



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 februari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO6946 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.104400/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te loco 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 pand gelegen te gekadastraerd als
voor de geheelheid volle eigendom van de huwgemeenschap
() ingevolge akte verleden op 19/07/2010 door notaris

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 25 oktober 2021 tot en met 25 oktober 2022

namelijk woning van het bovenvermelde pand

ten nadele var)
ten nadele van
ten nadele van)
ten nadele van)
ten nadele van
ten nadele van)
ten nadele van

2 te in de periode van 13 oktober 2023 tot en met 5 december 2024

namelijk woning van het bovenvermelde pand

ten nadele van
ten nadele van)
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

3 te in de periode van 1 november 2022 tot en met 13 oktober 2023

namelijk woning van het bovenvermelde pand

ten nadele van)
ten nadele van

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te 2018 Antwerpen, Lange
Kievitstraat 111-113 bus 56

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. 25 augustus 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:) is sinds juli 2010 samen met zijn echtgenote de eigenaar van een hoekpand te), aan (verder: het pand). In juni 2019 werd de woning op het door de burgemeester ongeschikt verklaard.

Niettemin verhuurde de woning op het opnieuw in een periode van oktober 2021 tot oktober 2022, hoewel de woning niet-conform en onbewoonbaar was, met gebreken die mensonwaardige omstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

b.

verhuurde in het pand ook niet-conforme en onbewoonbare woningen op ; Hij vatte de huur van de woning op zelfs aan nadat de Vlaamse wooninspectie op 25 oktober 2022 gebreken in het pand had vastgesteld die alle woningen in het pand onbewoonbaar maakten, meer bepaald vanaf 1 november 2022.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

Op 25 oktober 2022 werd een onderzoek uitgevoerd door de Vlaamse Wooninspectie naar aanleiding van een melding van dat de woning op het van het pand verder verhuurd werd, ondanks het besluit van de burgemeester van 6 juni 2019 tot ongeschiktheid van de woning. Enkel de woning op het gelijkvloers kon worden geïnspecteerd, maar op basis van de gebreken aan het gebouw stond vast dat alle woningen in het pand niet-conform en onbewoonbaar waren. In het bijzonder was de elektriciteitsinstallatie gevaarlijk en was de toegang tot de kelder gevaarlijk.

De woning op het gelijkvloers was bewoond.

d.

Omdat niet inging op uitnodigingen tot verhoor en er evenmin een melding van herstel werd gegeven, vond op 13 oktober 2023 een nieuwe controle plaats. Hierbij bleken ook de woningen op de eerste en de tweede verdieping bewoond te zijn.

De gebreken aan het gebouw werden opnieuw vastgesteld en ook de elektriciteitsinstallatie in de woning op de eerste verdieping vertoonde gebreken. In de woning op de tweede verdieping werd onder meer bijkomend vastgesteld dat de gootsteen niet met een reukafsluiter (*sifon*) was geïnstalleerd.

e.

voert bij de behandeling ten gronde geen betwisting betreffende zijn strafrechtelijke schuld. Hij wijst wel op de problemen om de huurders van de woning op de eerste betwisting ertoe te bewegen het pand te verlaten. Hierbij wordt echter geen overmacht aannemelijk gemaakt of voorgehouden.

In besluiten vroeg voor deze feiten, geïnviseerd door tenlastelegging A2, de vrijspraak. Het staat evenwel vast dat een huurovereenkomst aangaang met de bewoners vermeld in deze

tenlastelegging, het koppel en hun kinderen. In de stukken die bijbrengt wordt gewag gemaakt van een huur die inging op 1 december 2019 op basis van een overeenkomst van 25 november 2019. Aldus werd de huur aangevat na de datum van de (bestuurlijke) onbewoonbaarheidsverklaring (6 juni 2019).

Vervolgens blijkt slechts dat er in juni 2022 een oproeping bij de Vrederechter werd geïnitieerd betreffende een huurgeschil (zie stuk 1 van beklaagde). Voor het eerst op 7 augustus 2025 blijkt duidelijk geëist te hebben dat de huurders zouden vertrekken uit de woning (zie stuk 2 van beklaagde) en momenteel zou een procedure hangende zijn bij de Vrederechter (hiervan worden geen stukken gevoegd). Waar in besluiten stelt dat hij *'sinds de start van de incriminatieperiode – en al ruim hiervoor – tracht om de huurders van de woning van de eerste verdieping uit huis te zetten'*, betreft dit enkel een bewering die niet aannemelijk wordt gemaakt. Meer nog: in de ingebrekestelling van 7 augustus 2025 wordt gewag gemaakt van een huurachterstal van 18 maanden, wat met zich brengt dat tot het begin van 2024 nog huur betaald zou zijn.

