



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
22 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
24C033316
Rolnummer
Notitienummer parket
TU66.WI.100700/2024

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

geboren
van Roemeense nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die persoonlijk verschijnt.

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 _____ met een totale oppervlakte van 01a 70ca, eigendom van _____) ieder voor de helft in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 29 augustus 2022.

A 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 27 februari 2023 tot en met 27 februari 2024

namelijk een appartement (_____ gelegen te _____ dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ voor 200 à 300 euro/maand.

2 te _____ in de periode van 20 januari 2024 tot en met 27 februari 2024

namelijk een kamer (1-1) gelegen te _____ die niet voldeed aan
de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____
voor 250 à 300 euro/maand/persoon.

3 te in de periode van 13 februari 2023 tot en met 27 februari 2024

namelijk een kamer _____ gelegen te _____ die niet voldeed aan
de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ I voor 250 à 300 euro/maand/persoon.

4 te in de periode van 4 april 2023 tot en met 27 februari 2024

namelijk een kamer _____ gelegen te _____ die niet voldeed aan
de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ voor 250 à 300 euro/maand/persoon.

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te 2018 Antwerpen, Lange
Kievitstraat 111-113 bus 56

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

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 24 september 2025 ref : _____

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als beëdigd tolk aangesteld _____, teneinde de beklaagde
_____ bij te staan voor vertaling van alles wat gezegd wordt van het _____ naar het Nederlands
en omgekeerd.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

beoordeling

op strafgebied
feiten

a.

(beklaagde, verder: _____ is samen met _____ (verder:
sinds augustus 2022 de eigenaar van een pand aan _____
(verder: het pand).

verhuurde tot 27 februari 2024 een appartement en drie kamerwoningen in het pand en deze

werden door verschillende personen bewoond, hoewel de woningen ernstige gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen vertoonden.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (eiser tot herstel, verder: de WOONINSPECTEUR / WOONINSPECTIE) voerden op 27 februari 2024 een onderzoek uit in het pand, naar aanleiding een melding en een vooronderzoek door een woningcontroleur van op 6 oktober 2023. Hoewel het pand enkel vergund was als eengezinswoning, bleek het opgedeeld in vijf woningen – een appartement op het gelijkvloers en vier kamerwoningen. woonde met zijn dochter op een kamer op het gelijkvloers.

Het gebouw en de verschillende woningen waren in het algemeen in slechte staat en vertoonden ernstige gebreken, in het bijzonder met betrekking tot de mogelijkheid tot verluchten, natuurlijke lichtinval en de veiligheid van de elektriciteitsinstallatie. De verwarmingsinstallaties op gas en de geisers op gas leverden tevens een gevaar op voor CO-intoxicatie.

De verschillende woningen (met uitzondering van 0-1, die door zelf werd betrokken), vertoonden de volgende gebreken:

	categorie I	categorie II	categorie III
appartement	8	11	4
kamer	16	10	6
kamer	16	13	5
kamer	17	14	6

c.

Appartement , kamer , kamer en kamer waren bewoond bij de controle.

De bewoners van de vier aangehaalde woningen werden verhoord. Ze duiden aan als huisbaas. De bewoners van kamer , broers van verklaarden enkel kosten te betalen. De bewoners van het appartement kamer en kamer maakten in hun verklaringen gewag van huursommen. De bewoners van kamer betaalden cash aan de bewoners van het appartement en kamer stelden deels te betalen op een bankrekening met een nummer eindigend op op naam van I.

d.

werd verhoord op 30 mei 2024 en met betrekking tot de bewoners van het appartement stelde hij dat zij er waren ingetrokken op aangeven van en dat ze geen huur aan hem betaalden.

De overige huurders betaalden wel aan hem, ook zijn broers (kamer maar hij duidde alle betalingen eerder als een bijdrage in de algemene kosten.

Een onderzoek van de bankrekening op naam van die door bewoners werd vermeld, bevestigde dat via deze weg gelden ontving van de bewoners. De mededelingen bij de betalingen waren echter niet eenduidig.

e.

De gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen staan vast, evenals de bewoning door de aangehaalde personen en de kennis van de toestand van de woning in hoofde van , die immers zelf ook in het pand woonde.

Hoewel het niet bepalend is voor de strafbaarstelling dat | betaald werd voor de woningen die hij ter beschikking stelde, staat op basis van een samenlezing van zijn verklaring, de verklaringen van de bewoners en de analyse van de bankrekening vast dat hij betaald werd voor het ter beschikking stellen van de woningen.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden toegerekend.

straf en strafmaat

f.

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 één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd.

g.

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.

Specifiek voor de situatie van | was dat hij zelf in een kamerwoning in het pand woonde en dat de andere bewoners grotendeels kennissen waren, onder meer een oom en twee broers.

verklaarde in het verleden slechte ervaringen te hebben als huurder van een woning, zodat hij liever een woning aankocht. De vaststellingen in dit dossier indiceren dat hij een huis kocht en de afbetaling deels financierde door het grootste deel van het huis verder te verhuren.

h.

Naar aanleiding van de vaststellingen ging | niet over tot regularisatie. Op 13 augustus 2024 kwam een medewerker van | langs, maar stelde vast dat er nog heel veel mensen in het pand woonden en dat de gevaarlijke situatie niet verholpen was. Er was enige communicatie met de WOONINSPECTIE, maar er kwam geen melding van herstel.

i.

Bij de behandeling ten gronde liet | uitschijnen dat er geen woningen in het pand meer werden verhuurd en dat hij er nog met zijn dochters en broers woonde. Bij de initiële vaststellingen bleken

twee broers evenwel kamer te betrekken, zodat er mogelijk nog steeds een bewoning is door meer dan één gezin en er mogelijk nog steeds meer dan één woning in het pand is.

j.

ABALASEI liep in het verleden enkel een veroordeling voor verkeersfeiten op.

Aangezien hij de feiten pleegde met het oog op een geldelijk voordeel, past het een geldboete op te leggen als hoofdstraf. Aan wordt een geldboete opgelegd, waarvan de hoogte en het gedeelte waarvan de tenuitvoerlegging wordt uitgesteld in verhouding staan tot de ernst van de feiten. Dit uitstel heeft tot doel de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te beperken en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

k.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. 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 beklaagde een voordeel zou behouden uit de bewezen feiten.

Het staat echter niet vast dat de berekening waarop de vordering van het openbaar ministerie gestoeld is met de werkelijkheid overeenstemt. Zo werd door de bewoners en geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen huurgelden en kosten, en evenmin is er duidelijkheid rond de gelden die door de bewoners van het appartement werden betaald.

Het past enerzijds het vermogensvoordeel naar billijkheid te bepalen, anderzijds met terughoudendheid, aangezien de strikt punitieve component vervat ligt in de hoofdstraf (de geldboete) en de verbeurdverklaring enkel tot doel heeft te vermijden dat de voordelen van een misdrijf kunnen behouden. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de gevolgen van de herstellvordering (*infra*).

De bijzondere verbeurdverklaring wordt uitgesproken van een vermogensvoordeel van 7.500 euro.

herstel

l.

De WOONINSPECTEUR stelde op 29 april 2024 een herstellvordering op, waarbij betreffende het pand de alternatieve herstelmaatregel wordt gevraagd. sloot zich hier op 30 mei 2024 bij aan.

m.

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 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.

n.

Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw. Hiervan werd op 27 maart 2024 tevens een

proces-verbaal opgesteld.

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,).

o.

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

De hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden met een dwangsom van 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 van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout 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 Vlaams 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.

p.

De noodzaak de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren wordt niet aangetoond, zodat de vordering van de WOONINSPECTEUR op dit punt wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

q.

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, 65, 66 strafwetboek;

art. 152bis, 185, 189 Sv;

art. 4 V.T.Sv;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
GEWEST,

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE

Op strafgebied

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

Ten aanzien van

Veroordeelt i voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4:

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 **4000,00 EUR**, zijnde **500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 7.500 euro (waardeconfiscatie).

Veroordeelt i 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 tweedelijsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 349,56 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 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;

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 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

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan;

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 22 december 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