



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 3809
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 16 juni 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO34982 Rolnummer Notitienummer parket TU66.WI.101200/2022

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, 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 te
eigendom van ingevolge notariële aankoopakte dd. 11 februari 2010 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 13 oktober 2021 tot en met 13 april 2022

de hogervermelde woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsnormen verhuurd te hebben aan geborer .

Verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de

vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (artt. 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

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

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 16 december 2024 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

te (beklaagde, verder. is sinds 2010 de eigenaar van een alleenstaand huis
).

verhuurde het pand van midden oktober 2021 tot midden april 2022 met het oog op bewoning, hoewel het pand niet voldeed aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Het pand was verouderd en in het bijzonder de elektriciteits- en verwarmingsinstallatie waren gebrekkig.

bewijs, kwalificatie en toerekening

Op 13 april 2022 voerden de diensten van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR) een controle uit van het pand, omdat reeds in 2016 gebreken werden vastgesteld. Het strafonderzoek dat daarop volgde werd in 2021 geseponneerd.

Bij de controle van april 2022 bleek het pand verhuurd te zijn, het was bewoond en in gebruik als eengezinswoning. Het pand vertoonde echter ernstige gebreken, in het bijzonder wat de elektriciteitsvoorziening betreft met onder meer een stopcontact waarvan de aardingspen niet was aangesloten en de afwezigheid van vaste verwarming, waardoor een verplaatsbare gasverwarming werd gebruikt – wat een risico op CO-vergiftiging inhoudt. Het huis was in algemene slechte staat en had zeven gebreken van categorie I, negen van categorie II en drie gebreken van categorie III. De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

Het pand werd als woning gehuurd door _____), die er woonde met zeven andere personen. Hij verklaarde reeds ongeveer zes jaar in het pand te wonen en was ervan op de hoogte dat een aanzienlijk aantal personen in het pand woonden.

De gebreken aan het pand zijn structureel, zodat het vaststaat dat de gebreken minstens reeds sinds 13 oktober 2021 leidden tot de niet-conformiteit van het pand. Tevens staat op basis van de verklaring van _____ vast dat het pand sinds 13 oktober 2021 verhuurd werd met het oog op bewoning. De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden _____ toegerekend. De schuld van _____ werd bij de behandeling ten gronde ook niet betwist.

vaststellingen na april 2022

_____ werd naar aanleiding van de vaststellingen in april 2022 in kennis gesteld van de herstellenvordering namens de WOONINSPECTEUR. Hij gaf in zijn verhoor aan dat hij vermoedde ongeveer een half jaar tijd nodig te hebben om de gebreken aan te pakken.

In februari 2023 gaf _____ aan nog bezig te zijn met de renovatie en hij stelde te denken tegen de zomer klaar te zijn. Op 13 oktober 2023 volgde een melding van herstel en op 8 november 2023 werd een hercontrole uitgevoerd.

Bij de hercontrole bleek dat het pand nog steeds bewoond was en bij de behandeling ten gronde werd namens _____ bevestigd dat nooit stappen werden ondernomen om de bewoning te beeindigen. Integendeel: de bewoning van het pand werd aangehaald als reden om nauwelijks te interveniëren onder het mom de privacy van de bewoners niet te verstoren.

Op 8 november 2023 bleek _____ niet meer in het pand te wonen en was het pand opgedeeld in kamers, hoewel het pand hoogstens als eengezinswoning vergund is. Niet alle kamers konden worden betreden, maar het gebouw vertoonde op zich reeds gebreken die met zich brachten dat het pand niet-conform was. _____ stelde tijdens de controle niet op de hoogte te zijn van de nieuwe opdeling van het pand in kamers en hij zou zijn huurder na de vorige controle de opdracht hebben gegeven de gebreken te herstellen. _____ stelde zelf geen herstellingen te hebben uitgevoerd.

straf en strafmaat

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

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.

was reeds op basis van een eerdere controle op de hoogte van het kwaliteitskader bij het verhuren van woningen en pleegde de huidige feiten in 2021-2022. Naar aanleiding van de niet-betwiste vaststellingen verhuurde hij vervolgens het pand verder, zonder zich ervan te vergewissen dat aan de problemen verholpen was. Integendeel, hij schoof de verantwoordelijkheid voor het conform maken van het pand door naar zijn verhuurder gebruikte de rust en de privacy van zijn huurder als drogreden om zelf geen inspanningen te leveren om ervoor te zorgen dat het door hem verhuurde pand voldeed aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, dan wel dat het pand hersteld werd ten aanzien van die normen. Ondertussen bleef hij wel huurgelden innen, zonder de bewoning van een onbewoonbare woning stop te zetten

