



Vonnisnummer / Griffiënummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 3 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO17348 Rolnummer Notitiënummer parket AN66.WI.100200/2022

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, die persoonlijk verschijnt.

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 gebouw (met 2 appartementen, 1 handelspand en 1 woonst – oppervlakte 01a 90ca)
gelegen te

gekadaastreerd als:

eigendom van:

- de huwgemeenschap

) voor de

geheelheid volle eigenaar van de 2 appartementen

ingevolge akte d.d. 13/07/2017, notaris

-) voor de geheelheid volle eigenaar van het handelspand (zonder
woongelegenheid) en de woonst
ingevolge akte d.d. 14/06/2018, 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)

1 te in de periode van 17 juli 2021 tot en met 17 januari 2022

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

namelijk het appartement gelegen op de eerste verdieping van het bovenvermelde pand

2 te in de periode van 17 juli 2021 tot en met 17 januari 2022

ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van
ten nadele van

namelijk het appartement gelegen op de tweede verdieping van het bovenvermelde pand

EN INZAKE :

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

eiser in herstel, die verstek laat gaan

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 23 december 2024

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

(beklaagde, verder:) is samen met zijn echtgenote eigenaar van een
pand in de (verder: het pand).

verhuurde in een periode van juli 2021 tot januari 2022 appartementen op de eerste en de

tweede verdieping van het pand, hoewel de appartementen ernstige gebreken vertoonden inzake de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen die leidden tot de onbewoonbaarheid van de appartementen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

De Vlaamse wooninspectie voerde een onderzoek uit in de woningen in het pand op 17 januari 2022 naar aanleiding van een vooronderzoek door een controleur van de dienst huisvesting van

. De appartementen op de eerste en de tweede verdieping waren bewoond en vertoonden ernstige gebreken, onder meer met betrekking tot de veiligheid van de elektriciteitsinstallatie, het sanitair, de afwerking van de trap en de veiligheid van de gasinstallatie. Dit laatste leidde tot een gevaar voor CO-intoxicatie

Samengevat vertoonden de woningen volgende gebreken:

	categorie I	categorie II	categorie III
woning 1 ^e verdieping	11	5	5
woning 2 ^e verdieping	10	7	5

De gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen staan vast op basis van de vaststellingen door de wooninspectie. Ook de bewoning door de personen vermeld in de dagvaarding is bewezen, alsook de kennis van de toestand van de woning in hoofde van , minstens zijn nalatigheid zich ervan te vergewissen dat de woning voldeed aan de normen. Uit zijn verhoor volgt dat hij zicht had op de feitelijke situatie van de appartementen, maar deze als niet-problematisch inschatte

Bij de behandeling ten gronde verwees naar de vuile toestand in de appartementen, waarvoor hij terecht aanhaalt dat de verantwoordelijkheid bij de huurders lag. De vaststelling van een vuile toestand is evenwel niet bepalend voor het misdrijf waarvoor hij vervolgd wordt.

Tevens stelde dat huurders een kraan kapot gemaakt zouden hebben en mogelijk een muur bewust vochtig zouden hebben gemaakt, om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning. Deze gedragingen in hoofde van de huurders staan in de eerste plaats niet vast en verder waren de appartementen duidelijk (juridisch) onbewoonbaar, ook met abstractie van de kapotte kraan en enig vocht in een muur.

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

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 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 met een bijkomende straf wordt opgelegd.

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.

. schatte de vereiste kwaliteit van een te verhuren appartement verkeerd in, wat een culturele component lijkt te hebben. Evenwel gelden de decretale normen in deze onverkort, wat ook de achtergrond is van de verhuurder en de huurder. stelde zich constructief op in het vooronderzoek, maar stelde in eerste instantie een herstel voorop binnen twee maanden, wat niet realistisch was. Tevens vroeg hij om de woningen eerst te kunnen verhuren om over het nodige geld om te investeren te beschikken, wat uiteraard niet kon worden toegelaten (aangezien de appartementen nog niet aan de minimumnormen voldeden om verhuurd te worden), maar tegelijk ook wijst op de beperkte financiële ruimte in hoofde van .

De communicatie tussen de wooninspectie en verliep stroef, tevens door een communicatieprobleem met een tussenkomende advocaat aan de kant van . Finaal ging over tot een vrijwillig herstel na de dagvaarding (en nadat de appartementen nog niet in orde waren bij een eerste melding van herstel).

Volgens de toelichting bij de behandeling ten gronde kampt met gezondheidsproblemen, maar werkt hij nog deeltijds als schoonmaker. Tevens zou hij nog rekeningen afbetalen waar vorige huurders hem mee opzadelden.

Hij heeft een relatief gunstig strafregister met één veroordeling voor verkeersfeiten.

Het past een geldboete op te leggen als hoofdstraf. Rekening houdende met een inschatting van zijn financiële situatie en de gevolgen van de bijzondere verbeurdverklaring (*infra*), wordt de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesteld, om de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden gedurende een beperkte periode (één maand, respectievelijk zes maanden). Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van appartementen die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden zoals gevorderd. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

herstel

De Wooninspecteur van het Vlaams Gewest kwam tussen bij de behandeling ten gronde, maar liet voorafgaand aan de zitting van 6 oktober 2025 weten niet langer op te treden, aangezien het beoogde herstel werd uitgevoerd.

Op basis van een proces-verbaal betreffende vaststellingen van 2 september 2025 blijkt dat de woningen in het pand geen gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen meer vertonen.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

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 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;

art. 185, 186 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
bij verstek ten aanzien van de **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,

Op strafgebied

Verleent akte aan De **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST** van haar vrijwillige tussenkomst.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1 en 2:

tot een **geldboete** van **6000,00 EUR**, zijnde **750,00 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 de **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5.250 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 347,74 EUR

Herstel

Stelt vast dat de vordering van de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan;

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