



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23CO64729 Rolnummer
Notitienummer parket AN66.WI.104000/2023

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
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

2. _____ RRN

geboren
van Turkse nationaliteit

ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan.

3. _____, RRN

geboren
ingeschreven te

aangehouden om andere redenen in de gevangenis te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester _____, advocaat te

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 onroerend goed gelegen te _____, gekadastraerd als
_____, met een totale oppervlakte van 00a 61ca, eigendom van

voor het geheel in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 7 mei 2014.

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)

te _____) in de periode van 28 juli 2022 tot en met 28 juli 2023

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te _____ die niet
voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ aan 675,00 euro/maand.

door

EN INZAKE :

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

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester _____ , loco Meester
advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 22 juli 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.

De beklaagden _____ zijn niet verschenen hoewel ze rechtsgeldig werden
gedagvaard.

beoordeling

op strafgebied
feiten

a.

(eerste beklaagde, verder: _____ is sinds 2014 de eigenaar van een pand aan de

) (verder: het pand).

b.

In de periode van juli 2022 tot juli 2023 verbleef _____ en stond de _____ (derde beklagde, verder: _____ in voor het verhuren van de woning in het pand aan _____.

De woning vertoonde echter ernstige gebreken, in het bijzonder wat betreft de stabiliteit van het gebouw en de veiligheid van de elektriciteitsvoorziening. Er was ook ernstige schimmelvorming. De gebreken brachten met zich mee dat de woning niet-conform en onbewoonbaar was.

bewijs, kwalificatie en toerekening

c.

In het vooronderzoek werd naar de eigenaar van het pand verwezen als _____, maar ook als mevrouw _____ (tweede beklagde). Uit het bijkomend onderzoek na de dagvaarding blijkt dat beide identiteiten verwijzen naar dezelfde persoon. _____ is haar oorspronkelijke familienaam (zogenaamde meisjesnaam) en tijdens haar huwelijk, tot 20 april 2024, droeg zij de familienaam van haar echtgenoot,

De rechtbank stelt vast dat eerste en tweede beklagde dezelfde persoon betreffen en verwijst verder enkel nog naar _____

d.

Op 28 juli 2023 werd het pand onderzocht door de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR dan wel WOONINSPECTIE). Dit onderzoek kwam er naar aanleiding van een woningkwaliteitsonderzoek door _____ op 6 juli 2023 waarbij gebreken aan het licht kwamen en dringende maatregelen die door de stadsingenieur en de brandweer werden genomen op 25 juli 2023.

Bij het onderzoek op 28 juli 2023 bleek de woning op de eerste en de tweede verdieping in het pand bewoond te zijn door mevrouw _____ en haar zoon.

De WOONINSPECTIE stelde ernstige gebreken vast in de woning, meer bepaald twaalf gebreken categorie I, elf gebreken categorie II en vier gebreken categorie III. De gebreken werden gedetailleerd beschreven in het proces-verbaal en foto's van de vaststellingen werden gevoegd.

e.

_____ beschreef dat ze geen rechtstreeks contact had met de eigenaar, maar het huurcontract had afgesloten met een zekere _____. De lopende huur werd sinds 2016 opgevolgd door een man die ze benoemde als _____ en ze gaf zijn telefoonnummer. Ze klaagde dat de huisbaas sinds 2016 beloofde herstellingen te doen, maar dat er niets van in huis kwam.

f.

Deze _____ bleek _____ te zijn en hij werd op 10 november 2023 verhoord. Hij stelde dat het pand in 2014 door _____ werd gekocht en dat zij familie van hem is. _____ expliciteerde dat hij instond voor het verhuren van de woning: "De eigenaar heeft het pand aangekocht, maar ik regelde alles van verhuur. De eigenaar woont in _____, daarmee dat ik mij met de verhuur bezig houd." Verder gaf hij aan regelmatig in de woning te komen, gemiddeld zo'n drie tot vier keer per jaar. Tevens zou hij problemen oplossen, zo had ervoor gezorgd dat er een technicus langskwam voor de ketel.

Het verweer namens _____ dat hij enkel de communicatie zou hebben verzorgd tussen de huurder

en de verhuurder is bijgevolg in strijd met zijn eigen verklaring. Hij trad op als feitelijke verhuurder. Hierbij brengt de rechtbank in herinnering dat artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen – net zoals de Wooncode voorheen – een ruimer begrip van daderschap kent en allerm minst vereist dat de dader een zakelijk recht op het pand of de woning zou hebben.

g.

Namens wordt er ook op gewezen dat hij het huurcontract niet afsloot, waardoor hij niet onder de strafbaarstelling van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen zou vallen.

Ook wat dit verweer betreft, dient de rechtbank erop te wijzen dat het misdrijf bedoeld in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen ruimer is en niet louter betrekking heeft op de situatie waarbij een huurovereenkomst wordt afgesloten, maar ook op een situatie waarbij een verhuurd of ter beschikking gesteld goed later gebreken vertoont waardoor het niet langer conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen. Ten overvloede stelt de rechtbank niettemin vast dat zelf aangaf van bij aanvang van de huur betrokken te zijn.

