



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 1 juni 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23C056652 Rolnummer Notitienummer parket ME66.WI.100800/2023

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

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 5 april 2022 tot en met 5 april 2023

namelijk de kamers van het bovenvermelde pand die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsnormen verhuurd te hebben als woning

door

ten nadele van

ten nadele van

ten nadele van)

ten nadele van

ten nadele van)

ten nadele van

Verbeurdverklaring - vermogensvoordelen

Beklaagden tevens gedagvaard om zich te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (artt. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

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 loco
Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 24 november 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

(tweede beklaagde, verder is samen met zijn echtgenote, mevrouw

(eerste beklaagde, verder: _____, de eigenaar van een pand te
(kadastraal gekend als _____; verder: het pand).

verhuurde in het pand, in een periode van 5 april 2022 tot 5 april 2023, twee kamerwoningen op het gelijkvloers. In deze kamerwoningen verbleven zes personen. De kamerwoningen voldeden echter allerminst aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Er was een zeer ernstig vocht- en schimmelprobleem en de elektriciteitsvoorziening was gevaarlijk.

bewijs, kwalificatie en toerekening

De lokale politie contacteerde op 3 april 2023 de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTIE OF WOONINSPECTEUR) omwille van een vermoeden dat in het pand een woning werd verhuurd die niet aan de geldende normen voldeed. Voor het pand, met betrekking tot een woning op de eerste en de tweede verdieping, was een bestuurlijk besluit tot ongeschiktheid van 12 december 2019 gekend. Op 5 april 2023 voerde de WOONINSPECTIE een grondige controle uit.

Hierbij bleek dat er op de gelijkvloerse verdieping twee bewoonde kamers waren, met gemeenschappelijke voorzieningen (toilet, badkamer- en keukenfunctie). De bewoners waren niet verwant en vormden geen gezin, zodat de kamers niet als één woning maar als twee kamerwoningen dienen te worden beschouwd.

De WOONINSPECTIE stelde vast dat er meerdere gebreken waren, in het bijzonder gevaarlijke tekortkomingen aan de elektriciteitsvoorziening en een verregaand vocht- en schimmelprobleem. Uit het fotodossier blijkt dat de situatie bestond uit een deels volledig afgeleefde woonconstructie en deels recente elementen (onder meer een recent geïnstalleerde badkamer). Kamer _____ had zeven gebreken van categorie I, zeven gebreken van categorie II en acht gebreken van categorie III. Kamer _____ had negen gebreken van categorie I, zes gebreken van categorie II en acht gebreken van categorie III. De woningen waren bijgevolg ongeschikt en onbewoonbaar.

Eén van de bewoners legde een verklaring af waaruit blijkt dat de twee kamerwoningen samen voor 625 euro per maand (zonder kosten) werden verhuurd _____ werd aangeduid als de verhuurder. Bij een latere controle in maart 2024 werd de huurovereenkomst gefotografeerd; de huurprijs bedraagt inderdaad 625 euro per maand en de kamerwoningen werden sinds 1 november 2021 verhuurd.

Op 17 april 2023 verklaarde de burgemeester van _____ de woningen ongeschikt en onbewoonbaar.

_____ ging in eerste instantie niet in op uitnodigingen tot verhoor, maar werd op 12 september 2024 alsnog verhoord door de lokale politie. Hij stelde het pand en in het bijzonder de woning op het gelijkvloers gerenoveerd te hebben vooraleer deze te verhuren. Hij stelde geen klachten te hebben gekregen met betrekking tot de woning (die technisch bestaat uit twee kamerwoningen, maar als één woning werd verhuurd).

De vastgestelde gebreken waren zeer ernstig en structureel. Als verantwoordelijke voor het verhuren van de kamerwoningen (weliswaar als één woning) en diegene die dit deel van het pand gerenoveerd zou hebben voorafgaand aan het verhuren, was _____ duidelijk op de hoogte van de reële toestand van het verhuurde goed.

De feiten zijn bewezen en werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding. De feiten worden toegerekend aan _____ hij was eigenaar van het pand en stond in voor het verhuren van de

verschillende delen van het pand en de renovatie.

Ook wordt vervolgd voor het verhuren van niet-conforme woningen, maar een concrete rol bij het verhuren van de kamerwoningen wordt niet aangetoond. Haar loutere mede-eigendom van het pand via de huwgemeenschap met toont haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid niet aan. De rechtbank spreekt vrij.

straf en strafmaat

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en vervult een signaalfunctie van maatschappelijke afkeuring, zowel naar de dader 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 de persoonlijke omstandigheden van de veroordeelde. De bestraffing is proportioneel en ongewenste neveneffecten worden in de mate van het mogelijke vermeden.

