



|                              |
|------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer |
| 2025 1 88                    |
| Repertoriumnummer / Europees |
| Datum van uitspraak          |
| 6 januari 2025               |
| Naam van de beklaagde(n)     |
| Systeemnummer parket         |
| 22CO47520                    |
| Rolnummer                    |
| Nottienummer parket          |
| AN55.LB.78851/2022           |

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.

geboren  
van Britse nationaliteit  
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

2.

geboren  
van Poolse nationaliteit  
niet ingeschreven

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

Kadastraal gekend als.

eigendom van

elk voor de helft in volle eigendom

ingevolge akte dd. 12/12/1973 bij notaris te

**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)

Namelijk:

1 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 11 januari 2023

door , ten nadele van , geboren  
woning

2 op 14 juli 2022

door : en nadele van , geboren  
5, ten nadele van , geboren  
kamer

3 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022

door ten nadele van , geboren  
, ten nadele van , geboren  
kamer

4 op 14 juli 2022

door , ten nadele van , geborer  
kamer

5 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 11 januari 2023

door ten nadele van , geborer  
kamer

6 op 14 juli 2022

door ten nadele van , geboren  
kamer

7 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022

door , ten nadele van , geboren te  
ten nadele van , geboren , ten nadele van  
, geboren

8 in de periode van 1 maart 2022 tot en met 14 juli 2022

door , ten nadele van geboren  
kamer

9 in de periode van 1 november 2022 tot en met 11 januari 2023

door , ten nadele van , geboren  
ten nadele van , geboren

kamer

10 op 11 januari 2023

door , ten nadele van , geboren  
, ten nadele van , geboren  
kamer

EN DE VRIJWILLIG TUSSENKOMENDE PARTIJ :

**De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**  
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

vrijwillig tussenkomende partij, 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: en haar broer, (tweede  
beklaagde, verder: ), hebben het onroerend goed gelegen te  
gekadastraerd als (verder: het pand) samen in eigendom.  
Het pand werd opgedeeld in zeven wooneenheden, namelijk één zelfstandige woning en zes  
afzonderlijke kamers, die verhuurd werden aan twee gezinnen en aan alleenstaanden.

De woningen in het pand voldeden niet aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.  
De woningen waren verouderd, er waren vochtproblemen en in het bijzonder de gas- en  
elektriciteitsinstallatie leverden ernstige gevaren op voor de bewoners. Ook nadat de problemen waren  
vastgesteld, bleven beklaagden de woningen verhuren voor bewoning – in het bijzonder bewoning  
door Oekraïense vluchtelingen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.  
Op 14 juli 2022 ging de Vlaamse wooninspectie samen met de lokale recherche, over tot controle van  
het pand naar aanleiding van een woningkwaliteitsonderzoek van op 22 juni 2022,  
waarbij ernstige gebreken naar voor kwamen.

Bij deze controle werd vastgesteld dat de eengezinswoning was opgedeeld in zeven kamers. Het gebouw en de gecontroleerde wooneenheden bleken meerdere gebreken van categorie II en categorie III te vertonen. De gebreken leidden meermaals tot een ernstig risico op elektrocutie en CO-vergiftiging en een verhoogd brand- en ontploffingsgevaar.

Het gebouw en de gemeenschappelijke functies vertoonden onder meer volgende gebreken van categorie III.

- Zowel in de kelder als de in inkomhal werd de elektrische bedrading onvakkundig aangesloten en was de draadsectie te dun, met gevaar voor kortsluiting;
- In de kelder bevond zich een kelderzwam, de rookgasafvoer van de verwarmingsketel was er niet luchtdicht afgesloten en er ontbraken afsluitdoppen op gasleidingen die met twee niet-aangesloten gasmeters verbonden waren;
- Het dak van het pand was niet geïsoleerd;
- In de gemeenschappelijke keuken, badkamers en toiletten waren nog gaswandketels van het type B geïnstalleerd zonder dat er rechtstreekse en permanente toevoer van verbrandingslucht was, het risico op CO-vergiftiging werd verhoogd door de mogelijke terugslag van verbrandingsgassen in de ruimtes;
- In de gemeenschappelijke keuken waren de elektrische toestellen aangesloten door in serie gekoppelde stekkerdozen, wat een risico op overbelasting geeft;
- In de gemeenschappelijke keuken was de gasleiding naar het gasfornuis ernstig verweerd

