



Vonnisnummer / Griffinummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
17 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
23CO54415
Rolnummer
Notitienummer parket
AN66.WI.103100/2023

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
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco
; advocaat te

2.
met maatschappelijke zetel gevestigd te
Actief Normale toestand
BTW-nummer:
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco
; 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 , kadastraal gekend als
eigendom van)
ingevolge notariële akte dd. 17 maart 2011 van 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 de verhuur van 6 appartementen die niet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen in
bovenvermeld pand, te

1 te van 6 december 2022 tot 17 april 2024

woning, die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
ten nadele van

2 te van 6 december 2022 tot 6 juni 2023

woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
ten nadele van
ten nadele van

3 te van 6 december 2022 tot 17 april 2024

woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door
ten nadele van (geboren te op)
ten nadele van (geboren te op)

4 te van 6 december 2022 tot 17 april 2024

woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door
ten nadele van
ten nadele van

5 te van 6 december 2022 tot 6 juni 2023

woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door
ten nadele van

6 te van 6 december 2022 tot 6 juni 2023

woning die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsvereisten

door
ten nadele van

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.), namelijk een geldsom ten bedrage van 41.200 euro, 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 beklaagden op het kantoor
Rechtszekerheid dd. 13 februari 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

(eerste beklaagde, verder:) is de bestuurder van
(tweede beklaagde, verder:). Middels verhuurde zes appartementen in een
pand aan) vanaf 6 december 2022, hoewel deze woningen
ernstige gebreken vertoonden en (juridisch) onbewoonbaar waren.

De woningen waren afgeleefd en er was duidelijke gebruiksschade en vochtschade. Er waren in het bijzonder problemen met betrekking tot de elektrische installatie en door het gebruik van slecht geplaatste gasgeisers en kachels was er een gevaar voor CO-intoxicatie

bewijs, kwalificatie en toerekening

Op 6 juni 2023 werd een grondige controle van het pand en de woningen in het pand uitgevoerd door de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR) naar aanleiding van de vaststellingen van een woningcontroleur van op 14 april 2023.

Bij de controle op 6 juni 2023 werden ernstige gebreken vastgesteld in de gemeenschappelijke delen

en in de woningen, meer bepaald de volgende gebreken:

	categorie I	categorie II	categorie III
woning	2	0	2
woning	12	4	4
woning	2	0	2
woning	5	4	4
woning	8	3	5
woning	6	3	3

Volgens de vaststellingen waren alle woningen bewoond.

De gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen staan vast, evenals de bewoning en de kennis van de toestand van de woning in hoofde van beklaagden, minstens hun nalatigheid zich ervan te vergewissen dat de woningen voldeden aan de normen. Volgens de verklaring van MIRZA was er onder meer een melding van een waterlek, maar stelde de bewoner zich niet constructief op om een herstelling mogelijk te maken.

De algemene verouderde toestand van het gebouw en de structurele aard van de gebreken, zijn elementen die beklaagden ertoe hadden moeten bewegen zich (pro)actiever op te stellen met betrekking tot de kwaliteit en de veiligheid van de verhuurde woningen.

Beklaagden voeren geen verweer met betrekking tot hun strafrechtelijke aansprakelijkheid. De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden beklaagden toegerekend.

straf en strafmaat

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

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.

Na de vaststellingen waarbij de gebreken werden vastgesteld die leidden tot de onbewoonbaarheid van de woningen, vond op 17 april 2024 een eerste hercontrole plaats. In drie woningen woonden de mensen nog die er bij de controle op 6 juni 2023 woonden; in de woning woonde zelfs een nieuwe bewoner, waaruit blijkt dat beklaagden de woning opnieuw hadden verhuurd, hoewel de woning

onbewoonbaar was. De controle van 17 april 2024 toonde bovendien aan dat de bewoonde woningen nog niet conform waren.

