



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
5 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
24CO66783
Rolnummer
Notitienummer parket
TU66.WI.102100/2024

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door Meester , advocaat te
2. , RRN
geboren
van Roemeense nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

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.

het pand gelegen te
gekadastreerd als:
volle eigendom van i)
ingevolge akte verleden op 21 februari 2025 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 16 mei 2023 tot en met 16 mei 2024

het bovenvermelde pand

doe

ten nadele van

2 te in de periode van 15 januari 2024 tot en met 16 mei 2024

kamer van de bovenvermelde woning

door

ten nadele van

3 te in de periode van 16 mei 2023 tot en met 16 mei 2024

kamer van het bovenvermelde pand

door

ten nadele van

4 te in de periode van 16 mei 2023 tot en met 16 mei 2024

kamer van het bovenvermelde pand

door

ten nadele van

5 te in de periode van 16 mei 2023 tot en met 16 mei 2024

kamer van het bovenvermelde pand

door

ten nadele van

6 te in de periode van 1 december 2023 tot en met 16 mei 2024

kamer van het bovenvermelde pand

door

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, die verstek laat gaan

PROCEDURE

Gezien het bewijs van kantmelding van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 1 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.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

beoordeling

op strafgebied
feiten

- a. (eerste beklaagde, verder: kocht het pand aan
(verder: het pand) in de periode 2013-2015.

In de periode van 16 mei 2023 tot 16 mei 2024 verhuurde het pand aan
(tweede beklaagde, verder: J) om er arbeidsmigranten te huisvesten. voerde op
zijn beurt, maar met medeweten van matrassenverhuur uit in het pand in vier kamers ten
aanzien van vijf personen.

Het pand en de kamerwoningen waren echter ongeschikt en onbewoonbaar. Er was een groot vocht-
en schimmelprobleem in het pand. Het pand was verloederd en er was nog enkel glas. Er waren geen
rookmelders, de elektriciteitsvoorziening was niet-conform en ronduit gevaarlijk. De mazout-
verwarmingsketel was slecht aangesloten, waardoor er mazout lekte en dit zorgde in combinatie met
de gebrekkige elektriciteitsvoorziening en het vochtprobleem tot een ernstig gevaar voor brand.

bewijs, kwalificatie en toerekening

- b. Uit de opvraging van het Rijksregister van (gevoegd bij zijn dagvaarding) blijkt dat hij tot 1 mei
2023 ingeschreven was in het pand. Uit dezelfde opvraging blijkt dat reeds sinds 2017 meerdere
personen, met schijnbaar familienamen, ingeschreven waren op het adres van het pand.
was op het adres ingeschreven vanaf 28 november 2020 tot 18 februari 2021 en vervolgens

van 27 april 2021 tot 1 mei 2023.

c.

De lokale politie kreeg kennis van de slechte staat van het pand en de bewoning in het kader van een verdwijningsdossier en contacteerde de Vlaamse wooninspectie. Deze voerde op 16 mei 2024 een grondig onderzoek uit.

Hierbij werden een groot aantal gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen vastgesteld, samengevat per kamerwoning de volgende:

	categorie I	categorie II	categorie III
kamer	20	20	14
kamer	20	20	15
kamer	18	22	15
kamer	18	22	15
kamer	18	22	15

Tevens werd de bewoning vastgesteld van verschillende mannen zonder familiale of relationele band. woonde in kamer en de overige bewoners die werden aangetroffen en verhoord verklaarden dat ze huur betaalden aan hem. woonde in kamer, samen met en hij stelde slechts te kennen van in het pand. zelf gaf aan er weet van te hebben dat het pand huurde van een Belg,

d.