Ook de kamerwoningen vertoonden grote gebreken. In de kamerwoningen was geen lavabo aanwezig. Kamerwoning werd niet afgesloten met een deur, maar kon enkel met een gordijn afgesloten worden. De muren van deze kamerwoning waren eveneens aangetast door vochtschade. In kamerwoning waar een gezin met een jong kind verbleef, ontbrak een afsluitdop op de gasleiding, hoewel deze leiding niet op een verbruikstoestel aangesloten was.

c.

De aangetroffen bewoners van de kamerwoningen waren telkens vluchtelingen. De drie huurders verklaarden hun huur in cash te betalen aan (verder. ) die kamerwoning huurde. Ze wisten dat zij op haar beurt de huurgelden aan overhandigde. De bewoning van de overige kamers en de zelfstandige woning kon afgeleid worden van de inschrijving in het bevolkingsregister en van de tekenen van bewoning.

De vastgestelde inbreuken waren dermate ernstig dat ze aanleiding gaven tot onbewoonbaarheid van de woningen. De stadsingenieur moest de gaswandketels onmiddellijk buiten werking stellen, om het acute CO-gevaar te beeindigen.

d.

werd op 8 december 2022 verhoord. Ze verklaarde dat haar broer op de hoogte was van de verhuring en ze hem maandelijks de helft van de huur overmaakte. Naar eigen zeggen verhuurde ze de zelfstandige woning kosteloos aan een neef, en de rest van de woning aan . Ze stelde dat familieleden had laten intrekken en eveneens verantwoordelijk was voor de andere bewoners die er hun intrek namen. Ze kon enkel met communiceren en ging om die reden langs wanneer zij er aanwezig was. Ze stelde zelf geen huurgelden van andere huurders geïnd te hebben. bezorgde haar de huur telkens in cash, aangezien ze geen bankrekening had.

e.

Ingevolge het beroep tegen het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, vond op 11 januari 2023 een hercontrole plaats. Zowel de zelfstandige woning, als kamerwoning werden nog steeds door ), respectievelijk bewoond. In de

kamerwoning en waren andere vluchtelingen ingetrokken. Nu kamerwoning toegankelijk was, werd vastgesteld dat het als een gemeenschappelijke leefruimte gebruikt werd.

Hoewel enkele inspanningen had gedaan om de gebreken aan de woningen te herstellen, waren er nog steeds twee gebreken van categorie III aan het gebouw en hadden de kamerwoningen nog steeds minstens vijf gebreken van categorie III. In kamerwoning was nog een zesde gebrek van categorie III, omdat de radiator niet van een kraan voorzien bleek, waardoor de temperatuur niet geregeld kon worden.

f.

Uit een controle van de dienst ruimtelijke ordening op 12 juli 2023 en een hercontrole van de wooninspectie op 29 november 2023 bleek telkens dat de kamerwoningen verder bewoond werden. Op het adres stonden nog verschillende personen ingeschreven, er lagen persoonlijke spullen van bewoners, waaronder voedsel op het aanrecht, gezinsfoto's en verzorgingsproducten.

g.

verklaarde op 22 december 2023 dat wel van de onderverhuur aan de vluchtelingen wist. Ze verklaarde dat de huurprijs voor de huurders zelfs verhoogd had, wanneer ze vernam dat ze recht hadden op een uitkering. Er waren geen schriftelijke huurovereenkomsten opgesteld en elke bewoner diende 250 euro huur betalen in de plaats van 170 euro.

