



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 25G587 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.101700/2023

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

1. , RRN
geboren
wonende te

verzetdoende partij, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

2. , RRN
geboren
wonende te

verzetdoende partij, bijgestaan door Meester , advocaat te .

die verzet hebben aangetekend tegen het vonnis van 17 maart 2025 van deze rechtbank en kamer, vonnisnummer , betichtenummers en waarbij geoordeeld werd als volgt:

Veroordeelde voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 tot:

- een geldboete van 10000,00 EUR, zijnde 1250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen,

Verklaartde **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 14.600 euro.

En waarbij veroordeeld werd 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 $1/2 \times 382,55 = 191,28$ EUR

Veroordeelde voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4 tot:

- een geldboete van 10000,00 EUR, zijnde 1250,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen,

En waarbij veroordeeld werd 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 $1/2 \times 382,55 = 191,28$ EUR.

herstel

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

veroordeelde verzetdoende partijen:

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand 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,

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

legde een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legde geen dwangsomtermijn op;

machtigde 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;

machtigde 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

verklaarde de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

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 , gekadastreerd als
eigendom van
ingevolge akte dd 16 december 2019 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)

1 te in de periode van 1 mei 2022 tot en met 22 maart 2023
door ,

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

namelijk woning van het hogervermelde pand, die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsnormen verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro

2 te in de periode van 1 december 2022 tot en met 22 maart 2023
door ,

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

namelijk woning in het bovenvermelde onroerend goed die niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsnormen te hebben verhuurd aan de maandelijkse huurprijs van 650 euro

3 te in de periode van 1 december 2022 tot en met 22 maart 2023
door ,

ten nadele van , geborer ten nadele van , geboren op
,

namelijk woning van het hogergenoemde pand die niet voldeed aan de minimale

woningkwaliteitsnormen verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 800 euro

4 te in de periode van 8 maart 2023 tot en met 22 maart 2023

door

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

namelijk woning die niet voldeed aan de minimale woningnormen ter beschikking gesteld te hebben voor bewoning

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

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, alsook over de ontvankelijkheid van het verzet.

De akte van verzet werd betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder op 7 mei 2025 aan het openbaar ministerie en bij hetzelfde exploit aan de eiser in herstel.

Het verstekvonnis werd betekend aan verzetdoende partij op 23 april 2025 bij exploit van gerechtsdeurwaarder overeenkomstig art. 38 par.1 - van het Ger. Wetb. aan derden.

Het verstekvonnis werd betekend aan verzetdoende partij op 28 mei 2025 bij exploit van gerechtsdeurwaarder overeenkomstig art. 38 par.1 - van het Ger. Wetb. aan derden

Gezien het bewijs van overschrijving van de oorspronkelijke dagvaarding van verzetdoende partijen op het kantoor Rechtszekerheid dd. 15 juli 2024 ref ;

a.

(verzetdoende partij, eerste beklaagde, verder:) en de
(verzetdoende partij, tweede beklaagde, verder:) werden
geldig gedagvaard voor de behandeling van de zaak die leidde tot het verstekvonnis. Het verstek is aan
hen te wijten.

was op de zitting van 21 oktober 2024 aanwezig en deelde ook mee inzake het beheer
en de verhuring van het patrimonium van in naam van zijn broer te handelen. De
noodzaak van het herstel van onbewoonbare panden werd besproken en de zaak werd voor
behandeling uitgesteld naar de zitting van 17 februari 2025 (met conclusietermijnen)

Op deze zitting warer allebei onaangekondigd afwezig.

b.

In het kader van de verzetsprocedure maken verzetdoende partijen het aannemelijk dat ze omwille van
een verschoonbare vergissing verstek lieten in februari 2025, meer bepaald omdat de diensten van de
WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (vrijwillig tussenkomende partij, verder: de WOONINSPECTEUR)
hadden laten weten dat er een volledig herstel van het pand was, zodat de WOONINSPECTEUR geen
verdere vorderingen meer stelde. Het is geloofwaardig dat verzetdoende partijen, als leken in het kader
van een strafprocedure met een tussenkomende overheid met het oog op herstel, zich oprecht
vergisten met betrekking tot het verdere lot van de strafprocedure. Het is met andere woorden
aannemelijk dat het verstek var op 17 februari 2025 geen
uiting was van hun afstand van het recht te verschijnen en een verdediging te voeren in de
strafprocedure.

