



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 27 oktober 2025
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 23CO3847 Rolnummer Notitienummer parket BG66.WI.103300/2022

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

bijgestaan door meester loco 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)

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

te in de periode van 1 november 2018 tot en met 20 juni 2023

Namelijk diverse woonentiteiten in de woning gelegen te ,
bekend ten kadaster onder met een
oppervlakte van 65 ca, toebehorende aan elk voor de helft in
volle eigendom ingevolge akte aankoop jegens verleden
voor notaris te op 30 april 2012, meer bepaald:

- Woning ten nadele van (van 1 november 2018 tot en met 10 mei 2023)
- Woning ten nadele van (van 1 november 2021 tot en met 15 november 2022) en ten nadele van (van 15 november 2022 tot en met 20 juni 2023)
- Woning ten nadele van van 1 augustus 2021 tot en met 15 juni 2023)
- Woning ten nadele van (van 6 augustus 2021 tot en met 31 augustus 2022)
- Woning ten nadele van (van 1 december 2021 tot en met 11 mei

2023) en ten nadele van

(van 8 december 2022 tot en met 11 mei 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:

Berekening vermogensvoordeel :

- Woning kelderverdieping (berekend vanaf de aanvang van het huurcontract, nu uit de woningkwaliteitscontroles uitgevoerd in 2018 blijkt dat er toen ook al gebreken waren): van 01/11/2018 tot 19/12/2022: 49 maanden x 450 euro = 22.050 euro
- Woning gelijkvloers (berekend vanaf de aanvang van het huurcontract, nu uit de woningkwaliteitscontroles uitgevoerd in 2018 en 2019 blijkt dat er toen ook al gebreken waren): van 01/11/2021 tot 20/06/2023: 19 maanden x 450 euro = 8.550 euro
- Woning eerste verdieping (berekend vanaf de aanvang van het huurcontract, nu er kan van worden uitgegaan dat de situatie toen niet beter was): van 01/08/2021 tot 15/06/2023: 22 maanden x 465 euro = 10.230 euro
- Woning (berekend vanaf de aanvang van het huurcontract, nu er kan van worden uitgegaan dat de situatie toen niet beter was): van 01/12/2021 tot 11/05/2023: 17 maanden x 450 euro = 7.650 euro – 450 euro = 7.200 euro

➔ Totaal vermogensvoordeel: 48.030 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 beklaagde bij toepassing van de strafwet.

Gehoord de beklaagde in haar antwoorden en middelen van verdediging daartoe bijgestaan door haar raadsman voornoemd.

3 FEITEN

Op 9 november 2022 voerde de wooninspectie een controle uit in een pand gelegen aan de . Er waren sinds 2018 verschillende administratieve onderzoeken gebeurd, waaruit bleek dat het pand niet aan de woningkwaliteitsvereisten voldeed. Een van de woningen in het pand was ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, maar er zou verder worden verhuurd.

Het pand was eigendom van de kinderen van .

Het gebouw had 4 kleine gebreken in categorie I, 3 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. In het pand waren verschillende woningen ondergebracht:

- Woning had 12 kleine gebreken in categorie I, 9 ernstige gebreken in categorie II en 5 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij woonde er sinds 5 jaar. Hij betaalde 525 euro huur en 115 euro kosten. Het pand zou gerenoveerd worden, maar dat gebeurde niet. De verhuurder was
- Woning had 7 kleine gebreken in categorie I, 11 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij had een contract sinds 1 november 2021. Hij betaalde 450 euro en 65 euro kosten. Hij stortte een huurwaarborg op de persoonlijke rekening van de eigenares. Er waren problemen met de verwarming. De verhuurder was
- Woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 8 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij woonde er sinds twee jaar. Hij betaalde 500 euro huur. Er werd een huurwaarborg betaald op de rekening van de eigenares. Het was zeer koud en er waren problemen met vocht en schimmel. De verhuurster was
- Woning was niet toegankelijk en werd niet bewoond. Er waren wel twee personen ingeschreven. De woning had 4 kleine gebreken in categorie I, 5 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.
- Woning had 10 kleine gebreken in categorie I, 9 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er woonde een man. Hij woonde er sinds 1 december 2021. Hij betaalde 450 euro huur en 150 euro kosten. Hij had de huurwaarborg cash betaald. Er waren enkel afwerkingsproblemen met de woning. De verhuurder was

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was voor het opsplitsen van de woning in meerdere wooneenheden.

Op 19 december 2022 werd verhoord. Ze verklaarde dat ze het pand in 1995 had gekocht. Het was toen al opgedeeld en apart verhuurd. In 2012 verkochten ze het door aan hun kinderen. Zijzelf stond in voor de verhuringen. Ze volgde ook de betalingen op, die gestort werden op de rekening van de kinderen. Ze vroeg cash voor de huurwaarborgen. Ze was het beu dat er schade was of dat huurders niet betaalden. De huurders kwamen via . Ze ging twee of drie keer langs. Er waren al veel bezoeken door geweest en ze hadden steeds alles in orde gemaakt. Ze zou de situatie oplossen.