Enkele van de huurders betaalden bovendien rechtstreeks. verklaarde dat ze vluchtelingen uitsluitend aan een woonst hielp wanneer ze erom vroegen en dat ze geen voordeel ontving voor het aanbrengen van nieuwe huurders, noch voor het innen van de huurgelden.

h

C. GRYNC voerde geen betwisting over de niet-conformiteit van het pand en gaf toe dat het pand niet langer aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldeed. In haar verweer argumenteerde ze wel dat het moreel element ontbrak. Ze hield voor dat buiten haar weten het pand had opgedeeld in zes kamerwoningen en dat deze op eigen houtje aan vluchtelingen had onderverhuurd. zou zich van geen kwaad bewust geweest zijn en had evenmin kennis van de indeling in onvergunde wooneenheden. Zij meent dat er haar dan ook geen nalatigheid of onachtzaamheid kan worden verweten.

i.

Het is uiterst ongeloofwaardig dat geen weet zou hebben gehad van de opdeling in zes kamerwoningen en de bewoning door de vluchtelingen.

C. verklaarde immers in haar verhoor dat er meerdere andere bewoners, die geen familieleden van waren, in het pand woonden. Ze wist precies wie in welke kamerwoning woonde en ze ging regelmatig langs in de woning wanneer aanwezig was.

verklaarde dat regelmatig langs ging en zelf over de verhuur van de kamerwoningen besliste. Ze bepaalde de huurprijs zelf en verhoogde die zelfs omwille van de uitkering waar de bewoners recht op hadden. stond uitsluitend in voor het overhandigen van de huurgelden en kreeg er geen enkel voordeel voor in de plaats.

Uit de verklaring van de huurder van kamerwoning volgt bovendien dat bewoners de huur ofwel aan , ofwel aan de eigenares betaalden, wiens naam ze niet kenden. Ze verklaarde dat wist dat ze met hun gezin sinds 3 maart 2022 de kamerwoning huurden. Uit de verklaring van een andere huurder die in januari 2023 nog een kamerwoning betrok, volgde dat hij wist dat slechts de huurgelden inde voor de eigenlijke verhuurder.

Uit de huurovereenkomst die sloot, volgt eveneens dat de overeenkomst op méér bewoners betrekking had dan uitsluitend op het gezin van . Deze bepaalde *"de afrekening hiervan zal jaarlijks gebeuren en evenredig verdeeld tussen de verschillende bewoners van het pand"*. De maandelijkse onkosten voor nutsvoorzieningen bleken 700 euro te bedragen, een bedrag dat duidelijk de maandelijkse onkosten van één gezin overschrijdt.

De verklaring van wordt gestaafd door de overige dossierelementen en is overtuigend. De verklaring van is, gelet op de overige dossierelementen, in het bijzonder de verklaring van ongelooftwaardig.

j.

C. kan zich bezwaarlijk beroepen op een rechtsdwaling, omdat ze - zoals in besluiten werd opgeworpen - in *"een gesloten leefwereld"* leeft.

Het verweer van dat zij niet op de hoogte was dat het verhuren of laten bewonen van niet-conforme woningen een strafrechtelijk verwijtbare handeling is, kan geen rechtsdwaling opleveren. Als eigenaar en verhuurder was volledig op de hoogte van de feitelijke toestand van de woningen die ze verhuurde, hetgeen zij niet betwist in haar verweer. De inbreuken op de woonkwaliteitsnormen zijn bovendien dermate manifest, dat zij zonder twijfel op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst met reeds aanwezig waren.

C. wordt geacht de hier geldende regelgeving te kennen en zich indien nodig bijkomend, desnoods bij een deskundige, te bevragen. Van mag als eigenaar en verhuurder van een reeds verouderd pand dat niet recent gerenoveerd werd, verwacht worden dat zij er actief op toeziet dat de panden de minimale normen voor bewoning haalde en bleef halen.

k.

