



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 juni 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 20CO83859 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.101900/2020

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

BURGERLIJKE PARTIJ:

wonende te

burgerlijke partij, bijgestaan door Meester

advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN

geboren te

van Belgische nationaliteit

ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester

, advocaat te

, advocaat te

, loco Meester

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 kulperijen 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 de onroerende goederen aldaar gelegen te:

- 1) , gekadasteerd als – Nummer
, eigendom van de huwgemeenschap
, ingevolge akte verleden op 07/02/2013 en 20/05/2019 door notaris
- 2) , gekadastreerd als: – Nummer
, eigendom van de huwgemeenschap
, ingevolge akte verleden op 02/10/2017 door notaris
- 3) [gekadastreerd als: – Nummer
eigendom van de huwgemeenschap

, ingevolge akte verleden op 19/02/2020 door notaris

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

*Thans strafbaar gesteld als: 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 9 juli 2019 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geboren , ten nadele van ge-
boren ,
Woning van het bovenvermelde pand sub 1)

2 te in de periode van 17 juni 2020 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geboren ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

3 te in de periode van 1 juli 2019 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geborer ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

4 te in de periode van 17 juni 2019 tot en met 17 juni 2020

ten nadele van , geboren te
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

5 te in de periode van 17 juni 2019 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geboren ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

6 te in de periode van 1 november 2019 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geboren ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

7 te in de periode van 1 november 2019 tot en met 25 november 2020

ten nadele van
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

8 te op 17 juni 2020

ten nadele van een niet nader geïdentificeerde persoon
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

9 te in de periode van 1 juli 2020 tot en met 25 november 2020

ten nadele van , geboren
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 op 3 februari 2021

ten nadele van , geboren
Kamer van het bovenvermelde pand sub 1)

C verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 14 juni 2022 tot en met 17 juli 2024

ten nadele van , geboren
Woning van het bovenvermelde pand sub 2)

2 te in de periode van 1 augustus 2022 tot en met 17 juli 2024

ten nadele van geboren
Woning van het bovenvermelde pand sub 2)

3 te in de periode van 14 juni 2023 tot en met 20 december 2023

ten nadele van , geboren
Woning van het bovenvermelde pand sub 2)

4 te in de periode van 14 juni 2022 tot en met 17 juli 2024

ten nadele van , geboren , ten nadele van , geboren
van , ten nadele van , geboren , ten nadele
Woning van het bovenvermelde pand sub 2)

D verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 15 juni 2023 tot en met 6 juni 2024

ten nadele van
Woning van het bovenvermelde pand sub 3)

2 te in de periode van 15 juni 2023 tot en met 6 juni 2024

ten nadele van , geborer ,
Woning van het bovenvermelde pand sub 3)

3 te in de periode van 15 juni 2023 tot en met 6 juni 2024

ten nadele van , geboren ,
Woning van het bovenvermelde pand sub 3)

4 te in de periode van 7 november 2022 tot en met 6 juni 2024

ten nadele van , geborer ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 3)

5 te in de periode van 15 juni 2023 tot en met 6 juni 2024

ten nadele van , geboren ,
Kamer van het bovenvermelde pand sub 3)

EN INZAKE :

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

eiser in herstel, hebbende als raadsman Meester , advocaat te , die
niet verschijnt

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 28 november 2024 ref : en de overschrijving van de dagvaar-
ding op het kantoor Rechtszekerheid dd. 27 november 2024 ref .

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als beëdigd tolk aangesteld _____, teneinde de burgerlijke partij _____ bij te staan voor vertaling van alles wat gezegd wordt van het _____ naar het Nederlands en omgekeerd.

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

beoordeling

op strafgebied feiten

a. _____ (beklaagde, verder: _____) is samen met zijn echtgenote de eigenaar van een handelshuis met woongelegenheid te _____ (pand sub 1 in de dagvaarding, verder: pand _____), een huis te _____) in _____ (pand sub 2 in de dagvaarding, verder: pand _____) en een handelshuis met woongelegheden te _____, (pand sub 3 in de dagvaarding, verder: pand _____).

b. _____ verhuurde een zelfstandige woning (appartement) op het gelijkvloers van het pand _____ en zeven kamerwoningen in de verdiepingen erboven in de periode van de zomer van 2019 tot november 2020, hoewel deze woningen niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Zeven van de acht woningen werden verder verhuurd na de eerste vaststellingen van juni 2020.