Concreet werd de incriminatieperiode in deze zaak door het openbaar ministerie bepaald met een aanvangsdatum op 28 juli 2022, dit is een jaar voor de vaststellingen door de WOONINSPECTIE. Op basis van de structurele aard van de gebreken lijdt het niet de minste twijfel dat de woning reeds op 28 juli 2022 niet-conform was.

h.

Ook de bewoning vanaf 28 juli 2022 tot 28 juli 2023 blijkt rechtstreeks uit de vaststellingen in het strafrechtelijk onderzoek vergewiste zich er onvoldoende van dat de woning die ze verhuurde met het oog op bewoning voldeed en bleef voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Dit houdt op zich een nalatigheid in.

stelde zelf de problemen aan het pand en aan de woning vast, zodat hij er op de hoogte van was dat de woning niet voldeed aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

i.

De feiten zijn bewezen en werden correct gekwalificeerd. De feiten worden toegerekend aan en aan in hoofde van minstens als mededader.

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 dader 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 de persoonlijke omstandigheden van de veroordeelde. De bestraffing is proportioneel en ongewenste neveneffecten worden in de mate van het mogelijke vermeden.

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.

De concrete toestand van de woning was schrijnend. Anderzijds volgt uit de vaststellingen wel dat de bewoning onmiddellijk na de vaststellingen werd beëindigd. Niettemin wordt allerm minst aangetoond dat het pand volledig en adequaat gerenoveerd werd.

l.

werd (evenwel onder de identiteit) in 2022 correctioneel veroordeeld tot een gevangenisstraf voor feiten van witwassen in het kader van een criminele organisatie.

KILIC is bij de behandeling afwezig en wordt niet vertegenwoordigd door een advocaat. Haar huidige leefomstandigheden en intenties worden dan ook niet verduidelijkt.

Een geldboete van 10.000 euro, dit is 1.250 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, is gepast als hoofdstraf.

m.

Als bijkomende straf vordert het openbaar ministerie ten aanzien van de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel, overeenstemmend met de huurinkomsten tijdens de incriminatieperiode.

Het zou onaanvaardbaar zijn dat de inkomsten die ze heeft verkregen door het plegen van een misdrijf zou mogen behouden. Het vermogensvoordeel wordt dan ook verbeurdverklaard.

n.

werd één maal correctioneel veroordeeld, tot een gevangenisstraf van 54 maanden voor feiten in een duidelijk onderscheiden context. Zijn huidige situatie en intenties worden bepaald door zijn detentie in het kader van een andere strafzaak. Tevens zou hij een inreisverbod voor België hebben.

De rechtbank houdt er voor het bepalen van de strafmaat in hoofd van rekening mee dat niet blijkt dat hij de economische begunstigde van het verhuren van de woning zou zijn geweest. Uit de huidige situatie van detentie in het kader van een lange gevangenisstraf leidt de rechtbank af dat zijn financiële middelen momenteel beperkt zijn.

Aan wordt in die concrete omstandigheden een geldboete van 5.200 euro, dit is 650 euro vermeerderd met zeventig opdecimen, opgelegd als hoofdstraf. De tenuitvoerlegging van deze straf wordt volledig uitgesteld gedurende een proefperiode van drie jaren.

herstel

o.

De WOONINSPECTEUR stelde op 28 juli 2023 een herstellvordering op en in de loop van het vooronderzoek werd ook na het verhoor van verder contact opgenomen om een stand van zaken te krijgen met betrekking tot het herstel van het pand. Er kwam geen reactie, noch van noch van

Concreet vordert de WOONINSPECTEUR dat beklaagden zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van alle werken om de woningen gevisieerd door de strafvordering volledig conform te maken.

p.

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. Overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen volgt uit de strafrechtelijke aansprakelijkheid van en tevens hun gehoudenheid tot het voldoen van de herstellvordering.

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

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

q.

Een dwangsom is noodzakelijk om ertoe te bewegen zelf over te gaan tot herstel van de gebreken. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging per pand, 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.

De rechtbank legt geen dwangsom op aan aangezien hij zich momenteel in detentie bevindt en aangezien hij geen zakelijk recht op het pand heeft.

r.

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 beklaagden.

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 3.33 en 3.48 Codex Wonen.

s.

Er is evenwel geen uitzonderlijke reden om de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

t.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt, waarvoor geen burgerlijke vordering werd gesteld. 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, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 50, 66, 84 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

art. 191 Sv art. 186 Sv

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,

bij verstek ten aanzien van _____,

Op strafgebied

Stelt vast dat de verwijzingen naar eerste en tweede beklaagde in de rechtstreekse dagvaarding betrekking hebben op dezelfde persoon; waardoor eerste en tweede beklaagde zich vereenzelvigen als zijnde één beklaagde.

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde en tweede beklaagde vereenzelvigd

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **10.000,00 EUR**, zijnde **1.250,00 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 8.100 euro (waardeconfiscatie).

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 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 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 401,96 = 200,98$ EUR.

Ten aanzien van _____, derde beklaagde

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging:

tot een **geldboete** van 5.200,00 EUR, zijnde 650,00 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**.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 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 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 401,96 = 200,98$ EUR.

Herstel

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

veroordeelt 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 het pand aan) (kadastraal gekend als) betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

legt aan 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;

legt geen dwangsom op aan

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 beklaagden, 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 beklaagden;

verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad;

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 juni 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