



|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vonnisnummer / Griffienummer<br><br>/                                                                           |
| Repertoriumnummer / Europees                                                                                    |
| Datum van uitspraak<br><br><b>22 december 2025</b>                                                              |
| Naam van de beklaagde(n)                                                                                        |
| Systeemnummer parket<br><b>23CO21349</b><br>Rolnummer<br><br>Notitienummer parket<br><b>AN66.WI.100400/2023</b> |

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  
Meester , advocaat te
2. , RRN  
geboren  
van Belgische nationaliteit  
ingeschreven te  
  
beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te loco 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.

In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd als  
, met een totale oppervlakte van 23a 50ca, eigendom var  
voor het geheel in volle eigendom ingevolge akte verleden op 22 oktober 2013.

**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)

te in de periode van 27 augustus 2022 tot en met 16 februari 2023

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te die niet voldeed aan de  
minimale kwaliteitsvereisten, aan aan 500,00 euro/maand.

door

#### EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST  
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 88, bus 22 en te

eiser in herstel, vertegenwoordigd door , advocaat te

#### PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid  
dd. 17 maart 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 bestuurders van . Deze  
vennootschap heeft een constructie in eigendom op een erf te (verder: de  
constructie). woonden hiernaast en verhuurden de constructie, een voormalige  
braadkuikenstal, als woning aan voor 500 euro per maand van 27 augustus  
2022 tot 16 februari 2023.

Deze constructie voldeed echter niet aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen  
voor bewoning. De elektriciteitsvoorziening was gevaarlijk, er was geen drinkbaar water en de  
gasbranders in de woning leverden een ernstig risico op CO-intoxicatie op. De ramen hadden enkele  
beglazing.

## bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De diensten van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR) voerden op 16 februari 2023 een onderzoek uit in de door bewoonde constructie naar aanleiding van een melding van de lokale politie op 14 februari 2023. De woning vertoonde effectief verregaande gebreken, 11 gebreken van categorie I, 6 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III.

De woning was ongeschikt en onbewoonbaar.

c.

lichtte in een verhoor van 21 april 2023 toe dat ze uit de nood hielpen door haar te laten verblijven in de voormalige stal, waar ze lang geleden ook zelf tijdelijk in hadden gewoond. Ze waren op de hoogte van de feitelijke situatie in de constructie en bevestigden dat ze een huur van 500 euro per maand, kosten niet inbegrepen, vroegen. had kort bij hen in huis ingewoond, maar wilde in de constructie verblijven met haar partner.

De feiten zijn bewezen op basis van de duidelijke vaststellingen van 16 februari 2023 en de beschrijving door de diensten van de WOONINSPECTEUR. De feiten worden niet betwist door beklaagden.

d.

Beklaagden vragen een herkwalificatie van de feiten naar een inbreuk op artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen in de plaats van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen. Aan beide strafbaarstellingen is dezelfde strafmaat gekoppeld, maar artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen heeft betrekking op *“een niet-conforme of overbewoonde woning”* en artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen op *“een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is”*.

Het onderscheid betreft aldus of het ter beschikking gesteld goed al dan niet een *woning* is. Dit begrip werd niet omschreven of geoperationaliseerd in artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen, zodat het dient te worden begrepen in zijn algemene juridische betekenis, zoals deze kan worden afgeleid uit onder meer artikel 15 Gec. Grondwet, artikel 8 EVRM, artikel 7 van het Handvest van de EU en het Wetboek van Strafvordering, namelijk de concrete locatie die door een natuurlijke persoon wordt gebruikt om er zijn of haar hoofdverblijf te houden. Tevens kan uit de omschrijving van het begrip *“zelfstandige woning”* (artikel 1.2, 156° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021: *“een woning die beschikt over een toilet, een bad of douche en een kookgelegenheid”*) worden afgeleid dat een woning naast een slaapplek de aanwezigheid vergt van een toilet, bad of douche en een kookgelegenheid, waarbij de laatste drie functies gedeeld kunnen worden.

Of de specifieke plaats al dan niet een woning is, vergt een feitelijke toetsing.

In deze blijkt duidelijk dat de plaats die tegen betaling ter beschikking werd gesteld aan PLEYSIER een woning betrof, meer bepaald een ingerichte plaats met laminaatvloer, geschilderde muren, een keuken en een badkamer. Er was ook een woonkamer en een slaapkamer. Dat beklaagden er in het verleden tevens tijdelijk hadden gewoond, bevestigt ook de omschrijving van de plaats als woning.

Er is bijgevolg geen reden om de feiten te herkwalificeren onder artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen.

e.

De feiten werden correct gekwalificeerd en worden beklaagden 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.