Ook in het kader van de hercontroles in het pand werd nog vastgesteld op 3 februari 2021 dat de kamerwoning _____ bewoond werd hoewel ze onbewoonbaar was.

c. _____ In het pand _____ verhuurde _____ appartementen op het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping in de periode van juni 2022 tot juli 2024. Het pand was verloederd en de verhuurde woningen waren onbewoonbaar, onder meer omwille van vochtschade en een gebrekkige elektriciteits- en gasinstallatie.

De woningen werden verhuurd, hoewel ze omwille van de gebreken onbewoonbaar waren. Ook na de eerste vaststellingen door de politie en de wooninspectie werden de woningen verder verhuurd.

d. _____ In het pand _____ verhuurde _____ vijf woningen, hoewel deze woningen onbewoonbaar waren omwille van onder meer stabiliteitsproblemen, gebrekkig sanitair en een gevaarlijke elektriciteitsinstallatie. Ook na vaststellingen door de lokale politie en de stadsingenieur op 20 november 2022 en door de wooninspectie op 15 juni 2023 werden de woningen onverkort verder verhuurd.

procedure

e. _____ werpt in besluiten op dat de dagvaarding onduidelijk zou zijn, waardoor hij zijn recht van verdediging niet zou kunnen uitoefenen (*obscuri libelli*), omdat onder sub-tenlastelegging A.1 verwezen wordt naar een woning _____ van het pand _____ terwijl in dat pand geen woning die aanduiding kreeg in de loop van het vooronderzoek.

Evenwel blijkt uit de samenlezing van de dossierelementen en de toelichting van het openbaar ministerie ter zitting dat de aanduiding een materiële vergissing betreft en dat verwezen werd naar de woning . Het lijkt geen twijfel dat die woning inhoudelijk werd gevisieerd, in het bijzonder rekening houdende met de aanduiding van de huurders in de sub-tenlastelegging.

heeft kennis kunnen nemen van het verzoek tot het herstellen van de materiële vergissing en hij heeft hier standpunt over kunnen innemen. Deze materiële vergissing wordt hersteld.

f.

Tevens bekritiseert onder de titel *obscuri libelli* incriminatieperiodes met een startpunt voorafgaand aan de vaststellingen in het strafrechtelijk vooronderzoek. Dit verweer betreft inhoudelijk geen procedureel verweer, maar een betwisting met betrekking tot de gegrondheid van de strafvordering (bewijs van de feiten; *infra*).

g.

stelt dat de redelijke termijn van de strafvervolgning overschreden zou zijn en maakt hierbij zijdelings gewag van de sanctie van de onontvankelijkheid van de strafvordering. De naleving van de redelijke termijnvereiste in deze zaak wordt getoetst onder de hoofding straftoemeting (*infra*). Er is geen overschrijding van de redelijke termijn met een impact op de ontvankelijkheid van de strafvordering.

h.

(burgerlijke partij, verder: manifesteerde zich op de inleidingszitting van 6 januari 2025 als burgerlijke partij. Op die zitting werden conclusietermijnen afgesproken, maar legde geen conclusie neer binnen de voorziene termijn. legde wel een conclusie neer bij de behandeling ten gronde op 2 juni 2025 en zijn raadsman erkende dat de conclusie, niet werd overgemaakt aan binnen de door de rechtbank vastgelegde termijn.

gaat niet akkoord met het alsnog neerleggen van de conclusie door de burgerlijke partij bij de behandeling ten gronde, zodat er geen akkoord is over het neerleggen van de conclusie overeenkomstig artikel 152 Wetboek van Strafvordering. De conclusie van wordt uit debatten geweerd.

bewijs, kwalificatie en toerekening

algemeen

i.

De strafvervolgning in deze zaak is in het bijzonder gebaseerd op de vaststellingen van de diensten van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest (vrijwillig tussenkomende partij, eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR). Dit betreft de gespecialiseerde inspectiedienst (verder: wooninspectie) betreffende veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals gespecificeerd in de Vlaamse Wooncode en (vanaf 2021) de Vlaamse Codex Wonen.

pand Helmstraat

j.

Op 17 juni 2020 voerde de wooninspectie een controle uit van het pand naar aanleiding van vaststellingen door een technisch onderzoeker van de stad Antwerpen op 4 februari 2020.