De verhuring van de woningen, de ernstige gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen en de effectieve bewoning staan vast en komen niet in aanmerking voor een ernstige betwisting.

e.

stelt, samengevat, dat hij zelf in het pand heeft gewoond, maar dat hij het vanaf 2020 verhuurd zou hebben aan om er goederen te stockeren en er een bureau in onder te brengen. Hij zou hebben leren kennen als een onderaannemer van zijn vader en zou ongeveer jaarlijks in het pand gekomen zijn.

Volgens bedroeg de maandelijkse huur 600 euro en zou er recent meer betaald zijn om achterstal in te halen. Hij was niet zeker dat er een huurovereenkomst opgesteld was en weigerde inzage te geven in de overschrijvingen die waren verricht.

f.

stelde daarentegen in zijn verhoor van 16 mei 2024 dat hij als arbeider/bewoner in het pand was getrokken en dat hij pas leerde kennen toen hij als huisbaas langskwam om te melden dat iedereen moest vertrekken omdat er een betalingsachterstal was van drie maanden. Daarop zou hij de huur namens de bewoners hebben overgenomen.

Vervolgens vroeg hij 350 euro huur per persoon, kosten inbegrepen. Volgens was er geen huurcontract met maar was de huurprijs initieel – drie jaar geleden – 600 euro per maand, daarna 800 euro per maand en sinds een jaar 1.000 euro per maand.

g.

In zoverre voorhoudt dat hij niet wist dat de woning niet-conform was en bewoond werd, en dat hij daarbij om de tuin werd geleid door is zijn verklaring ongeloofwaardig, in het

bijzonder om de volgende redenen:

- De vastgestelde gebreken in het pand waren structureel. gaf aan zelf in het pand gewoond te hebben, zodat hij met zekerheid weet moet hebben gehad van de algemene toestand van het pand, die minstens nadere opvolging vereiste.
 - Volgens zijn eigen verklaring kwam hij ongeveer jaarlijks in het pand, zodat het voor hem duidelijk moet geweest zijn dat het pand gebruikt werd voor de bewoning van verschillende personen en niet als bureau- en stockageruimte.
 - Reeds sinds februari 2017 werden er personen met een buitenlandse naam ingeschreven op het adres , terwijl hij er zelf nog ingeschreven was tot 1 mei 2023. was er zelf pas vanaf 28 november 2020 ingeschreven (wat strookt met de verklaring van
 - In de periode van 2017 tot 2023 woonde niet meer in het pand, maar hij was er wel nog ingeschreven. Op het adres in kwam dan ook noodzakelijk nog post voor hem toe, wat communicatie met de bewoners, minstens een vertegenwoordiger van de bewoners, noodzakelijk maakte.
 - woonde vlak bij het pand, namelijk boven het bedrijf aan op een perceel dat grenst aan het perceel waar het pand op gevestigd is.
 - Het pand betreft een oud woonhuis, dat minstens sinds 1971 (tot 2013) door een gezin bewoond werd. Het pand is niet geschikt als bureau- of stockageruimte en uit niets blijkt dat al dan niet via zijn vader gekend zou zijn als aannemer.
- hield in zijn verhoor ten aanzien van de Vlaamse wooninspectie voor in het huurcontract met opgenomen te hebben dat het pand enkel voor stockage mocht worden gebruikt en dat hij er zijn domicilie niet mocht nemen. Een kopie van dit beweerdelijke huurcontract wordt echter niet voorgelegd en uit de aangehaalde vaststellingen blijkt dat er reeds andere personen van schijnbaar origine op het adres waren ingeschreven voor maakt dit verweer dan ook allerminst aannemelijk.

h.

Op basis van de vaststellingen door de Vlaamse wooninspectie en de afgelegde verklaringen blijkt dan ook wel degelijk dat het pand bewust verhuurde en als verhuurder van het pand noodzakelijke hulp verstrekte aan het verhuren van de kamerwoningen aan de bewoners.

De feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5 en A6 zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden strafrechtelijk toegerekend.

i.