De feiten in hoofde van kunnen niet gereduceerd worden tot een vorm van nonchalance, maar wijzen op een zucht naar makkelijk geldgewin met een minimum van inspanningen als tegenprestatie. Het weegt wat de straftoemeting door dat het onbewoonbare pand verder verhuurde. Tevens blijkt dat inmiddels, meer dan drie jaar na de eerste vaststellingen in deze zaak, niet verholpen is aan de gebreken aan het pand, hoewel onmiddellijk op de noodzaak en de precieze pijnpunten werd gewezen en hoewel hem hiervoor de nodige tijd werd gegeven.

Gelet op het voorgaande is een strenge bestraffing noodzakelijk, de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou een manifest onvoldoende streng signaal zijn. toont ook niet aan dat een effectieve correctionele veroordeling hem op een disproportionele wijze zou raken of tot zijn desocialisatie zou leiden.

Een geldboete van 2.500 euro betreft een proportionele bestraffing, waarbij de tenuitvoerlegging van de helft van de geldboete wordt uitgesteld om ertoe te bewegen in de toekomst geen nieuwe misdrijven te plegen. Het plegen van nieuwe misdrijven zou immers aanleiding geven tot een herroeping van het uitstel en aldus de tenuitvoerlegging van de volledige geldboete.

Tevens vordert het openbaar ministerie de bijzondere verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel van 3.900 euro, wat overeenstemt met zes maanden huur. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezenverklarde misdrijven, zodat deze bijzondere verbeurdverklaring wordt opgelegd.

Er is geen enkele reden het bedrag van de verbeurdverklaring te milderen, aangezien uit de dossiergegevens blijkt dat ook voor en na de incriminatieperiode huurgelden bleef innen, alsook dat hij niet de nodige investeringen deed om een gepast en veilig huurgenot te verzekeren. Deze bijkomende straf is geen onredelijk zware straf.

herstel

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 vordert concreet beklaagde 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. Bij de hercontrole is immers gebleken dat het pand onvergund is opgedeeld in kamers, zodat de principiële herstelmaatregel niet kan worden opgelegd.

De vordering tot herstel is niet zonder voorwerp. In januari 2025 vroeg nog een controle aan om het herstel vast te stellen, maar deze vond geen doorgang omdat nog bijkomende stukken werden opgevraagd. Lopende de procedure ten gronde wijzigde zijn standpunt en hij stelt nu de sloop van het pand na te streven en een nieuw project te willen uitvoeren op de locatie van het pand. Deze

intentie is in overeenstemming met de gevorderde herstellvordering, maar werd nog niet uitgevoerd.

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

Uit de voorgebrachte argumenten en stukken blijkt dat het voorgenomen project nog in zijn kinderschoenen staat. koppelt hier een verzoek aan de maximale termijn voor uitvoering te voorzien (twee jaar).

Een dergelijke lange termijn is echter niet verantwoord. Hiervoor wordt in de eerste plaats verwezen naar de tijd die reeds is verstreken sinds de eerste vaststellingen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om tot herstel te komen. maakte hier geen nuttig gebruik van. Ten tweede bevestigde de raadsman van bij de behandeling ten gronde dat het pand nog bewoond wordt, waaruit volgt dat de delictuele toestand op heden nog zou bestaan, wat noopt tot een kortdurend ingrijpen. Dat nu nog steeds procedures dienen te worden doorlopen is volledig te wijten aan het nalaten van om tijdig het nodige te doen en rechtvaardigt geen langere termijn dan gebruikelijk.

Het is noodzakelijk de alternatieve herstelmaatregel, zoals omschreven in de tweede zin van het eerste lid van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen op te leggen, namelijk het bevel om aan het pand een andere bestemming te geven of het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. 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 hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden. Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk, alsook het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de herstellvordering. 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 huidige 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 beklaagde.

Tevens worden de wooninspecteur van het Vlaamse 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.

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, 66 strafwetboek,
art. 4 VT.Sv;
art. 185 Sv;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

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

Verleent akte aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van haar vrijwillige tussenkomst.

Op strafgebied

Veroordeelt voor de feiten van de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **20000,00 EUR**, zijnde **2500,00 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 **10000,00 EUR**, zijnde **1250,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 3.900 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 348,30 EUR

Herstel

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

veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te , gekadaastreerd als perceel 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 beeindigen 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;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaams 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 Vlaams 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 herstel uitvoerbaar bij voorraad

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

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