Het pand bleek een zelfstandig woning) te bevatten op het gelijkvloers en vier respectievelijk drie kamerwoningen op de eerste en de tweede verdieping.

Het pand en de onderzochte kamers vertoonden diverse gebreken, waaronder in het bijzonder vocht-schade en problemen betreffende de gas- en elektriciteitsinstallatie. Aan de onderscheiden woningen werden de hierna bepaalde punten toegekend en volgens de technische verslaggeving waren de woningen allen ongeschikt en onbewoonbaar:

- woning : 94 punten
- kamer : 127 punten
- kamer : 94 punten
- kamer : 82 punten
- kamer : 100 punten
- kamer : 120 punten
- kamer : 94 punten
- kamer : 84 punten

Op basis van de vastgestelde gebreken waren de woningen ook niet conform volgens de regels van de Vlaamse Codex Wonen.

k.

De aangehaalde woningen in het pand Helmstraat waren bewoond op het ogenblik van de controle.

stelde in zijn verhoor bij de wooninspectie op 25 maart 2021 sinds 2013 mede-eigenaar te zijn van het pand en op de hoogte te zijn van de toestand van het gebouw sinds de aankoop. Het pand zou van bij aanvang opgedeeld zijn in verschillende woningen die apart verhuurd werden. Het pand was vuil en hij deed met de mede-eigenaar(s) inspanningen om die situatie aan te pakken. Hij expliciteerde zich bewust te zijn van gebreken aan het pand, maar niet van deze die werden vastgesteld.

l.

De vastgestelde gebreken aan het pand en in de onderscheiden woningen binnen dat pand waren structureel en deels het gevolg van de langdurige verwaarlozing van het pand. Op basis van de bevindingen bij de controle op 17 juni 2020 staat vast dat de gebreken toen reeds (minstens) een jaar bestonden. Tevens werd bij een tweede controle op 25 november 2020 vastgesteld dat de onderscheiden woningen nog steeds onbewoonbaar waren en bewoond, zodat de feiten bewezen zijn betreffende de volledige incriminatieperiodes van de onderdelen van tenlastelegging A.

De schuld van aan de feiten van tenlastelegging A wordt voor het overige niet betwist. De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden hem toegerekend.

m.

Bij een hercontrole op 3 februari 2021 bleken de kamers bewoond. Volgens de bevindingen van de wooninspectie was kamer onbewoonbaar omdat er naast 2 gebreken van categorie I ook 1 gebrek van categorie III was. Het probleem dat leidde tot een gebrek van categorie III was de aansluiting van een koelkast op een stopcontact zonder aarding.

stelt hieromtrent dat dit louter te wijten zou zijn aan de huurder en dat er wel geaarde stopcontacten in de woning waren. Dit laatste blijkt niet uit de vaststellingen in het strafdossier, ook niet uit de vaststellingen in die kamer na het vertrek van de huurder. Bovendien staat hoe dan ook vast dat de koelkast aangesloten was op een niet-geaard stopcontact, zodat het gebrek vaststaat. maakt niet aannemelijk dat de huurder wel over een geaard stopcontact beschikte in de woning, zodat het wel degelijk aan hem toe te schrijven is dat de bewoner zijn koelkast op de vastgestelde wijze gebruikte.

Het feit van tenlastelegging B is bewezen, werd correct gekwalificeerd en wordt toegerekend.

pand

n.

De wooninspectie voerde op 14 juni 2023 een controle uit van het pand op
aangeven van de cel leefmilieu van de lokale politie Bij een interventie op 11 januari 2023
was de lokale politie toevallig aanwezig in het pand en toen stelden ze vast dat
het pand in erbarmelijke staat was: er was zichtbare en ruikbare vochtschade van het gelijkvloers tot
helemaal boven in het gebouw, en het pand was volledig afgeleefd. Deze vaststellingen werden uitvoe-
rig beschreven en foto's van de vaststellingen werden aan het strafdossier gevoegd. (zie onderkapt 1.4)

o.

Bij het onderzoek door de wooninspectie bleken in het pand twee woningen op het gelijkvloers te zijn
en op de eerste, tweede en derde verdieping telkens één woning.