Ten aanzien van staat vast dat hij de kamerwoningen 1/1, 1/2, 1/3 en 1/4 van het pand verhuurde en daarmee de feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A4, A5 en A6 pleegde. Deze feiten werden correct gekwalificeerd en worden hem toegerekend.

straf en strafmaat

j.

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 aan iedere beklaagde één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

k.

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.

verhuurde een pand dat absoluut niet voldeed aan de geldende normen veiligheid, gezondheid en kwaliteit voor bewoning, en kon zo een aanzienlijke huurprijs innen voor een pand met een beperkte waarde.

nam minstens het voortouw binnen de gemeenschap van bewoners / arbeiders van buitenlandse herkomst en regelde de huur en de kosten in het pand, maar wist daarbij aanzienlijke winsten te boeken terwijl de bewoners verbleven in wat door de politie en de wooninspectie terecht beschreven werd als een schrijnende situatie.

l.

is jaar oud en heeft een relatief gunstig strafregister, met drie veroordelingen voor verkeersfeiten.

Aangezien hij de feiten pleegde met een duidelijk vermogensvoordeel voor ogen, past het hem bij wijze van bestraffing in zijn vermogen te raken met een geldboete als hoofdstraf. Een gevangenisstraf is in deze niet strikt noodzakelijk en wordt daarom niet opgelegd.

m.

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 het pand. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient ten aanzien van uitgesproken te worden ten belope van 1.000 euro per maand, bedrag dat wordt aangetoond als maandelijks huurbedrag op basis van de door getoonde overschrijvingen bij zijn verhoor bij de wooninspectie op 17 oktober 2024. Dit bedrag van 12 maal 1.000 euro komt overeen met het vermogensvoordeel van tenlastelegging A1.

n.

Het openbaar ministerie vordert tevens de bijzondere verbeurdverklaring betreffende de tenlasteleggingen A2 tot en met A6 lastens . Hoewel als mededader tevens veroordeeld wordt voor deze sub-tenlasteleggingen, staat vast dat de overeenstemmende vermogensvoordelen bij terecht kwamen. Dit deel van de vordering ten aanzien van

wordt afgewezen.

o.

is bij de behandeling afwezig en wordt niet vertegenwoordigd door een advocaat. Zijn huidige leefomstandigheden en intenties worden dan ook niet verduidelijkt. Hij is jaar oud en werd één keer veroordeeld voor verkeersfeiten.

De hierna bepaalde geldboete is gepast als hoofdstraf.

p.

Ten aanzien van wordt de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel betreffende de tenlasteleggingen A2 tot en met A6 gevorderd. Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van de kamerwoningen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

De vordering van het openbaar ministerie heeft betrekking op 16.100 euro, waarbij echter een bedrag in rekening werd gebracht met inbegrip van de kosten. Tevens betaalde huur voor het pand aan . Het vermogensvoordeel wordt naar billijkheid beperkt en begroot op 4.000 euro.

herstel

q.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest formuleerde een herstellvordering betreffende het pand. Aangezien er tevens een illegale opdeling van het pand gebeurde, werd de alternatieve herstelmaatregel gevorderd.

Inmiddels werd het pand door verkocht (voor een niet-meegedeeld bedrag) en de koper ging over tot het slopen van het pand. De sloop werd bevestigd in een proces-verbaal van de diensten van de wooninspecteur van 20 november 2025 en gestaafd met foto's.

r.

De herstellvordering is zonder voorwerp

op burgerlijk gebied

s.

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, 39, 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 zijn vrijwillige tussenkomst.

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5 en A6:

tot een **geldboete** van **12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 12.000 euro (waardeconfiscatie).

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 $1/2 \times 127,12 \text{ EUR} = 63,56 \text{ EUR}$.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A2, A3, A4, A5 en A6:

tot een **geldboete** van **12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 4.000 euro (waardeconfiscatie).

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 $1/2 \times 127,12 \text{ EUR} = 63,56$.

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 5 januari 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 .