Op 12 juli 2023 stelde de wooninspectie vast dat er nog geen herstel was uitgevoerd. Op 12 december 2023 ontving de wooninspectie een melding van dat het pand als eengezinswoning te koop stond.

Op 24 juni 2024 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. Er was in het pand maar één woning meer. De woning had 8 kleine gebreken in categorie I, 5 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. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar. Er was geen bewoning meer.

Op 23 september 2024 voerde de wooninspectie een herstelcontrole uit. De woning was conform.

4 SCHULD

Onder de enige tenlastelegging wordt 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 november 2018 tot en met 20 juni 2023.

Wat betreft Woning moet de tenlastelegging als volgt verbeterd worden:
“(…) van 14 januari 2020 tot en met 1 februari 2023”.

Uit het dossier blijkt immers dat de woning door de gemeente op 2 april 2019 conform werd verklaard. Los van de vraag of er op dat moment sprake was van een conforme woning, is het minstens het voor het misdrijf vereiste morele element op dat moment niet aanwezig. Verder blijkt dat daarna de huurovereenkomst heeft laten ontbinden bij vonnis van de vrederechter van 14 januari 2020.¹ Voor de periode tot aan het vonnis van de vrederechter is het moreel element niet bewezen.² Tot slot blijkt dat op 1 februari 2023 de huurder gevraagd heeft te vertrekken.³

De feiten zijn voor het overige bewezen wat Woning betreft.

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat de woning niet-conform was. Dat de huurder schade zou veroorzaakt hebben is niet relevant en bovendien deels onjuist:

- De wet stelt strafbaar wie niet-conforme goederen verhuurt en maakt geen onderscheid in functie van de oorsprong van de schade.⁴ Het is dus niet relevant of de schade al dan niet door de huurders werd veroorzaakt.
- Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.⁵
- Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat er gebreken waren die niet door de huurder kunnen veroorzaakt zijn, enerzijds omdat er sprake was van gebreken aan het gebouw

¹ Stuk V.5

² Vgl. Gent 1 december 2017,

³ Stuk V.6

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

⁵ Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

(Blad 3 aan PV nr.), anderzijds omdat ze structureel van aard zijn, zoals een te lage deur, onvoldoende borstwering aan de ramen of het ontbreken van voldoende verluchting bij de gaskachel (Blad 3 en 4 aan PV nr.

heeft de woning na het vonnis van de vrederechter van 14 januari 2020 verder ter beschikking gesteld. 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.¹ Pas op 1 februari 2023 (dus meer dan drie jaar na het vonnis) heeft de huurder aangeschreven en vervolgens verdere stappen gezet om de huurder te laten uitdrijven. De eigenaar van het pand moet er toezicht op houden en moet maatregelen nemen om de gebeurlijke bezetters uit het pand te drijven.²

Het moreel element van het misdrijf is voor deze woning ook bewezen.

Het ten laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien. maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.³ De goede trouw van volstaat hoe dan ook niet om te besluiten dat er geen moreel element aanwezig was.⁴

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.⁵ heeft dat hier onvoldoende gedaan. Ze heeft ook onvoldoende maatregelen genomen om de huurder te laten uitzetten.

De feiten zijn bewezen wat Woning betreft.

Er is geen betwisting dat de woning niet-conform was en dat er sprake was van structurele gebreken. Het materiële element van het misdrijf is ook bewezen.

Het moreel element van het misdrijf is voor deze woning ook bewezen.

Het ten laste gelegde misdrijf vereist (algemeen) opzet, wat wordt verondersteld bij het plegen van de materiële handeling, die als de uiting van de vrije en bewuste wil van de beklaagde moet worden aanzien. maakt rechtvaardiging, schuldonthefing of niet-toerekeningsvatbaarheid niet enigszins aannemelijk.⁶ De goede trouw van volstaat hoe dan ook niet om te besluiten dat er geen moreel element aanwezig was.⁷

Woningkwaliteitsgebreken aan een pand zijn inherente gebreken waarvoor de eigenaar/verhuurder

¹ Vgl. T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2023, 356.

² Vgl. Antwerpen 1 oktober 2014, www.arrestendatabank.be.

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

⁴ Vgl. Gent. 17 december 2021, *TROS 2022* (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

⁵ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur 2020*, afl. 3, 171.

⁶ Vgl. Gent 7 februari 2025, www.arrestendatabank.be.

⁷ Vgl. Gent. 17 december 2021, *TROS 2022* (samenvatting VAN LOMMEL, J.), afl. 105, 123.

dient in te staan omdat hij tijdens de gehele duur van de huur erop toe dient te zien dat het pand in orde blijft en aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.¹ Verhuurders hebben de plicht om toe te zien dat de huurders de werken waarvoor zij aansprakelijk zijn ook effectief uitvoeren.² heeft dat hier onvoldoende gedaan. Het volstaat niet om bij het begin van de huurovereenkomst het pand te onderzoeken en schoon te maken. Bovendien heeft op dat moment minstens niet opgemerkt dat er sprake was van structurele gebreken.

De feiten zijn bewezen wat woningen betreft. De feiten worden niet betwist. De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de wooninspectie.