Het gebouw vertoonde diverse gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen,
in het bijzonder een elektriciteitsvoorziening in de gemeenschappelijke traphal waarbij bedrading met
tape werd omwonden en een onveilige keldertrap. Verder werden nog gebreken vastgesteld per wo-
ning (met inbegrip van de gemeenschappelijke gebreken):

	categorie I	categorie II	categorie III
woning	8	13	2
woning	2	4	1
woning	8	9	3
woning	9	10	4

In het bijzonder vertoonden de woningen gebreken wat betreft een gebrek aan verluchting, een gasin-
stallatie met risico op CO-intoxicatie en gebreken in de sanitaire functies.

p.

Bij de controle op 14 juni 2023 werd de bewoning vastgesteld van de woningen .. Bij een
hercontrole op 20 december 2023 bleken die woningen nog steeds door dezelfde personen bewoond
en ook de bewoning van woning werd vastgesteld, op basis van een huurovereenkomst van 1 au-
gustus 2022.

q.

Op basis van de vaststellingen van de wooninspectie staat vast dat de aangehaalde woningen in het
pand onbewoonbaar waren en dat ze bewoond waren.

betwist echter met een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg te hebben gehandeld en verwijst
hiervoor in het bijzonder naar een attest van 29 maart 2019 op basis waarvan hij erop mocht vertrou-
wen dat het pand voldeed aan de woningkwaliteitsnormen (stuk 1 van). In zoverre argu-
menteert dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zou zijn door 'het bestuur' door het verschil in
de beoordeling op 29 maart 2019 en 14 juni 2023 verliest hij in de eerste plaats uit het oog dat het
conformiteitsattest van 29 maart 2019 werd afgeleverd door de dienst pandkwaliteit van

en niet door de WOONINSPECTEUR. Bovendien verwijst het attest van 29 maart 2019 logischer-
wijze slechts naar een toestand in het begin van 2019 en de controle van 14 juni 2023 naar de situatie
van juni 2023. Uit de vaststellingen in het strafdossier volgt dat het pand een
relatief oud pand was dat intensief bewoond werd, zodat het geen verbazing mag wekken dat er in een
periode van meer dan vier jaar een verslechterde toestand ontstond. Hierbij wordt ook opgemerkt dat
de vaststellingen van 14 juni 2023 slechts het bewijs inhouden van een onwettige toestand in de wo-
ningen waarbij in de tijd maximaal teruggedaan wordt tot één jaar eerder, namelijk 14 juni 2022. De

vastgestelde gebreken zijn voldoende structureel om dit vast te stellen, maar laten niet toe vast te stellen dat de woningen in het pand reeds in maart 2019 onbewoonbaar waren (dit wordt ook niet geponeerd).

Onder meer in een schrijven van 4 november 2023 maakte [] ten aanzien van de wooninspectie zijn beklag over zijn gevoel geïsoleerd te worden, maar ook betreffende de zware belasting van de huurders op het pand []. De problemen veroorzaakt door de bewoners (aangehaald door []) en de verouderde staat van het pand zoals vastgesteld, maakte het voor hem noodzakelijk zich actiever te vergewissen van de conformiteit van het pand met de erin opgenomen woningen met de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Dat [] ten aanzien van deze normen onachtzaam handelde, staat wel degelijk vast.

r.

Tevens klaagt [] aan dat bij de opeenvolgende onderzoeken door de wooninspectie verschillende problemen werden vastgesteld, ook problemen die bij een eerdere controle niet werden opgemerkt. Dit valt deels te verklaren door de evolutieve toestand van het pand, waarbij in de loop van de tijd nieuwe problemen opduiken of aan het licht komen.

In zoverre [] wijst op structurele problemen die reeds bij de eerste controle aanwezig waren, maar slechts later als een gebrek werden vermeld, betreft dit vooral een probleem inzake het herstel van het pand en de woningen. Voor de strafbaarheid van de feiten – de gegrondheid van de strafvordering – volstaan de eerste vaststellingen met abstractie van de gebreken die slechts later werden opgetekend.

s.

De feiten van de verschillende onderdelen van tenlastelegging C zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden [] toegerekend.

pand

t.

