



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 maart 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO76079 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.104900/2023

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt;

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld.

in het onroerend goed gelegen te ,
kadastraal gekend als
voor de geheelheid volle eigendom var)
ingevolge erfenis en akte afstand d.d. 30/11/2015 verleden door notaris

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)

te in de periode van 20 september 2022 tot en met 14 oktober 2024

kamer van de bovenvermelde woning ten nadele van

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 22 oktober 2025 ref

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

beoordeling

op strafgebied
feiten

a.
(beklaagde, verder:) stelde in een periode van september 2022 tot oktober 2024 een kamerwoning ter beschikking aan) in een oude hoeve bij zijn woonplaats en zijn bedrijf te . De hoeve en de kamerwoning vertoonden ernstige gebreken die een direct gevaar opleverden voor de bewoner, in het bijzonder wat betreft de veiligheid van de elektriciteitsvoorziening en de stabiliteit van het pand. De kamerwoning was niet-conform en onbewoonbaar.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.
De feiten werden vastgesteld bij een controle door de Vlaamse wooninspectie op 20 september 2023. De controle vond plaats met een machtiging tot visitatie omdat bij eerdere vaststellingen door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en de gemeentelijke milieutoezichthouder op de ruimere site van en zijn onderneming vaststellingen werden gedaan en vermoedens waren ontstaan van bewoning in de hoeve). De controle werd uitgevoerd door de wooninspectie, met bijstand van de lokale politie en gelijktijdig met een controle door de sociale inspectie.

c.
De hoeve bleek bewoond woonde in en kamer op de gelijkvloerse verdieping, een tweede kamer stond leeg. sprak en de wooninspectie noteerde een summiere verklaring van hem op basis van een vertaling via een vertaalapplicatie. Terecht merkt op dat geen elementen uit deze verklaring *à charge* kunnen worden aangewend ten aanzien van , aangezien het geen reguliere en controleerbare getuigenverklaring betreft.

Evenwel blijkt uit de feitelijke vaststellingen dat _____ in een kamer in de hoeve woonde, namelijk dat hij er stelselmatig verbleef. Dit gegeven wordt niet betwist door

d.

Bij de behandeling ten gronde betwist _____ dat het pand – de hoeve – opgedeeld was in twee kamers. Aldus zou de hoeve een eengezinswoning geweest zijn.

Dit is echter onverenigbaar met de verklaring van _____ zelf, die in een verhoor op 15 april 2024 onder meer stelde dat _____ op het ogenblik van de vaststellingen in de hoeve woonde, maar ook dat het een paar keer was gebeurd dat er ook andere mensen via een tussenpersoon (de Poolse firma waar ook _____ voor werkte) verbleven in de hoeve. Aangezien het niet ging over personen die een gezin vormden met _____, werd de hoeve daardoor functioneel opgedeeld in kamers. Dat _____ de hoeve als een eengezinswoning bestempelde in zijn verhoor doet daar geen afbreuk aan.

e.

Technisch stelde de wooninspectie bij de controle op 20 september 2023 ernstige gebreken vast, in het bijzonder wat betreft de stabiliteit van het dak (met instortingsgevaar), vele gebreken qua veiligheid van de elektriciteitsinstallatie, het gebruik van een gasfornuis met een gasfles met leiding door een muur en een risico op CO-intoxicatie door het gebruik van een slecht geïnstalleerde houtkachel. De woning van _____ vertoonde maar liefst 12 gebreken van categorie I, 10 van categorie II en 9 van categorie III. De vaststellingen werden gedetailleerd beschreven en gestaafd met foto's. Deze vaststellingen en de vertaling naar de concrete gebreken worden niet betwist.

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

f.

Het feit van de enige tenlastelegging is bewezen, werd correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en wordt _____ toegerekend.

straf en strafmaat

g.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en vervult een signaalfunctie van maatschappelijke afkeuring, zowel naar de veroordeelde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de veroordeelde naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de veroordeelde ertoe gebracht herhaling te vermijden door middel van rehabilitatie en re-integratie.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de veroordeelde.

h.

De terbeschikkingstelling van de kamerwoning aan _____ is ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Het is ook nefast voor hun welzijn. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

Het voordeel voor _____ was in deze onrechtstreeks. Het bewijs wordt niet geleverd dat hij huurgeld inde voor woning waar _____ in woonde. _____ zou een werknemer van een onderaannemer van zijn bedrijf zijn geweest, die kosteloos in de hoeve mocht verblijven.