5 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 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.

De redelijke termijn is niet geschonden.

De rechter oordeelt in elke zaak afzonderlijk en aan de hand van de bijzondere omstandigheden ervan of er binnen een redelijke termijn is beslist over een tegen een beklaagde ingestelde strafvervolging en bij die beoordeling kan de rechter onder meer rekening houden met de complexiteit van de zaak, het gedrag van de partijen en de bevoegde overheden, alsook het belang van de zaak voor die partijen; wanneer de strafvervolging 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 strafvervolging rekening houden met de mogelijkheden die aan de beklaagde werden toegekend om vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie van de wederrechtelijke toestand en behoudens wanneer de beklaagde ondubbelzinnig te kennen heeft gegeven niet vrijwillig tot herstel of regularisatie te zullen overgaan, houdt dit geen miskennis in van het recht van de beklaagde om niet mee te werken aan zijn vervolging, noch van zijn recht om niet vrijwillig over te gaan tot herstel of regularisatie zolang hij niet definitief is veroordeeld.³

In dit geval werd verhoord op 19 december 2022. Op 28 februari 2025 werd het bevel tot dagvaarding ondertekend. De duur van 26 maanden die verstreken is, is zeker niet onredelijk omdat in die periode de kans gekregen heeft om vrijwillig over te gaan tot herstel, wat zij uiteindelijk ook gedaan heeft. In haar verhoor gaf ze ondubbelzinnig aan dat ze tot herstel zou overgaan (bijlage 5, blad 48-49 PV nr. . De termijn van vijf maanden tussen het afsluiten van het dossier bij de Wooninspectie en de ondertekening van het bevel

¹ Vgl. Antwerpen 19 februari 2020, *Huur* 2020, afl. 3, 171.

² Vgl. Corr. Gent 4 oktober 2010, *TBO* 2011, 34.

³ Vgl. Cass. 23 februari 2021,

dagvaarding is ook geen onredelijke stilstand.

is jaar. Zij heeft een blanco strafregister.

Een opschorting zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Er moet bovendien een duidelijk signaal zijn dat de woonkwaliteitsnormen stipt moeten worden nageleefd. Verder had financiële motieven, ook al kwam het geld uiteindelijk bij haar kinderen terecht. Tot slot blijkt nergens uit dat de hierna bepaalde geldboete de toekomstperspectieven van in het gedrang zou brengen.

De rechtbank houdt er wel rekening mee dat het herstel uiteindelijk werd uitgevoerd en dat de feiten voor nog andere financiële gevolgen hebben gehad.

De hierna bepaalde geldboete is wel een gepaste 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 48.030 euro.

Uit het dossier (en uit de voorgelegde stukken¹) blijkt dat de kinderen van eigenaar van de woning waren en dat huurgelden bij hen zijn terecht gekomen.

Het bevelen van de verbeurdverklaring van vermogensvoordelen op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis, tweede lid, Strafwetboek vereist echter niet dat die vermogensvoordelen eigendom van de beklaagde zijn of tot zijn vermogen zijn toegetreden, noch dat hij zich heeft verrijkt en die verbeurdverklaring kan namelijk worden uitgesproken ongeacht het voordeel dat de beklaagde uit het misdrijf heeft gehaald.² Dat de kinderen van uiteindelijk de begunstigden van de huurinkomsten waren, sluit dus niet uit dat er een verbeurdverklaring wordt uitgesproken.

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.

Bij de berekening van de verbeurdverklaring moet rekening gehouden worden met de huurgelden die effectief ontvangen zijn. De berekening van inzake de huurachterstal³ wordt door het openbaar ministerie niet weerlegd.

Bovendien vermindert de rechter zo nodig het bedrag van de verbeurdverklaring om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.⁴ De rechtbank houdt rekening met de zwaarwichtigheid van de feiten, maar ook met de financiële gevolgen die ze voor al gehad hebben en met het feit dat de woning uiteindelijk hersteld werd. Tot slot houdt de rechtbank er ook rekening mee dat niet de uiteindelijke begunstigde van de huurgelden was.

¹ Stuk I.1

² Vgl. Cass. 11 februari 2025

³ Pagina 30-31 Syntheseconclusie.

⁴ Art. 43bis, lid 7 Sw.; Vgl. Cass. 26 januari 2021,

Alles samengenomen spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 10.000 euro.

7 WOONHERSTEL

Uit het dossier blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

8 BESLISSINGEN

8.1 Algemeen

De rechtbank heeft uitspraak op tegenspraak gedaan wat betreft

8.2 Beslissingen op strafgebied

8.2.1

De rechtbank heromschrijft de feiten van de enige tenlastelegging als volgt wat Woning betreft:
“(…) van 14 januari 2020 tot en met 1 februari 2023”.

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

De rechtbank veroordeelt tot:

- een geldboete van 4.000,00 euro (=500,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 20 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 10.000 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 tweedelijsbijstand.
- de vaste vergoeding in strafzaken van 61,01 euro.

8.2.2 Gerechtskosten

De rechtbank veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op 400,27 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, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 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