



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 maart 2026
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 21CO83872 Rolnummer Notitienummer parket AN55.LB.128267/2021

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 Israëlische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

2.

, RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven 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.

Met betrekking tot het pand gelegen aan , kadastraal
gekend als , eigendom van
ingevolge notariële akte dd. 16-06-2017 van notaris te

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbwoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbwoonde 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 12 mei 2021 tot en met 11 mei 2022

namelijk het appartement gelegen op de tweede verdieping van hogervermeld pand, dat niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitseisen verhuurd te hebben

door
ten nadele van (geboren op 24 mei 1979)

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 , advocaat te , loco
Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 26 september 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.

beoordeling

op strafgebied feiten

a.
(eerste beklaagde, verder: en (tweede
beklaagde, verder:) zijn de eigenaars van een pand aan
Zij wonen met hun gezin op het gelijkvloers en de eerste verdieping; een appartement op
de tweede verdieping verhuurden ze in een periode van mei 2021 tot mei 2022 aan
, die er samen met zes andere personen woonde.

Het appartement op de tweede verdieping van het pand aan
(verder: het appartement) vertoonde echter ernstige gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en
woningkwaliteitsnormen, die deze woning ongeschikt en onbewoonbaar maakten. Zo was er geen
rookmelder in het appartement en was er vochtschade met verregaande schimmelvorming. De
elektriciteitsvoorziening was gebrekkig, met onder meer stopcontacten met een aardingspen waarbij
de aardingspen niet was aangesloten op een aardgeleider. Op een dergelijk stopcontact was een
wasmachine aangesloten.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De lokale politie voerde op 29 november 2021 een controle uit op het adres naar aanleiding van een melding van geluidsoverlast door werkzaamheden die reeds twee jaar aan de gang zouden zijn. leidde de politie rond en toonde dat er op de derde verdieping werken werden uitgevoerd, maar weigerde informatie te verschaffen met betrekking tot een gesloten deur op de tweede verdieping. Uiteindelijk verklaarde hij op de tweede verdieping een appartement te verhuren voor 600 euro per maand.

Na aankloppen opende de bewoonster van dit appartement de deur en verklaarde er met zes personen te wonen. Ze gaf aan 860 euro of 870 euro huur per maand te betalen.

c.

Naar aanleiding van de vaststellingen door de lokale politie voerden de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR dan wel WOONINSPECTIE) op 12 mei 2022 een grondige controle uit betreffende het appartement.

Aan deze woningen werden ernstige gebreken vastgesteld, namelijk acht ernstige gebreken in categorie II en twee gebreken in categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of de gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

verklaarde al sinds 2017 in het appartement te wonen en al één of twee jaar op de hoogte te hebben gebracht van het schimmelprobleem, maar hij zou weigeren dit op te lossen. stelde geen weet te hebben van klachten door maar hij wist wel van waterschade bij de werken op de derde verdieping en had zich niet vergewist van de toestand in het appartement.

d.

De gebreken, het verhuren van de woning en de bewoning staan niet ter discussie. De nalatigheid in hoofde van beklaagden evenmin.

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

straf en strafmaat

e.

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.

f.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Een gebrekkige woning 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.

g.

ontvingen een substantiële huursom voor het door hen verhuurde appartement. Volgens het huurcontract van 2017 was 700 euro huur voorzien met een provisie van 100 euro per maand voor de nutsvoorzieningen, tijdens de incriminatieperiode bedroeg de huur 865 euro per maand. Dit werd gesteld door en werd bevestigd in het verhoor van

h.

Beklaagden voeren aan dat ze een groot gezin hebben en daarom een grote woning nodig hadden, zodat ze het pand aan kochten. Uit het verweer komt naar voor dat het appartement werd verhuurd om de maandelijkse afbetalingen te kunnen dragen.

Dit neemt de strafbaarheid of strafwaardigheid van de feiten allerminst weg. De bewoners woonden in gevaarlijke en ongezonde omstandigheden.

Dat de bewoners naar aanleiding van de vaststellingen initieel weigerden te vertrekken, is voor de beoordeling van de feiten weinig relevant. Het indiceert dat de huurders van het appartement het moeilijk hebben om een betaalbare en geschikte woning te vinden. Uit niets blijkt dat ze en tijdens de incriminatieperiode belet zouden hebben toezicht te houden op de staat van de woning of onderhoudswerken uit te voeren, wel integendeel.

bevestigde ook dat de huurster geen betalingsachterstal had.

i.

Namens wordt aangehaald dat ze beiden werken en samen zeven kinderen grootbrengen. Ze hebben tevens allebei een blanco strafrechtelijk verleden.

De gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou echter een onvoldoende duidelijk signaal zijn in verhouding tot de ernst van de feiten en de gevaarlijke situatie die voor de bewoners gecreëerd werd. Een correctionele veroordeling is noodzakelijk.

Gelet op het financieel motief bij het plegen van de feiten, past het beklagden in hun vermogen te raken met een geldboete als hoofdstraf. Aangezien beklagden een koppel en een gezin vormen, wordt de hoogte van de geldboetes die aan elk van hen worden opgelegd beperkt om de financiële belasting van het gezin in zijn geheel te beperken.

Aan wordt telkens een geldboete van 6.000 euro opgelegd (dit is 750 euro vermeerderd met 70 opecimes).

De tenuitvoerlegging van de geldboetes wordt uitgesteld, om de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

j.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van een woning die daartoe niet geschikt was. De verbeurdverklaring van

de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagden voordeel zouden halen uit de bewezen feiten.