De feiten zijn 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.

De concrete situatie van de kamerwoningen was dramatisch. De bewoners verbleven er in menonwaardige omstandigheden. Belangrijk voor de straftoemeting is ook dat de situatie na de vaststellingen door de WOONINSPECTIE lange tijd grotendeels dezelfde bleef. Bij een controle door de politie op 13 maart 2024 was de situatie van het pand en betreffende de bewoning schijnbaar ongewijzigd. Ook op 13 mei 2025 was er nog geen structureel en volledig herstel, maar er waren nog steeds twee personen ingeschreven op het adres. Aldus werden de juridisch onbewoonbare kamerwoningen na de vaststellingen nog een lange tijd verder verhuurd met het oog op bewoning. Niettemin blijkt uit een vonnis van het Vredegerecht dat in september 2024 een zaak inleidde om de verhuring te beëindigen en de huurders uit huis te zetten.

De feiten zijn ernstig en dienen duidelijk beteugeld te worden met een correctionele veroordeling en bestraffing. De ernst van de feiten op zich en het nalaten er adequaat op te reageren en de bewoning te beëindigen brengen met zich dat een opschorting van de uitspraak van de veroordeling een manifest onvoldoende streng signaal zou zijn.

Anderzijds is een gevangenisstraf evenmin strikt noodzakelijk. Het past als hoofdstraf een geldboete op te leggen om hem in zijn vermogen te raken. Rekening houdend met de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel (*infra*), is een geldboete van 9.600 euro gepast, dit is een geldboete van 1.200 euro, vermeerderd met 70 opdecimen. Eén derde van deze geldboete wordt effectief opgelegd, de tenuitvoerlegging van twee derden van de geldboete (6.400 euro, dit is 800 euro vermeerderd met opdecimen) wordt uitgesteld. Dit uitstel heeft tot doel de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te vermijden en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

wijst erop dat de door de strafvordering geviseerde situatie onder meer ook tot aanzienlijke verkrottingsheffingen heeft geleid. Deze heffingen zijn in voorkomend geval het gevolg van de delictuele toestand die heeft gecreëerd en worden niet in aanmerking genomen als factor die tot een mildere bestraffing leidt – noch met betrekking tot de geldboete, noch inzake de bijzondere verbeurdverklaring (*infra*).

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat voordeel zou halen uit de bewezen feiten en dit voordeel mag behouden.

Concreet vordert het openbaar ministerie de bijzondere verbeurdverklaring van 7.500 euro, wat overeenstemt met de geïnde huurgelden tijdens de incriminatieperiode (12 maanden aan 625 euro). Uit het namens gevoegde vonnis van de Vrederechter van 30 oktober 2024 blijkt dat de huurovereenkomst nietig werd verklaard en dat een bezettingsvergoeding van drie vierden van de huurprijs werd voorzien, zodat een vierde van de huurgelden (weliswaar over een langere periode dan de incriminatieperiode) diende terug te betalen. De rechtbank houdt bij het bepalen van het vermogensvoordeel in hoofde van rekening met deze beslissing en verhouding, en verklaart een bedrag van 5.625 euro (12 maanden aan 468,75 euro) verbeurd.

herstel

De WOONINSPECTEUR formuleerde een herstellvordering op 13 september 2023.

Uit de namens neergelegde stukken blijkt dat de WOONINSPECTIE op 4 maart 2026 bij een hercontrole vaststelde dat de werken werden uitgevoerd die in het kader van de aangehaalde herstellvordering werden gevraagd. Ter zitting en in besluiten bevestigde de WOONINSPECTIE dat de gevraagde werken werden uitgevoerd.

De WOONINSPECTEUR doet afstand van zijn vordering betreffende de herstelmaatregel. De rechtbank neemt hier akte van.

op burgerlijk gebied

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt, waarvoor geen burgerlijke vordering werd gesteld. 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, 42, 43bis, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;
art. 185, 191, 195 Sv;
alsook de wetbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
Gewest,

de Wooninspecteur van het Vlaamse

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging vrij.

De kosten tot op heden begroot op $1/2 \times 439,05 = 219,53$ EUR worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

Ten aanzien , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **9600,00 EUR**, zijnde **1200,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **6400,00 EUR**, zijnde **800,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5.625 euro (waardeconfiscatie).

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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 439,05 = 219,53$ EUR.

Herstel

De rechtbank neemt er akte van dat de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest afstand doet van zijn vordering;

op burgerlijk gebied

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

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