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.

geven aan zelf vroeger in de voormalige braadkuikenstal te hebben gewoond en de woning aan te hebben verhuurd om haar te helpen. Daar staat tegenover dat ze een huurprijs van 500 euro per maand vroegen en dat uit hun verklaring volgt dat er voor reeds een andere huurder in de constructie gewoond heeft.

De concrete situatie ter plaatse was schrijnend, zonder drinkbaar water, zonder verluchting en met een risico op CO-vergiftiging.

h.

De ernst van de feiten brengt met zich dat een opschorting van de uitspraak van de veroordeling geen gepast signaal zou zijn. Een correctionele veroordeling is noodzakelijk.

Het gunstig strafrechtelijk verleden van brengt evenwel met zich dat de tenuitvoerlegging van de geldboetes die als hoofdstraf worden opgelegd, uitgesteld kan worden.

i.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagden illegale vermogensvoordelen hebben genoten door het verhuren van de niet-geschiedte woning. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagden voordeel zouden halen uit het bewezen feit.

Deze bijkomende straf heeft enkel tot doel het voordeel op basis van het plegen van een misdrijf in hoofde van beklaagden teniet te doen; de strikt punitieve component van de bestraffing ligt vervat in de hoofdstraf, de geldboete. De concrete bijzondere verbeurdverklaring houdt geen onredelijk zware straf – noch op zich, noch in combinatie met de geldboetes.

Uit de verklaring van volgt dat de huur voor de laatste maand niet betaalde, noch de kosten voor de nutsvoorzieningen. Hier werd bij de berekening van het vermogensvoordeel rekening gehouden, zodat deze vordering ingewilligd wordt zoals gevorderd. Deze bijzondere verbeurdverklaring wordt gelijk verdeeld over beide beklaagden.

## herstel

j.

De WOONINSPECTEUR formuleerde op 16 maart 2023 een herstellvordering en zich daar op 29 maart 2023 bij aan.

sloot

k.

De WOONINSPECTEUR vordert de alternatieve herstelmaatregel met betrekking tot het pand te (de constructie; de voormalige braadkuikenstal). De redenering van de WOONINSPECTEUR luidt dat de constructie vergund is voor landbouwdoeleinden, maar nog steeds ingericht is als woning, te weten met een keukenfunctie, een badkamer en een toilet. Hoewel de constructie momenteel niet wordt gebruikt voor bewoning, zou deze eenvoudig – zonder bouwkundige ingrepen – terug als woning kunnen worden aangewend.

l.

Beklaagden wijzen er echter op dat de constructie wordt gebruikt als bijgebouw bij de landbouwactiviteiten, namelijk om arbeiders die tijdelijke arbeid komen verrichten een ruimte te verschaffen om te eten, te douchen en gebruik te maken van een toilet.

m.

Met foto's tonen beklaagden aan dat de constructie momenteel sober is ingericht als een ruimte die kan dienen als refter en bijgebouw met sanitaire functies voor werknemers van het kippenbedrijf. Dat de ruimte nog herkenbaar is als een voormalige woning, spreekt dit niet tegen en evenmin sluit de aanwezigheid van een douche en een keuken het gebruik door de werknemers van het kippenbedrijf uit. De constructie heeft momenteel niet langer de functie wonen.

Bovendien tonen de beklaagden aan dat ze een regularisatie-aanvraag indienden voor een functiewijziging van de constructie van woning en berging naar refter met sanitair en berging in functie van het landbouwbedrijf. De deputatie van de provincie verklaarde deze aanvraag op 27 maart 2025 zonder voorwerp, omdat de beoogde functies reeds onder de huidige hoofdfunctie 'landbouw' vallen.

In het besluit van de deputatie wordt ook geëxpliciteerd dat een wijziging naar de functie wonen in voorkomend geval wel vergunningsplichtig zou zijn, maar dat dit uitdrukkelijk werd uitgesloten in de aanvraag. Beklaagden geven ook aan dat de constructie niet meer voor bewoning gebruikt wordt of zal worden, en dat werknemers er niet overnachten.

n.

Dit impliceert dat de constructie reeds een andere functie dan wonen heeft, zodat één van de beoogde resultaten van de alternatieve herstellvordering reeds werd bereikt, namelijk het geven van een andere bestemming dan wonen aan de constructie. De herstellvordering is dan ook zonder voorwerp.

## op burgerlijk gebied

o.

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, 39, 40, 41, 42, 43bis, 66 strafwetboek;;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

### De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van  
HET VLAAMSE GEWEST,

de WOONINSPECTEUR VAN

### Op strafgebied

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

Ten aanzien van ,eerste beklaagde

Veroordeelt voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4800,00 EUR**, zijnde **600,00 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 1.250 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 tweedelijsbijstand;
- 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 voor de enige tenlastelegging:

tot een **geldboete** van **4800,00 EUR**, zijnde **600,00 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 1.250 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 herstellvordering zonder voorwerp is.

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