Daar staat tegenover dat de vastgestelde gebreken bijzonder ernstig waren en dat _____ in een gevaarlijke feitelijke constellatie woonde.

i.
De ernst van de feiten en het gerechtelijk verleden van _____ brengen met zich dat een correctionele veroordeling noodzakelijk is. Een opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou een onvoldoende duidelijk signaal zijn.

Tevens merkt de rechtbank op dat de verwijzing naar menslievendheid bij het plegen van de feiten misplaatst is. De feitelijke woonsituatie van _____ was schrijnend en gevaarlijk, ook indien er geen huurgelden inde en _____ mogelijk geen graten zag in de bewoning van de concrete woning.

j.
Bij de straftoemeting houdt de rechtbank er rekening mee dat _____ inmiddels ernstige medische problemen heeft, wat wordt gestaafd met een attest van de behandelende arts. Tevens merkt de rechtbank op dat hij eerder een correctionele veroordeling opliep en acht veroordelingen voor verkeersfeiten.

Aan LAVENS wordt een geldboete opgelegd, waarvan de hoogte en het gedeelte waarvan de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld in verhouding staan tot de ernst van de feiten. Dit uitstel heeft tot doel de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te vermijden en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

herstel

k.
De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen als bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest (vrijwillig tussenkomende partij, eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR) vordert concreet _____ te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. In ondergeschikte orde werd bij de behandeling ten gronde het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning.

l.
De WOONINSPECTEUR vorderde in deze de alternatieve herstelmaatregel omdat op het pand een bouwmisdrijf zou rusten. In zijn conclusie verwijst de WOONINSPECTEUR hiervoor naar een proces-verbaal van 2023, maar _____ brengt mailverkeer met _____ bij van januari 2024 waaruit blijkt dat een bouwmisdrijf ten onrechte aan de hoeve werd gekoppeld (deze communicatie werd gevoegd bij zijn verhoor).

Bij de behandeling ten gronde wierp de WOONINSPECTEUR op dat de hoeve hoogstens geacht vergund kan zijn als eengezinswoning, maar dat er een opdeling in kamers – meerdere woningen – plaatsvond.

Strafrechtelijk is het duidelijk zo dat de hoeve werd gebruikt als een pand met twee kamers en gemeenschappelijke functies, namelijk keuken en badkamer. Qua feitelijk gebruik was het een pand met twee kamerwoningen (*supra*). De feitelijke vaststellingen wijzen er tegelijk op dat het pand in de praktijk geen feitelijke opdeling kende met meerdere keukens of sanitaire voorzieningen, verschillende bellen en brievenbussen, afsluitbare kamers, lockers en dergelijke. Het valt niet in te zien welke feitelijke ingrepen zouden kunnen worden gedaan om het pand terug te brengen tot een eengezinswoning.

Gelet op het voorgaande is er in deze geen beletsel om de principiële herstelmaatregel op te leggen, zoals bij de behandeling ten gronde in ondergeschikte orde gevraagd. De rechtbank legt dan ook de alternatieve herstelmaatregel niet op, maar de principiële herstelmaatregel.

m.

De gevorderde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond (meer bepaald de in ondergeschikte orde geformuleerde vordering). De vordering is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken. De vordering is verder actueel, uit niets blijkt dat het herstel inmiddels zou zijn doorgevoerd.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. De rechtbank legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hogervermelde hersteltermijn in zoverre het huidige vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich worden conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen tevens gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde.

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren bij toepassing van de artikelen artikel 3.33 en 3.48 Codex Wonen.

n.

Er is geen reden om de herstellvordering uitzonderlijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

o.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt waarvoor geen burgerlijke vordering werd ingesteld. De burgerlijke belangen worden in zoverre ambtshalve aangehouden.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 6, 7, 38, 40, 41, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, de **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van zijn vrijwillige tussenkomst.

Op strafgebied

Veroordeelt _____ voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **6000,00 EUR**, zijnde **750,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van **2 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 339,09 EUR.

Herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

veroordeelt _____ tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat het pand te _____, (kadastraal gekend als _____) betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van _____ conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen var om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 maart 2026 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

; rechter

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