Er is bijgevolg een niet-weerlegde wettige reden van verschoning ter rechtvaardiging van het verstek,
zodat het verzet van niet ongedaan wordt verklaard.

c.

De verzetten werden tijdig en regelmatig ingesteld. De rechtsmiddelen zijn ontvankelijk, zodat het
bestreden vonnis teniet wordt gedaan ten aanzien van

OM DEZE REDENEN,

Gelet op de artikelen 185 en 187 van het Wetboek van Strafvordering en artikelen 11, 12, 14, 31, 34,
35, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;

DE RECHTBANK :

Verklaart het verzet van en ontvankelijk;

De Rechtbank rechtdoende door een nieuw vonnis.

beoordeling
op strafgebied
feiten

d.

is de eigenaar van een huis in (verder: het pand).

is de broer van _____ en hij beheert dit deel van het patrimonium voor
, die om professionele redenen veel in het buitenland zou verblijven.

Het pand is vergund als volgt:

- een handelszaak op het gelijkvloers links;
- een appartement op het gelijkvloers rechts;
- een appartement op de eerste en de tweede verdieping;

e.

Beklaagden verhuurden in maart 2023 vier woningen in het pand, of stelden ze minstens ter beschikking voor bewoning. Het betrof een appartement op het gelijkvloers rechts (woning _____), een appartement op de eerste verdieping links (woning _____), een appartement op de eerste verdieping rechts (woning _____) en een appartement op de tweede verdieping links (woning _____). Een vijfde appartement, op de tweede verdieping rechts (woning _____) stond leeg.

De woningen hadden ernstige gebreken inzake de geldende veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. In de kelder leverden de elektriciteitsvoorziening en de gasaansluiting een gevaar op voor het volledige pand, met brandgevaar, ontploffingsgevaar, elektrocutiegevaar en een gevaar voor CO-intoxicatie. Ook de individuele appartementen vertoonden gebreken, zo ontbrak een gootsteen in de keuken van woning _____ waren er ernstige problemen met de elektriciteitsvoorziening in woningen _____ en was de afvoer van de keuken in woning _____ niet aangesloten op de riolering

bewijs, kwalificatie en toerekening

f.

De woning _____ werd naar aanleiding van een controle op 7 februari 2022 op 2 mei 2022 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester van _____. In hoger beroep bevestigde de Vlaamse minister deze beslissing op 25 augustus 2022.

_____ stelde de WOONINSPECTEUR ervan in kennis dat het pand bewoond bleef niettegenstaande de aangehaalde administratieve beslissingen. Op 6 januari 2023 werd zonder succes door de diensten van de WOONINSPECTEUR getracht een nieuw onderzoek uit te voeren en op 22 maart 2023 vond een onderzoek plaats op basis van een machtiging tot visitatie.

g.

Bij de controle op 22 maart 2023 werd de bewoning van de vier aangehaalde woningen vastgesteld, alsook de gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Op basis van deze vaststellingen waren de woningen ongeschikt en onbewoonbaar.

De gebreken waren structureel en aan de hand van de huurcontracten kon worden vastgesteld sinds wanneer de onbewoonbare woningen met het oog op bewoning ter beschikking werden gesteld

h.

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

i.

In het aanvankelijk proces-verbaal met betrekking tot de vaststellingen gedaan bij de controle van 22 maart 2023 werden ook de bevindingen en vaststellingen betreffende het uitbreiden van het aantal woningen zonder stedenbouwkundige vergunning vermeld, met verwijzing naar processen-verbaal van

de lokale politie van 25 juni 2021 en 6 oktober 2022.

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 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, al dan niet met een bijkomende straf, wordt opgelegd.

k.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en het welzijn van de bewoners. 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 onechtmatig economisch voordeel.