Op 20 november 2022 deed de lokale politie vaststellingen in het pand [] naar aanleiding van een melding dat deel van het plafond op de derde van vier verdiepingen naar beneden was gevallen. Er rezen vragen betreffende de stabiliteit van het pand, onder meer omdat de zichtbare houten balken in het plafond doorbogen wanneer de bovenbuur rondwandelde in zijn appartement. De stadsingenieur achtte de derde en de vierde verdieping te gevaarlijk voor bewoning.

De foto's die bij deze vaststellingen werden genomen en die aan het dossier werden gevoegd, ondersteunen de inschatting dat de stabiliteit van de bovenste verdiepingen en het dak zeer twijfelachtig was, alsook dat de bezochte delen van het pand bijzonder vuil waren en dat de inrichting – onder meer van het sanitair – uiterst rudimentair was.

u.

De diensten van de WOONINSPECTEUR voerden op 15 juni 2023 een grondige controle uit. Het pand bleek vijf woningen te bevatten, op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de tweede verdieping telkens een zelfstandige woning, een kamer op de derde verdieping en een duplex-kamer op de derde en de vierde verdieping. De woning op de tweede verdieping kon op 15 juni 2023 niet onderzocht worden, maar werd wel onderzocht bij een hercontrole op 20 december 2023.

De woningen vertoonden ernstige gebreken omwille van in het bijzonder de stabiliteitsproblemen op de bovenste verdiepingen en in de kelder, gebrekkige sanitaire voorzieningen en de slechte staat van de elektriciteitsinstallatie. De volgende gebreken werden vastgesteld per woning (met inbegrip van de gemeenschappelijke gebreken):

	categorie I	categorie II	categorie III
woning	7	9	2
woning	7	11	2
woning	3	6	1
woning	12	12	4
woning	14	12	6

De woningen waren bij de opeenvolgende controles bewoond, ook nadat eerder reeds was vastgesteld dat de woningen onbewoonbaar waren.

v.

betwist ook met betrekking tot het pand met een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg te hebben gehandeld en verwijst hiervoor in het bijzonder naar attesten afgeleverd op basis van een onderzoek van 12 januari 2021, zodat hij meent dat hij erop mocht vertrouwen dat het pand voldeed aan de woningkwaliteitsnormen (stuk 6 van). In zoverre argumenteert dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zou zijn door het bestuur door het verschil in de beoordeling op 12 januari 2021 en 15 juni 2023 gaat hij eraan voorbij dat het conformiteitsattest van 12 januari 2021 werd afgeleverd door de dienst pandkwaliteit van en niet door de WOONINSPECTEUR. Bovendien verwijzen de attesten van januari 2021 logischerwijze slechts naar een toestand in het begin van 2021 en de controle van 15 juni 2023 naar de situatie van juni 2023. Uit de vaststellingen in het strafdossier volgt dat het pand een oud pand was dat intensief bewoond werd, zodat het geen verbazing mag wekken dat er in een periode van meer dan twee jaar een verslechterde toestand ontstond. Hierbij wordt ook opgemerkt dat de vaststellingen van 15 juni 2023 ook slechts het bewijs inhouden van een onwettige toestand in de woningen op dat ogenblik en dat de incriminatieperiode slechts weerhouden werd vanaf die datum.

Rekening houdende met de slechte algemene staat van het pand de leeftijd van het pand en de intensieve bewoning door de huurders, diende zich actief te vergissen van de toestand van de woningen. Door dit niet voldoende te doen, handelde hij onvoorzichtig en aldus met het vereiste moreel opzet voor het misdrijf onder tenlastelegging D in haar onderdelen.

w.

Tevens klaagt aan dat bij de opeenvolgende onderzoeken door de wooninspectie verschillende problemen werden vastgesteld, ook problemen die bij een eerdere controle niet werden opgemerkt. Dit valt deels te verklaren door de evolutieve toestand van het pand, waarbij in de loop van de tijd nieuwe problemen opduiken of aan het licht komen.

In zoverre wijst op structurele problemen die reeds bij de eerste controle aanwezig waren, maar slechts later als een gebrek werden vermeld, betreft dit vooral een probleem inzake het herstel van het pand en de woningen. Voor de strafbaarheid van de feiten – de gegrondheid van de strafvordering – volstaan de eerste vaststellingen met abstractie van de gebreken die slechts later werden opgetekend.

x.

De feiten van tenlastelegging D zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden toege-
rekend.

straf en strafmaat

y.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel

naar de beklaagde 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 dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

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 dader.

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

z.