Het voorgaande impliceert dat tijdens de incriminatieperiode van tenlastelegging A2 (van 13 oktober 2022 tot en met 5 december 2024) verantwoordelijk was voor het verhuren, minstens het ter beschikking stellen, van een niet-conforme en onbewoonbare woning, met het oog op bewoning, waarbij de woning effectief bewoond werd. Deze feiten zijn allerminst het gevolg van overmacht en de feiten zijn hem ook strafrechtelijk toerekenbaar.

f.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden 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.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

h.

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.

i.

wijst er in het kader van zijn strafrechtelijke verdediging op dat het pand reeds toen hij het

aankocht een woning had op de gelijkvloerse verdieping (in strijd met ruimtelijke ordening) en dat de huurders van de eerste verdieping zich niet constructief opstelden.

De concrete chronologie toont evenwel aan dat bewust het pand gebruikte als opbrengsteigendom en hierbij de winsten liet primeren op de normconformiteit en de veiligheid, de gezondheid en de woningkwaliteit van de huurders. Reeds in februari 2019 vond een controle plaats, die aanleiding gaf tot een besluit tot ongeschiktheid van 6 juni 2019. De drie woningen in het pand werden daarna verhuurd, de huur van de woning op de tweede verdieping werd zelfs pas aangevat na de controle van de Vlaamse wooninspectie van 25 oktober 2022.

j.

De ernst van de feiten maakt het noodzakelijk een relatief strenge geldboete op te leggen.

heeft een blanco strafrechtelijk verleden, zodat de tenuitvoerlegging van een deel van de geldboete wordt uitgesteld, om hem ertoe te bewegen in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

k.

Het openbaar ministerie vordert de 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 zouden halen uit de bewezen feiten.

voert een verweer met betrekking tot de omvang van de huurgelden betreffende de woning op de tweede verdieping, stellende dat de huur slechts tot 1 mei 2023 zou gelopen hebben. Evenwel blijkt uit de vaststellingen bij de controle op 13 oktober 2023 dat de huurders er toen nog woonden. Dit verweer is dan ook ongegrond.

Met betrekking tot het pand op de eerste verdieping stelt dat er vanaf november 2023 geen huur meer werd betaald (en dat de latere betalingen betrekking zouden hebben op een huurachterstal). Het bewijs van betalingen van huur vanaf november 2023 wordt niet geleverd, zodat met betrekking tot deze woning slechts één maand huur in rekening wordt gebracht.

Aldus betreft het wederrechtelijk vermogensvoordeel 16.250 euro (woning 7.800 euro; woning : 750 euro; woning : 7.700 euro). Dit vermogensvoordeel wordt verbeurd verklaard, dit is geen onredelijk zware straf.

herstel

l.

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 (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR) vordert concreet te veroordelen om aan de woning) 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. Met betrekking tot de twee andere woningen wordt de principiële herstelmaatregel gevorderd, strekkende tot het conform maken van die woningen.

m.

Bij de behandeling ten gronde hield voor dat de woning op het gelijkvloers gerenoveerd zou zijn, maar dat de huurders nog steeds in de woning op de eerste verdieping verbleven. Hij zou wel recent een melding tot herstel gedaan hebben, maar aangezien aan de gebreken op de eerste verdieping niet werd verholpen en geen (integraal) herstel werd vastgesteld, blijkt dat de herstellvordering actueel is en niet zonder voorwerp.

n.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het pand en het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een functie.

Het is noodzakelijk de alternatieve herstelmaatregel, zoals omschreven in de tweede zin van het eerste lid van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen op te leggen voor de woning ..

Aangezien deze herstelmaatregel niet noodzakelijk de woonfunctie ongedaan maakt, wordt bijkomend opgelegd dat alle gebreken aan de woning moeten worden weggewerkt om het te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen, indien het goed bestemd wordt voor bewoning (zie in die zin ook: Cass. 11 mei 2021,).

o.

Betreffende de woningen wordt de principiële herstelmaatregel opgelegd.

p.

De gestelde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond. De vordering is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken.

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 huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van 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 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.

q.

De WOONINSPECTEUR vordert tevens de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Er is geen dringende reden om deze uitzondering te voorzien.

op burgerlijk gebied

r.

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, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.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 vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2 en A3:

tot een **geldboete** van **14000,00 EUR**, zijnde **1750,00 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 **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 16.250 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 tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 372,39 EUR.

Herstel

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

veroordeelt :

1. tot het geven van een andere bestemming aan de woning van het pand te , gekadastreerd als volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
2. 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 deze woning betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;
3. 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 de woningen in het pand te), gekadastreerd 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 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 van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 februari 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 .