Beklaagden tonen aan dat ze naar aanleiding van de vaststellingen ernstige investeringen hebben gedaan in het pand en in de respectievelijke woningen. Ze leggen facturen voor betreffende renovatiewerken voor een totaalbedrag van 83.475,61 euro. Dit indiceert dat ze de problemen inmiddels grondig hebben aangepakt, maar toont ook aan dat de situatie voorafgaand aan de werken ernstig was.

liep in het verleden één veroordeling op in verkeerszaken en heeft een blanco strafrechtelijk verleden.

De namens beklaagden gevraagde (probatie-)opschorting zou maatschappelijk geen correct signaal zijn. Een strafrechtelijke veroordeling en bestraffing zijn noodzakelijk gezien de ernst van de feiten, in het bijzonder de lange duurtijd van de feiten en de vaststelling dat de woningen na juni 2023 verder werden verhuurd vooraleer ze hersteld waren, waarbij zelfs een nieuw huurcontract werd aangegaan. Beklaagden duiden ook niet hoe een correctionele veroordeling hun reclassering of sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrang zou brengen.

Het past beide beklaagden een geldboete als hoofdstraf op te leggen, waarvan de tenuitvoerlegging volledig wordt uitgesteld om de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te vermijden en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

De bewezenverklarde misdrijven leverden en vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagden zouden kunnen blijven beschikken over de winst die ze opstrekten met de bewezenverklarde misdrijven. Het openbaar ministerie begrote het vermogensvoordeel aan de hand van de huurinkomsten op 35.700 euro en vordert de bijzondere verbeurdverklaring van dit bedrag.

Om te vermijden dat beklaagden een blijvend voordeel zouden halen uit de misdrijven, past het een verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel uit te spreken, in het bijzonder ten aanzien van die immers de rechtstreekse ontvanger van huurgelden was, en in mindere mate lastens die enkel via voordelen haalde uit de feiten. Tegelijk is het noodzakelijk de omvang van de verbeurdverklaring te beperken om geen onredelijk zware straf uit te spreken, tevens rekening houdende met de reeds geleverde inspanningen om de woningen te renoveren en de kosten verbonden aan de uitvoering van de herstellordering (*infra*).

Evenwel kunnen deze kosten niet integraal in mindering worden gebracht, aangezien de kosten voor de (noodzakelijke) renovatie sowieso dienden te worden gemaakt – en zelfs gemaakt dienden te worden voorafgaand aan de bewezen feiten, zodat er geen misdrijf zou zijn geweest. Tevens leveren de investeringen in het pand en de woningen ook een meerwaarde op voor het onroerend goed, zodat de investeringen aldus beklaagden rechtstreeks of onrechtstreeks) ten goede komen.

Ten aanzien van wordt een vermogensvoordeel van 2.500 euro verbeurd verklaard, ten aanzien van een vermogensvoordeel van 10.000 euro.

herstel

De WOONINSPECTEUR kwam tussen in deze procedure en stelde besluiten op conform de conclusiekalender

Bij de behandeling ten gronde bevestigde de raadsman van de WOONINSPECTEUR evenwel dat naar

aanleiding van een hercontrole op 10 september 2025 en daaropvolgende communicatie gebleken is dat de herstellvordering met betrekking tot het pand inmiddels werd uitgevoerd. Er is echter nog geen proces-verbaal van uitvoering opgesteld.

Op basis van de uitdrukkelijke bevestiging namens de WOONINSPECTEUR stelt de rechtbank vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 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 _____, De
WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST,

Op strafgebied

Verleent akte aan De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST van haar vrijwillige tussenkomst.

Ten aanzien van _____ eerste beklaagde

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2, 3, 4, 5 en 6:

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.

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 2.500 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 $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR.

Ten aanzien van

, tweede beklaagde

Veroordeelt
3, 4, 5 en 6:

voor vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1, 2,

tot een **geldboete** van **6000,00 EUR**, zijnde **750,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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 10.000 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 $1/2 \times 384,47 = 192,24$ EUR

Herstel

Stelt vast dat de vordering van de WOONINSPECTEUR zonder voorwerp is.

op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 november 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