De feiten zijn ernstig. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. 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.

Uit de vaststellingen van het strafonderzoek blijkt dat op substantiële schaal investeerde in panden en woningen in deze panden verhuurde. Het verhuren van woningen gebeurde door op een professionele, minstens een semi-professionele, schaal (bleek met zijn echtgenote twaalf panden in Antwerpen te beheren in functie van de verhuur van woningen). Dit ging echter niet gepaard met een verantwoordelijke aanpak: in drie panden van werden ernstige gebreken vastgesteld en elk van die panden was in een slechte algemene staat.

Tegenover de lage kwaliteit van woningen die verhuurde, stond een aanzienlijke huurprijs.

aa.

De ernst van de feiten wordt verhoogd door de vaststelling dat het merendeel van de woningen verder bleef verhuren nadat werd vastgesteld dat de woningen onbewoonbaar waren.

Hierbij kon evenwel niet worden vastgesteld dat nieuwe huurders werden aangetrokken vooraleer de panden terug conform bleken te zijn.

bb.

beroept zich ten onrechte op een overschrijding van de redelijke termijn.

In zaken betreffende huisvesting waarin een herstellvordering werd geformuleerd, is het wenselijk dat aan de beklaagde de mogelijkheid wordt geboden over te gaan tot vrijwillig herstel of regularisatie. De brengt met zich dat aan de beklaagde de tijd kan worden geboden om zich in regel te stellen, waardoor een langere duur van het vooronderzoek gerechtvaardigd is. (zie in die zin ook: Cass. 23 februari 2021,

Concreet leidde de opvolging van het mogelijk herstel van de panden en de erin vervatte woningen tot een verantwoorde langere duurtijd van het vooronderzoek. Deze opvolging was trouwens niet enkel noodzakelijk in het kader van de opvolging van de herstellvorderingen zoals geformuleerd door de WOONINSPECTEUR, maar eveneens vanuit de puur strafrechtelijke logica aangezien woningen bleef verhuren nadat hun onbewoonbaarheid was vastgesteld en aldus lopende het vooronderzoek een delictuele toestand bleef aanhouden (*supra*). De rechtbank onderlijnt in dit kader dat op het meest recente tijdstip vervat in de incriminatieperiodes, te weten 6 juni 2024 (sub-tenlasteleggingen D.1, D.2, D.3, D.4 en D.5) nog een onderzoek door de wooninspectie plaatsvond én de onbewoonbaarheid van

bewoonde – door verhuurde – woningen werd vastgesteld. Binnen een jaar na deze laatste vaststellingen wordt een vonnis geveld.

Daarnaast was de duurtijd van het vooronderzoek het gevolg van de omvang van de feiten gepleegd door . De initiële vaststellingen strekken zich uit van 4 februari 2020 (pand over 20 november 2022 (pand) tot 11 januari 2023 (pand), wat telkens een gedeeltelijk autonoom onderzoek vergde, maar verder ook noopte tot een gezamenlijke vervolging om de rechtbank een volledig beeld te geven, maar ook om het voordeel te kunnen laten halen uit de rechtsfiguur van eendaadse samenloop bij een voortgezet misdrijf.

De zaak lastens werd gedagvaard voor de zitting van 6 januari 2025 en uitgesteld voor instaatstelling op verzoek van . Tevens maakte hij van de bijkomende tijd die werd gegeven gebruik om te komen tot herstel van de onroerende goederen.

Op basis van de aangehaalde elementen blijkt dat de strafvervolging allerm minst de redelijke termijn heeft overschreden. Concreet blijkt integendeel dat de strafvervolging een vlot verloop heeft gekend.

cc.

heeft een gunstig strafrechtelijk verleden, met enkel twee veroordelingen in verkeerszaken.

De ernst van de feiten brengt met zich dat een correctionele veroordeling en bestraffing noodzakelijk zijn, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklagde toe. toont ook niet aan dat een correctionele veroordeling en bestraffing zijn reclassering of zijn sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrag zou brengen, dan wel disproportionele negatieve effecten met zich zou brengen.

dd.

Het past als hoofdstraf een geldboete op te leggen om hem in zijn vermogen te raken. Een hoofdgevangenisstraf is niet aan de orde.