De berekening van het totaalbedrag van 10.380 euro als totaal vermogensvoordeel is gebaseerd op de maandelijkse huursom die aanhaalde in zijn verklaring en stemt overeen met de incriminatieperiode. De begroting van het vermogensvoordeel wordt op zich ook niet betwist.

Er worden geen elementen aangereikt die toelaten een onderscheid te maken wat betreft de relatieve rol van , dan wel de verschillende mate waarin ze voordeel zouden hebben gehaald uit het plegen van de feiten. De bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel wordt gelijk verdeeld over beide beklaagden.

Anders dan namens beklaagden gevraagd en beargumenteerd, kan sinds 2014 (zie art. 52 van de wet van 11 februari 2014) geen uitstel van de tenuitvoerlegging gekoppeld worden aan de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel. Behoudens bij een herroeping van het uitstel zou de dader van een misdrijf in die hypothese ook kunnen blijven beschikken over het illegaal verkregen vermogensvoordeel, wat niet wenselijk is. De concrete bijzondere verbeurdverklaring is evenmin een onredelijk zware straf.

herstel

k.

De WOONINSPECTEUR vordert de principiële herstelmaatregel, namelijk dat beklaagden zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van alle werken om de woning geïsoleerd door de strafvordering (het appartement) volledig conform te maken.

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 herstelmaatregel dateert van 19 september 2022 en werd dezelfde dag ingeleid overeenkomstig artikel 3.44 Codex Wonen. In zijn verhoor op 2 december 2023 bevestigde de herstellvordering ontvangen te hebben. sloot zich op 17 februari 2023 aan bij de vordering van de WOONINSPECTEUR.

l.

Beklaagden houden voor dat het appartement volledig in orde zou zijn gebracht en stellen dan ook impliciet dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn.

Namens wordt bij de behandeling ten gronde voorgehouden dat ze geen toepassing konden maken van de specifieke procedure van artikel 3.46 Codex Wonen om aan te tonen dat de herstellvordering vrijwillig werd uitgevoerd, omdat ze er bewust voor kiezen geen computer of internet te gebruiken. Beklaagden zouden niet gedwongen mogen of kunnen worden bewijs aan te leveren middels een pdf-bestand. Ter ondersteuning van de problemen die ze ondervinden in dit kader, legt de advocaat van beklaagden mail-correspondentie voor die hij voerde met de WOONINSPECTIE.

Uit de e-mail-correspondentie blijkt in de eerste plaats dat beklaagden via hun advocaat wel toegang hadden tot een computer, internet en e-mail-correspondentie. In zoverre is het argument weinig ernstig.

Voorts blijkt uit de voorgelegde e-mails dat de WOONINSPECTIE op 22 december 2025 – dit is meer dan een maand na de inleidende zitting op de correctionele rechtbank – in een antwoord op een niet-meegedeelde brief of e-mail van de advocaat van beklaagden liet weten (1) dat de WOONINSPECTIE nog geen melding van herstel had ontvangen en (2) wat de documenten zijn die dienen te worden voorgelegd om een hercontrole in te plannen. De enige verwijzing naar een pdf-bestand betreft “*de omgevingsvergunning en het vergunde bouwplan (...) (elk in 1 PDF), niet via een link*”.

Een pdf-bestand betreft één van de meest gebruikelijke bestandsformaten en de vereiste een bestand over te maken en geen link, is logisch in het kader van de integriteit van het informaticasysteem bij de ontvanger.

Uit geen enkel gegeven blijkt dat de beklaagden, dan wel hun advocaat, kenbaar hebben gemaakt dat het verzoek informatie digitaal te bezorgen problemen opleverde, met een verzoek informatie via een andere weg te mogen overmaken. Ook wat dit aspect betreft, is het verweer ernstig noch overtuigend.

Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat de WOONINSPECTEUR krachtens de Codex Wonen gerechtigd is stukken en bewijselementen op te vragen vooraleer tot een controle van het herstel over te gaan (zie artikel 3.46, eerste lid, derde zin Codex Wonen).

m.

Door geen hercontrole te vragen en aldus geen proces-verbaal van de vrijwillige uitvoering van een herstelmaatregel voor te leggen, dragen de bewijslast betreffende de integrale uitvoering van het herstel.

Beklaagden leggen diverse stukken voor waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat een grondige renovatie van het appartement werd doorgevoerd. De documenten betreffen evenwel eenzijdige stukken, voornamelijk opgesteld door een private instantie. Tevens ontbreekt een puntsgewijze vaststelling van een herstel van de eerder vastgestelde gebreken, zowel wat betreft het gebouw als de specifieke woning.

Het bewijs wordt niet geleverd dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

n.

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

Aangezien beklaagden stellen dat het appartement inmiddels conform werd gemaakt, wordt de termijn voor uitvoering bepaald op 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Rekening houdende met het lange tijdsverloop sinds de vaststellingen en het formuleren van de herstellvordering is een dwangsom noodzakelijk om te bewegen tot een actieve medewerking. 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.

De WOONINSPECTEUR en het college van burgemeester en schepenen van worden conform artikel 3.47 van de Codex Wonen tevens gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagden.

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 noodzaak de uitspraak betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

p.

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, 6, 7, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

,

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Veroordeelt voor de tenlastelegging:

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 5190 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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR.

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Veroordeelt _____ voor de tenlastelegging:

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 5190 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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR.

Herstel

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

veroordeelt _____ 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 woning op de tweede verdieping in het pand aan _____) betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op zes 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;

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.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 16 maart 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