was op het feit dat, los van de gebreken inzake stabiliteit, het dak en de vochtproblematiek, er hoe dan ook nog gebreken van categorie II zouden zijn (PV nr.). Dat werd weldegelijk bevestigd toen er uiteindelijk op 12 april 2024 een herstelcontrole doorging (PV nr. De vertraging is dus (minstens ook) aan de beklaagden te wijten.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. De rechtbank tilt er zwaar aan dat de woning opnieuw te huur werd gesteld alvorens de wooninspectie kon vaststellen dat de woning conform was. Verder blijkt uit het dossier dat de beklaagden initieel tijdens het administratief onderzoek niet hebben meegewerkt en ook daarna initieel weinig medewerking hebben vertoond inzake de herstellvordering.

Omgekeerd houdt de rechtbank er rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd.

De hierna bepaalde geldboete is alles samengenomen een gepaste straf. Ze wordt voor de helft met uitstel opgelegd. Dat zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

6 WOONHERSTEL

Uit het dossier blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

7 BESLISSINGEN

7.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft ,

7.2 Beslissingen op strafgebied

7.2.1

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

¹ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

betreft.

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 12.000,00 euro (=1.500,00 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 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.

7.2.2

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 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.

7.2.3

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 32.000,00 euro (=4.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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**.

7.2.4

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 32.000,00 euro (=4.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) met uitstel voor de helft van de geldboete voor een periode van drie jaar.

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**.

7.2.5 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt hoofdelijk tot de gerechtskosten, begroot in totaal op **460,08 euro**.

7.3 Beslissingen over de herstellvordering

De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

7.4 Beslissingen op burgerlijk gebied

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

8 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, 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:

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