Rekening houdende met de ernst en de omvang van de feiten is een geldboete van 3.000 euro gepast, waarvan 1.600 euro met uitstel van tenuitvoerlegging. Dit uitstel heeft tot doel de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te vermijden en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

ee.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklagde 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 blijvend voordeel zouden halen uit de bewezen feiten.

Het openbaar ministerie becijferde het vermogensvoordeel gedetailleerd in de vordering tot verbeurdverklaring, zodat op basis van een transparante berekening een verweer kon voeren. Rekening houdende met de opmerkingen van , behoudens wat de incriminatieperiode van sub-tenlastelegging A.7 betreft, wordt het vermogensvoordeel bepaald op 106.480 euro:

sub-tenlastelegging	maandelijkse huur (euro)	aantal maanden	totaal huur sub-tenlastelegging
A.1	275	17	4.675
A.2	175	5	875

A.3	300	17	5.100
A.4	270	12	3.240
A.5	255	17	4.335
A.6	300	13	3.900
A.7	300	13	3.900
A 9	300	6	1.800
C.1	470	25	11.750
C 2	650	24	15.600
C 3	650	6	3.900
C.4	500	25	12.500
D.1	675	12	8.100
D.2	600	12	7.200
D.3	635	12	7.620
D 4	375	19	7.125
D 5	405	12	4.860
totaal			106.480

ff.

In zoverre verwijst naar kosten als een element dat in mindering zou moeten worden gebracht bij het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel, wijst de rechtbank erop dat een dergelijke boekhoudkundige netto-berekening wettelijk niet vereist is en niet wenselijk is. Dit geldt in het bijzonder omdat de kosten die werden gemaakt investeringen zijn die ten onrechte heeft uitgesteld – wat geleid heeft tot de weerhouden misdrijven – en omdat de kosten hem zelf ten goede komen omdat ze een meerwaarde teweeg hebben gebracht bij de onroerende goederen waar hij (mede-)eigenaar van is.

Niettemin wordt het totaalbedrag van het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel verminderd om geen onredelijk zware straf op te leggen en tevens rekening houdende met het (beperkte) huurogenot dat hij alsnog heeft verschaft en de financieringslasten voor de panden. De verbeurdverklaring wordt naar billijkheid herleid tot 65.000 euro

herstel

gg.

De WOONINSPECTEUR manifesteerde zich in deze procedure met herstellvorderingen betreffende het pand en het pand Het herstel van het pand werd reeds uitgevoerd in de loop van het vooronderzoek.

hh.

Voorafgaand aan de behandeling ten gronde werden de herstelmaatregelen betreffende het pand en het pand uitgevoerd. De WOONINSPECTEUR stelt thans geen vordering meer.

op burgerlijk gebied

ii.

stelde zich burgerlijke partij op de inleidingszitting, maar concludeerde niet rechtsgeldig.

Bij de behandeling ten gronde formuleerde hij alsnog mondeling een omvangrijke schade-eis.

jj.

Op basis van de vaststellingen in het onderzoek staat vast dat het slachtoffer was van het misdrijf gevisieerd door sub-tenlastelegging C 3 en schade leed

Teneinde de rechten van verdediging van op burgerlijk gebied te vrijwaren past het in de huidige stand van de procedure een provisionele schadevergoeding van 500 euro toe te kennen

kk.

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, 44, 45, 65, 66 strafwetboek;
art. 4 V.T.Sv,
art. 1382 burgerlijk wetboek;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

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

op tegenspraak ten aanzien van ,

in afwezigheid van De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest

Weert de conclusie van uit de debatten

Op strafgebied

herstelt de materiele vergissing in sub-tenlastelegging A1, waardoor de verwijzing naar woning dient te worden gelezen als een verwijzing naar woning

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 -zoals aangepast-, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, B, C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3, D4 en D5:

tot een **geldboete** van **24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 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 **12800,00 EUR**, zijnde **1600,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 65.000 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten 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 61,01 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 661,80 EUR.

Herstel

Stelt vast dat de WOONINSPECTEUR geen vordering stelt.

Op burgerlijk gebied

Verklaart de eis van de burgerlijke ontvankelijk en gegrond als volgt.

- Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: vijfhonderd euro en nul cent (500,00 EUR) provisioneel, te vermeerderen met de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;
- houdt de beslissing betreffende de definitieve begroting van de schade en de beslissing betreffende de kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, aan;

houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 juni 2025 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