De verwijzing naar een opheffingsbesluit van 17 april 2002 waaruit volgde dat het pand toen conform was, doet hieraan geen afbreuk. Het spreekt voor zich dat na een lange periode van twintig jaar een woning zich niet in deze onveranderde staat bevindt en bijgevolg niet automatisch nog aan de minimale normen voor bewoning voldoet.

C. verhuurde bijgevolg wel degelijk wetens en willens niet-conforme woningen. Minstens handelde ze hierbij met een (ernstige) onachtzaamheid, wat de minimale vereiste is inzake het moreel element van het misdrijf waarvoor ze vervolgd wordt.

l.

Namens stelde de verdediging dat hij de verhuur van de woning niet kon opvolgen omdat hij gezondheidsproblemen had en in het buitenland verbleef tijdens de incriminatieperiode.

Uit de verklaring van volgt dat hij het pand ongeveer tien jaar voordien zelf had bewoond bevestigde dat hij wist dat het pand verhuurd werd en maakte hem maandelijks de helft van de huurinkomsten over. Van mag als eigenaar, die van de verhuur weet had en er vermogensvoordelen uit haalde, eveneens verwacht worden dat hij een actieve houding aanneemt om na te gaan of het pand nog voldoende onderhouden was en het nog de minimale normen in functie van bewoning haalde. Mocht dan al geen kennis gehad hebben van de gebrekkige toestand van het pand, dan was dit slechts door zijn eigen nalatigheid of onachtzaamheid.

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

## straf en strafmaat

m.

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 straf wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, het aantal feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat aan beklaagden telkens één straf wordt opgelegd.

n.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. De feiten getuigen van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners en werden gepleegd met het oog op makkelijk geldgewin. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

o.

Bovendien waren de huurders steeds oorlogsvluchtelingen die zich in een kwetsbare positie bevonden. Het is bijzonder laakbaar dat voordeel haalde uit het gebrek aan alternatieve mogelijkheden die de Oekraïense huurders ter beschikking hadden. Ook nadat al door de wooninspecteur op 14 juli 2022 op de vingers was getikt, bleef zij de kamerwoningen verhuren, terwijl deze nog steeds manifest gebreken hadden.

p.

Het aandeel van bij de feiten is groter dan het aandeel van Zij is verantwoordelijk voor het opdelen van het pand in (kamer)woningen waarin oorlogsvluchtelingen in schrijnende omstandigheden verbleven. Zij sloot de huurovereenkomst met die het Nederlands slechts beperkt beheerste en gebruikte haar bewust als tussenpersoon om de huurgelden van de andere bewoners te innen. Het verregaand karakter van het beoogde geldgewin blijkt bovendien uit het feit dat per bewoner en niet per kamerwoning een vaste huur vroeg en de huurprijs opsloeg toen ze er kennis van kreeg dat de bewoners een uitkering kregen.

q.

werd nog niet veroordeeld er werd al twee keer veroordeeld voor ontvoering van een minderjarige. Zijn strafregister staat een uitstel van tenuitvoerlegging in de weg

Een correctionele veroordeling en bestraffing zijn noodzakelijk, het opschorten van de uitspraak van een veroordeling zou geen correct signaal zijn, noch maatschappelijk, noch naar beklaagden toe.

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op geldgewin, past het beklaagden met een hoofdstraf te raken in hun vermogen.

Gelet op de financiële impact van de bijzondere verbeurdverklaring en de herstellvordering (*infra*) en gelet op het blanco strafregister van , wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de geldboete wat haar betreft uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel haar te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

r.

De bewezen verklaarde misdrijven leverden beklaagden vermogensvoordelen op, waarvan het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring vordert.

Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagden zouden kunnen blijven beschikken over de winst die zij opstrekten met de bewezen verklaarde misdrijven.

Het vermogensvoordeel werd door het Openbaar Ministerie begroot aan de hand van de door beklaagden ontvangen huursom ten belope van de duur van de huurovereenkomst met SUSAK

s.

