



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 1 juni 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO71829 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.103200/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

1.

met maatschappelijke zetel gevestigd te _____,
ingeschreven onder het ondernemingsnummer _____

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester _____, advocaat te _____, en door
haar bestuurders, zijnde _____

2.

_____ , RRN
geboren _____
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

beklaagde, bijgestaan 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 _____, gekadastraerd als
_____ met een totale oppervlakte van 03a 70ca, eigendom van
_____ voor het geheel in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 25 mei 2005 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)

In een periode van juli 2021 tot juli 2022 vertoonde het pand gebreken betreffende de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, waardoor het ongeschikt en onbewoonbaar was. Niettemin werd het pand in die periode verhuurd met het oog op bewoning en bewoond.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Op 28 juli 2022 voerden de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR / WOONINSPECTIE) een uitvoerige controle uit in het pand, naar aanleiding van een voorafgaand onderzoek door een wooninspecteur van op 5 juli 2022.

De eengezinswoning vertoonde bij de controle op 28 juli 2022 gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, namelijk elf gebreken categorie I, elf gebreken categorie II en één gebrek categorie III. De woning was bijgevolg ongeschikt en onbewoonbaar. In het bijzonder bleek een deel van de buitenmuur ter hoogte van de berging gescheurd en verzakt en ontbraken er dakpannen. Er was schade van insijpelend vocht, er waren meerdere ernstige tekortkomingen betreffende de elektriciteitsvoorziening en de ramen van de leefruimtes en sanitaire lokalen hadden geen dubbel glas.

Een deel van de gebreken betreffende de elektriciteitsvoorziening kan worden toegeschreven aan de bewoners, namelijk door klasse I-apparaten aan te sluiten op een stopcontact zonder aardingspen. Er waren echter ook andere gebreken betreffende de elektriciteitsvoorziening, zoals stopcontacten met een aardingspen die niet waren aangesloten op een aarding. Deze gebreken, alsook de vochtschade en de gebreken aan het dak, zijn structureel en kunnen niet toegeschreven worden aan de bewoners.

Het bestaan van deze gebreken tijdens de incriminatieperiode, die teruggaat tot een jaar voor de controle door de WOONINSPECTIE, staat redelijkerwijze vast omdat de gebreken structureel van aard zijn.

d.

Het pand was bij de controle bewoond, meer bepaald door de aangehaalde huurders en hun negen kinderen.

De huurders betaalden maandelijks 685 euro huur. verwees naar als de verhuurder. Ze omschreef hem als een vriendelijke man die onder meer een daklek had laten herstellen en een nieuwe centrale verwarming had geplaatst. gaf aan dat ze het jammer zou vinden te moeten vertrekken.

e.

Op basis van het voorgaande zijn de materiële bestanddelen van het ten laste gelegde misdrijf bewezen.

Met betrekking tot het moreel bestanddeel van het misdrijf verwijst de rechtbank naar de leeftijd van het pand (de bouwvergunning dateert van 1953) en de wetenschap in hoofde van beklaagden dat het pand door een groot gezin werd bewoond. Niettemin lieten beklaagden na zich periodiek ervan te vergewissen dat het pand nog voldeed aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Deze houding betreft een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg die onachtzaamheid oplevert. Waar beklaagden in besluiten een verweer opbouwen met betrekking tot enig opzettelijk handelen, wordt een betwisting gevoerd ten aanzien van een element dat geen constitutief bestanddeel uitmaakt van het tenlastegelegde misdrijf.

Anders dan namens aangevoerd staat de vaststelling dat hij zelf niet de eigenaar van het pand was er niet aan in de weg dat ook wat hem betreft de constitutieve bestanddelen van het misdrijf – minstens als mededader – vervuld zijn.

f.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden beklaagden toegerekend.

strafrechtelijke reactie

g.

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

Bij het bepalen van de concrete reactie wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en de persoonlijke omstandigheden van elke beklaagde.

h.

Het verhuren van gebrekkige woningen 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 kan aldus een onrechtmatig economisch voordeel opleveren.

i.

In deze blijkt echter dat de huur van meet af aan minstens deels ingegeven was uit de betrachting een gezin in nood te helpen (op vraag van het), wat initieel ook zo door de huurders werd aangegeven. Ook de gevraagde huursom wijst niet op het maximaliseren van de huurinkomsten ten nadele van de bewoners.

Bovendien blijkt uit de dossiergegevens duidelijk dat de bewoners naar aanleiding van de vaststellingen niet hebben meegewerkt om de situatie van het verhuren van een niet-conform pand te beëindigen. Ze weigerden integendeel het pand te verlaten en dienden finaal op bevel van de Vrederechter het pand te ontruimen (vonnis van 8 oktober 2024). Uit het proces-verbaal van vaststelling van gerechtsdeurwaarder (op verzoek van) van 9 april 2025 blijkt ook dat de huurders het pand in een ronduit schandalige toestand hebben achtergelaten.

Nog vooraleer het pand ontruimd was, vroeg een omgevingsvergunning aan om het pand te slopen en deze vergunning werd op 23 oktober 2023 verleend. Inmiddels werd het pand gesloopt (*infra*).

j.

hebben een blanco strafblad.

Aangezien de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van in deze zaak beperkt is en de huursituatie reeds aanzienlijke last voor hen teweeg heeft gebracht, mag verwacht worden dat een schuldigverklaring volstaat als signaal en om het plegen van nieuwe feiten tegen te gaan. Aangezien een correctionele veroordeling en bestraffing niet strikt noodzakelijk zijn, wordt de veroordeling opgeschort gedurende een proefperiode van twee jaar.

k.

Het openbaar ministerie vordert tevens de verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel begroot op één jaar huurinkomsten.

Evenwel staat allerm minst vast dat het verhuren van het pand *in concreto* vermogensvoordelen voor beklaagden heeft opgeleverd. In deze omstandigheden acht de rechtbank het niet opportuun een bijzondere verbeurdverklaring van vermogensvoordelen op te leggen.

herstel

l.

De WOONINSPECTIE vordert de principiële herstelmaatregel op te leggen.

Beklaagden stellen echter dat het pand inmiddels gesloopt is en onderbouwen dit met foto's. Ter aanvulling nam het openbaar ministerie bij de behandeling ten gronde telefonisch contact op met het politiekantoor van de politiezone . De lokale politie bevestigde dat het pand gesloopt is.

m.

De rechtbank stelt op basis van deze gegevens vast dat het pand gesloopt is (overeenkomstig artikel 3.46, derde lid Vlaamse Codex Wonen). De herstellvordering is bijgevolg zonder voorwerp.

TOEGEPASTE WETTEN

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

art. 1, 3, 6 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 1, 3, 5, 6 van de wet van 29 juni 1964

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van , De
WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,

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

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Verklaart de tenlastelegging lastens bewezen.

Stelt vast dat in de voorwaarden verkeert om te genieten
van de **gewone opschorting** van de uitspraak van de veroordeling.

Zegt dat de uitspraak van de veroordeling zal opgeschort worden met een proeftijd van **2 jaar**.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Verklaart de tenlastelegging lastens bewezen.

Stelt vast dat in de voorwaarden verkeert om te genieten van de **gewone opschorting** van de uitspraak van de veroordeling.

Zegt dat de uitspraak van de veroordeling zal opgeschort worden met een proeftijd van **2 jaar**, zonder voorwaarden.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR.

*

Wijst de vordering tot het opleggen van een bijzondere verbeurdverklaring af.

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 1 juni 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