



Vonnisnummer / Griffienummer
2025 / 1/2025
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
3 maart 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
22CO77161
Rolnummer
Notitienummer parket
AN66.WI.104700/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJEN:

1.
geboren
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

2.
geboren
ingeschreven te

burgerlijke partij, die persoonlijk verschijnt

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN
geboren
ingeschreven te
van Belgische nationaliteit

beklaagde, bijgestaan door Meester , advocaat te

2.
met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
Actief normale stand

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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 de
gekadaastreerd als

waarvan het appartement op de eerste verdieping, het appartement op de tweede verdieping en 4 bergingen eigendom zijn van:

- het vruchtgebruik gedurende 20 jaar te rekenen vanaf 04/12/2013:

()

- de blote eigendom: de huwgemeenschap

ingevolge akte verleden op 4/12/2013 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 10 november 2021 tot en met 10 november 2022

door

Woning van het bovenvermelde pand
ten nadele van , geboren

2 te in de periode van 10 november 2021 tot en met 10 november 2022

door

Woning in het bovenvermelde pand
ten nadele van , geboren

EN INZAKE :

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22 en te

Eiser tot herstel, vertegenwoordigd door Meester

, advocaat te

PROCEDURE

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

(eerste beklaagde, verder.) verhuurde van november 2021 tot november 2022 via , tweede beklaagde, verder: de , twee woningen in een pand in de de , hoewel deze woningen ernstige gebreken vertoonden.

De gebreken betroffen in het bijzonder vochtproblemen, onder meer door een lek in het dak, een gebrekkige elektriciteitsvoorziening, de afwezigheid van rookdetectoren, de afwezigheid van valbeveiliging en een gebrekkige verluchting. Specifiek in de woning op de tweede verdieping waren een gaskachel en waterverwarmer op gas type B aanwezig waarbij de plaatsing een verhoogd risico op CO-intoxicatie teweegbracht.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De wooninspectie voerde op 10 november 2022 een grondig onderzoek uit van de woningen op de eerste en de tweede verdieping van het pand, naar aanleiding van een eerder onderzoek door de diensten van . De woning op de eerste verdieping bleek bewoond te worden door (burgerlijke partij, verder. de woning op de tweede verdieping door (burgerlijke partij, verder.

c

Het gebouw vertoonde 1 gebrek van categorie I, 1 gebrek categorie II en 2 gebreken van categorie III. De woning van had 3 gebreken categorie I, 4 gebreken categorie II en 2 gebreken categorie III. De woning van had 7 gebreken categorie I, 4 gebreken categorie II en drie gebreken categorie III.

In het bijzonder was er vochtschade en een elektriciteitsinrichting in de kelder die gevaarlijk was. In de woning van waren de plaatsing en de aansluiting van gastoestellen bovendien problematisch. Beide woningen waren bijgevolg ongeschikt en onbewoonbaar.

d.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden beklaagden toegerekend.

straf en strafmaat

e.

Het bepalen van een strafrechtelijke reactie benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De reactie beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De straf of maatregel dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete strafrechtelijke reactie wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, het individuele aandeel van elke dader bij de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De feiten werden met eenzelfde opzet gepleegd, zodat op basis van artikel 65, eerste lid Sw. slechts één straf, de zwaarste, wordt opgelegd.

f.

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 eerste vaststellingen van de wooninspectie blijkt dat in het bijzonder ast ondervond van de gebreken in haar woning en dat ze niet of nauwelijks kon bereiken om aan de problemen te verhelpen. Hoewel ze een lage huurprijs betaalde, deed ze in deze context wat van een diligente huurder mag verwacht worden, namelijk tijdig de verhuurder op de hoogte brengen. en bleven in gebreke in het anticiperen op problemen in de woningen. Beklaagden wisten dat het gebouw en de woningen erin gedateerd waren verklaarde immers dat het pand van zijn grootvader was geweest en dat hij twee appartementen kocht na zijn overlijden, alsook dat hij de appartementen oorspronkelijk in 2013 wilde renoveren, maar finaal enkel het appartement op de eerste verdieping renoveerde omdat geen renovatie wenste. Beklaagden dienden er dan ook op toe te zien dat de kwaliteitsnormen blijvend gehaald werden, maar deden dit niet. Ook toen gebreken werden gemeld door de huurders, werden de gebreken nauwelijks aangepakt.

g.

De rechtbank tilt er zwaar aan dat beklaagden de woningen bleven verhuren, ook nadat zij erop gewezen werden dat de woningen onbewoonbaar waren.

(tevens bestuurder van werd ten laatste begin december 2022 aangeschreven met betrekking tot de bevindingen van de wooninspectie en nog in december 2022 werden de dakwerken

uitgevoerd In oktober 2023 werd de verwarming in de woning van vernieuwd. De
doorvalbeveiliging werd in december 2024 geïnstalleerd.

Dit impliceert dat de stelling van beklaagden bij de behandeling ter zitting als zou snel na de vaststellingen door de wooninspectie werk zijn gemaakt van de nodige herstellingen, maar dat slecht werd gecommuniceerd, sterk genuanceerd moet worden. Inmiddels – meer dan twee jaar na de vaststellingen van de wooninspectie – ligt er alleszins nog geen bewijs voor dat de woningen conform werden gemaakt. Uit de namens beklaagden gevoegde communicatie blijkt dat wel een melding van herstel werd gedaan, doch pas na de dagvaarding voor de correctionele rechtbank.

h

In deze omstandigheden is een effectieve correctionele veroordeling tot een correctionele straf noodzakelijk. Rekening houdende met de ernst van de feiten en het uitblijven van een gepaste reactie – namelijk het beeindigen van het verhuren van onbewoonbare woningen en integraal herstel – zou een opschorting van de uitspraak van de veroordeling een onvoldoende streng signaal zijn.