Beklaagden voerden geen betwisting over de berekening van de gevorderde verbeurdverklaring, maar stelden dat de verdiende huurgelden geïnvesteerd werden in de verbeteringswerken. Bij de begroting van het vermogensvoordeel dienen de gemaakte kosten echter niet in mindering te worden gebracht. Bovendien dienden de verbeteringswerken reeds uitgevoerd te zijn én leiden deze verbeteringswerken tot een waardeverhoging van het pand dat beklaagden in eigendom hebben.

Uit de samenlezing van de verklaringen van de huurders blijkt dat de verhuur beklaagden maandelijks 2.750 euro opleverde i.p.v. 1.500 euro, zodat het wederrechtelijk vermogensvoordeel in realiteit hoger lag dan de gevorderde verbeurdverklaring.

Gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden huurgelden, is de gevorderde verbeurdverklaring allerminst een onredelijke straf.

Aangezien de beklaagden de huurgelden onder hen verdeelden, is het gepast om het vermogensvoordeel voor elke beklaagde op de helft van het verworven vermogensvoordeel te begroten.

herstel

t.

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 vorderde middels de herstellvordering van 21 november 2022 te veroordelen om aan het pand 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

sloot zich op 20 januari 2023 aan bij de herstellvordering.

Reeds bij de initiele vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw.

u.

Beklaagden riepen in hun conclusies en pleidooi een vermoeden van vergunning in. Uit de stukken blijkt echter dat de toestand van het pand niet gelijk is aan de toestand van voor 3 oktober 1979, waardoor geen beroep kan gedaan worden op dit vermoeden. Er werd op 3 maart 1994 een vergunning voor de indeling van de eengezinswoning in 8 wooneenheden bekomen, maar de werkzaamheden werden niet binnen de termijn uitgevoerd. De indeling van het pand in acht wooneenheden kwam

aldus zonder vergunning tot stand tussen 2002 en 2022.

De bevoegde dienst var bevestigde per e-mail van 22 mei 2024 dat een opname in het vergunningsregister wegens een vermoeden van vergunning niet aan de orde was omwille van de wijzigingen aan het pand uitgevoerd na de termijn.

v.

leverde wel enkele inspanningen om gebreken aan de woningen te herstellen, maar ging niet over tot de vereiste herbestemming van het pand naar de vergunde toestand, noch tot regularisatie door aanvraag van een omgevingsvergunning, hoewel er inmiddels een ruime tijd verstreken was sinds de eerste vaststellingen en haar verhoor. De verdediging bevestigt overigens in conclusies dat er nog herstellingswerkzaamheden aan de gang zijn, in afwachting van een hercontrole.

w.

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

Aangezien deze herstelmaatregel niet noodzakelijk de woonfunctie ongedaan maakt, wordt bijkomend opgelegd dat alle gebreken aan het onroerend goed 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, *RW* 2021-22, afl. 21, (823) 825, noot T. VANDROMME).

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk. 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 hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest 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 beklagde.

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaams Gewest 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

x

Het pand zou momenteel niet meer verhuurd of bewoond worden. Er is dan ook geen reden de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

y.

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, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 99bis strafwetboek  
art. 4 V.T.Sv  
art. 8 wet van 29 juni 1964  
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

### De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van \_\_\_\_\_, De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS  
GEWEST,

### Op strafgebied

Ten aanzien van \_\_\_\_\_, eerste beklaagde

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10.

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 6000,00 EUR**, zijnde 750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.*

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van **9000,00 EUR**.

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/2 \times 34,27 = 17,14$  EUR

Ten aanzien van \_\_\_\_\_, tweede beklaagde

Veroordeelt \_\_\_\_\_ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10:

tot een **geldboete** van **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 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 **9000,00 EUR**.

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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op  $1/2 \times 34,27 = 17,14$  EUR

herstel

verklaart de vordering van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

veroordeelt beklaagden

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te gelegen te gekadaastreerd 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,
- 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 dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

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;

wijst de vordering om de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, af;

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 de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde.

**Op burgerlijk gebied**

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

\*\*\*\*

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 6 januari 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