In deze is het opvallend en schrijnend dat beklaagden de woningen bleven verhuren, ook nadat vaststellingen met betrekking tot gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen waren gedaan en zij ervan in kennis waren gesteld dat de woningen niet meer verhuurd mochten worden. Dit geldt zowel voor de periode voorafgaand aan de vaststellingen van 22 maart 2023 – op basis van de bestuurlijke beslissingen – als voor de periode tussen de vaststellingen van 22 maart 2023 en de beoordeling ten gronde. Meer bepaald blijkt dat de woningen tot en met de controle van 22 januari 2025 nog verhuurd werden. Meer nog, niet enkel werden de huurders die op 22 maart 2023 gehuisvest werden in het pand er verder gedoogd, beklaagden sloten ook nieuwe contracten af voor de bewoning in het pand (zie in het bijzonder het PV van de WOONINSPECTEUR van 25 januari 2024).

l.

Het is duidelijk dat het pand door beklaagden als een opbrengsteigendom werd gebruikt en dat ze hierbij de regels inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen in de wind sloegen, minstens ondergeschikt maakten aan de bedoeling inkomsten te verwerven met het pand.

Na de dagvaarding, hangende de procedure ten gronde, werden alsnog de nodige werken uitgevoerd, waardoor het pand in overeenstemming werd gebracht met zijn vergunde toestand en de woonentiteiten conform zijn (en niet overbewoond). De WOONINSPECTEUR bevestigde in een proces-verbaal van 27 februari 2025 dat de herstellordering van 5 juni 2023 volledig werd uitgevoerd.

m.

Het doel van de publieke vordering strekkende tot herstel is daarmee bereikt (zie ook *infra*), maar niettemin blijven de misdrijven die het voorwerp van de strafvordering uitmaken bestaan en worden deze niet ongedaan door de latere uitvoering van de herstellordering. De feiten blijven strafbaar en strafwaardig, in het bijzonder omwille van de vaststelling dat de onbewoonbare woningen verder

werden verhuurd wanneer en erop gewezen waren dat de panden niet voldeden aan de geldende normen.

n.

Beide beklaagden werden in het verleden reeds veroordeeld, zelfs correctioneel voor een inbreuk betreffende een omgevingsvergunning betreffende stedenbouwkundige handelingen.

De gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling zou maatschappelijk geen correct signaal zijn. Een strafrechtelijke veroordeling en bestraffing zijn noodzakelijk gezien de relatieve ernst van de feiten en het strafrechtelijk verleden van . Zij duiden ook niet hoe een correctionele veroordeling hun reclassering of sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrang zou brengen.

o

Het winstbejag waarmee de feiten werden gepleegd, brengt met zich dat het gepast is beklaagden met een geldboete als hoofdstraf in hun vermogen te raken. De hoogte van de geldboete en het gedeelte waarvan de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld staan in verhouding staan tot de ernst van de feiten.

p.

Daarnaast leverden de bewezen verklaarde misdrijven vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat hij zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

De begroting van het vermogensvoordeel staat op zich niet ter discussie en is gebaseerd op de elementen van het strafdossier. Het opleggen van deze bijkomende straf is geen onevenredige aantasting van de vermogensrechten van en houdt geen onredelijk zware straf in. De verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel van, in totaal, 14.600 euro, wordt uitgesproken ten aanzien van de eigenaar van het pand, .

herstel

q

Na het aantekenen van verzet, ook wat betreft de herstellvordering, bevestigde de WOONINSPECTEUR dat de herstellvordering in deze zaak zonder voorwerp is.

op burgerlijk gebied

r.

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. 185, 186, 187 van het Wetboek van Strafvordering;
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, 65, 66 strafwetboek;
art. 4 VT.Sv,
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

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

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste verzetdoende partij

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

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 (waardeconfiscatie). 14.600 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 van het vonnis bij verstek tot op heden begroot op $1/2 \times 382,55 = 191,28$ EUR;
- de kosten van de strafvordering van het vonnis op verzet tot op heden begroot op $1/2 \times 224,44 = 112,22$ EUR daarin begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan verzetdoende partij.

Ten aanzien van , tweede verzetdoende partij

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

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 deze geldboete voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **4800,00 EUR**, zijnde **600,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

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 van het vonnis bij verstek tot op heden begroot op $1/2 \times 382,55 = 191,28$ EUR;
- de kosten van de strafvordering van het vonnis op verzet tot op heden begroot op $1/2 \times 224,44 = 112,22$ EUR daarin begrepen de kosten van de betekening van het vonnis bij verstek, het verstek te wijten zijnde aan verzetdoende partij.

Herstel

Stelt vast dat de herstellvordering 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