De hierna bepaalde geldboetes betreffen proportionele straffen. Rekening houdende met het blanco strafrechtelijk verleden en de impact van de bijzondere verbeurdverklaring (*infra*) wordt de tenuitvoerlegging van de geldboetes uitgesteld, behoudens een effectief deel van 250 euro wat betreft. De uitgestelde bestraffing heeft tevens tot doel de ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

i

Het Openbaar Ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben 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.

Anders dan namens beklaagden voorgehouden, dienen geen kosten in mindering te worden gebracht bij het berekenen van het vermogensvoordeel op basis van de huurgelden. De woningen mochten niet verhuurd worden, zodat het volledige bedrag dat voor deze verhuring werd betaald wederrechtelijk is.

In het bijzonder komen kosten zoals deze betreffende een verkrottingsheffing of deze gemaakt voor herstel niet in aanmerking om in mindering te worden gebracht. Een verkrottingsheffing betreft immers een gevolg van de onwettige toestand en de kosten voor herstel hadden sowieso reeds gemaakt moeten zijn.

j.

Aangezien uit het vooronderzoek en de behandeling ten gronde blijkt dat beklaagden de woningen verder hebben verhuurd na de vaststellingen van de gebreken, is er allerminst aanleiding om het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel te herleiden. De uitgesproken verbeurdverklaringen houden geen onredelijk zware straf in

De huurgelden kwamen in de eerste plaats terecht in het vermogen van _____ die op haar beurt
beheerd werd door _____ Het past dan ook de bijzonder verbeurdverklaring voor 75 % ten laste te
leggen van _____ en voor 25 % ten laste van _____

herstel

k.

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (vrijwillig tussenkomende partij, eiser tot herstel, verder:
de WOONINSPECTEUR) vordert dat beklaagden zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van alle
werken om de woningen geïsoleerd door de strafvordering volledig conform te maken

De (toenmalige) _____ loot zich hier op 4 december 2023 bij aan _____

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.

l.

Het staat niet ter discussie dat de conformiteit van de woningen nog niet werd vastgesteld

m.

De herstellenvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf. De
vordering noch de eraan gekoppelde dwangsommen, zijn onredelijk of disproportioneel. De gestelde
herstellenvorderingen zijn ontvankelijk en gegrond.

Rekening houdende met de reeds verstreken tijd sinds de vaststellingen, wordt de termijn voor
uitvoering bepaald op 8 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. De
rechtbank bepaalt de dwangsom op 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.

Overeenkomstig het verzoek van beklaagden wordt de totale dwangsom geplafonneerd, evenwel op
een bedrag van 7 500 euro

n.

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

o.

Er is geen reden de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat dit deel van de vordering van de WOONINSPECTEUR wordt afgewezen

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

p.

stelden zich elk burgerlijke partij voor 1 euro materiële schade en 1 euro morele schade.

q.

Beklaagden stellen dat deze burgerlijke partijen geen echte schadeclaim zouden stellen, maar hun vordering louter geponeerd hebben om de procedure te kunnen volgen. Dit blijkt echter niet. Dat hun vordering laag en eerder symbolisch bepaalden, staat er niet aan in de weg dat ze de vergoeding vorderen van effectief geleden schade.

Aangezien de feiten betrekking hebben op een periode van één jaar gedurende dewelke zij woningen huurden die niet voldeden aan de minimumnormen qua veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, staat vast dat ze zowel enige morele als enige materiele schade leden, waarvan de begroting op 1 euro niet voor ernstige betwisting vatbaar is.

r.

De vorderingen van zijn gegrond

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, 5, 7, 7bis, 38, 40, 42, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66 strafwetboek

art. 8 wet 29 juni 1964

art. 4 V.T.Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

VLAAMSE WOONINSPECTIE

Op strafgebied

Ten aanzien van eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 bewezen.

Veroordeelt Steven Janssens voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2:

tot een **geldboete** van **10000,00 EUR**, zijnde **1250,00 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 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 3270,00 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 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 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,25 = 192,13$ EUR

Ten aanzien van

tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A2:

tot een **geldboete** van **10000,00 EUR**, zijnde **1250,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9810,00 euro.

Veroordeelt

ot 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 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 61,01 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,25 = 192,13$ EUR

oOo

herstel

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

- veroordeelt beklaagden 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 op de eerste en de tweede verdieping van het gebouw betreft;
- bepaalt de termijn voor uitvoering op acht 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;
- bepaalt het plafond betreffende de dwangsommen op 7.500 euro;
- 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 van 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

oOo

Op burgerlijk gebied

1. Verklaart de eis van de burgerlijke partij oelaatbaar en gegrond als volgt:

Veroordeelt beklaagden solidair tot betaling van de som van **twee euro (2,00 EUR) definitief**, te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 10 november 2022 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

- 2 Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en gegrond als volgt:

Veroordeelt beklaagden solidair tot betaling van de som van **twee euro (2,00 EUR) definitief**, te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 10 november 2022 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

oOo

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 3 maart 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