



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO44991 Rolnummer Notitienummer parket AN55.LB.65674/2022

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

2. , 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.

In een onroerend goed gelegen te , gekadastreerd als
met een totale oppervlakte van 00a 45ca, eigendom van de huwgemeenschap
) voor het geheel in volle eigendom
ingevolge aankoopakte verleden op 18 augustus 2005.

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 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022

namelijk een kamer gelegen te die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022 aan 350,00
euro/maand.

door

2 te in de periode van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022

namelijk een kamer gelegen te die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022 aan 350,00
euro/maand.

door

3 te in de periode van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022

namelijk een woning gelegen te die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022 aan 400,00
euro/maand.

door

4 te in de periode van 1 januari 2022 tot en met 14 februari 2022

namelijk een kamer gelegen te die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan van 1 januari 2022 tot en met 14 februari 2022 aan 450,00
euro/maand.

door

5 te in de periode van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022

namelijk een kamer gelegen te die niet voldeed aan de minimale
kwaliteitsvereisten, aan I van 22 maart 2021 tot en met 22 maart 2022 aan 450,00
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, die verstek laat gaan

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 10 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 gehuwd en zij woonden tot 2013 in een pand te (verder: het pand). Vervolgens verhuisden ze naar het .

deelden het pand op in vijf woningen en verhuurden deze met het oog op bewoning. De woningen waren echter klein en vertoonden zeer ernstige gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, in het bijzonder wat betreft de centrale verwarming, het sanitair en de elektriciteitsinrichting.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b. zijn sinds augustus 2005 eigenaars van het pand.

c. Op 22 maart 2022 voerden de diensten van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (verder: WOONINSPECTEUR / WOONINSPECTIE) een controle uit in het pand, naar aanleiding van een melding van de lokale politie dat het pand in zeer slechte staat verkeerde.

Uit aan het aanvankelijk proces-verbaal van de WOONINSPECTIE gevoegd e-mailverkeer blijkt dat de bewoonster van de studio op de gelijkvloerse verdieping, (verder: klachten overmaakte aan en dat deze daar allesbehalve adequaat op reageerde. Toen ze er melding van maakte dat de elektriciteit uitgevallen was, bood hij nauwelijks hulp en verbood haar de politie te contacteren of zelfs nog maar bezoek te ontvangen, omdat hij dan een grote boete zou riskeren ('Madame I'm sorry but no visitor because when police come and give you big fine I cannot help. So nobody in house please', vrij vertaald: 'Het spijt me mevrouw, maar geen bezoek in het huis, want wanneer de politie komt en jou een grote boete geeft, dan kan ik niet help. Dus niemand in het huis aub').

liet ook weten dat er geen warm water was om af te wassen of te douchen. liet haar weten dat ze ofwel zelf moest betalen voor de herstelling, ofwel bij vrienden moest gaan douchen.

gaf ook aan mensen te hebben die zijn patrimonium in België onderhouden, maar dat zij de eerste 3-4 weken niet konden langskomen.

d.

Hoewel het pand slechts (impliciet) vergund was als eengezinswoning, was het opgedeeld in verschillende woningen; meer bepaald een zelfstandige woning in de kelder (woning en vier kamers, waarvan één op gelijkvloers (woning één op de eerste verdieping (woning en twee op de tweede verdieping (woningen

e.

Het gebouw en de verschillende woningen waren verouderd en afgeleefd. Het gebouw vertoonde vochtschade, de gasaansluitingen waren niet correct en vooral de elektriciteitsvoorziening kende talloze gebreken. Ook het sanitair en de centrale verwarming waren niet in orde.

Met inbegrip van de gemeenschappelijke gebreken kenden de woningen de volgende gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen:

	categorie I	categorie II	categorie III
woning	11	7	3
woning	17	8	8
woning	13	6	7
woning	14	8	9
woning	13	6	7

Bovendien werden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen verbonden aan de woningen , en ernstige gebreken vastgesteld.

f.

De woningen waren bewoond op het ogenblik van de controle op 22 maart 2022. was toen reeds vertrokken, maar woonde in de kamer tot midden februari 2022 (zie verhoor).

g.

Uit het berichtenverkeer tussen blijkt dat beklaagden op de hoogte waren van de ronduit slechte toestand van de woningen en daar allesbehalve correct op reageerden. Als voormalige bewoners van het pand waren ze ervan op de hoogte dat het een oud pand betrof zonder grondige renovatie. Door het pand op te delen in vijf woningen werd het vervolgens intensief gebruikt, waardoor het vanzelfsprekend was dat het pand zonder aanpassingen grote gebreken zou vertonen.

h.

De gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen staan vast, evenals de bewoning van de verschillende woningen en de kennis van de toestand van de woningen in hoofde van beklaagden, minstens hun nalatigheid zich ervan te vergewissen dat de woningen voldeden aan de normen. De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden toegerekend aan

straf en strafmaat

i.

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.

j.

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.

Beklaagden gebruikten het pand als opbrengsteigendom en waren zich bewust van de slechte staat van de woningen. Niettemin bleven ze de woningen verhuren, met alle negatieve gevolgen van dien voor de bewoners en ze maakten geen aanstalten om vrijwillig aanpassingswerken uit te voeren om de minimumnormen te halen.

k.

De ernst van de feiten brengt met zich dat een opschorting van de uitspraak van de veroordeling uit den boze is. Beklaagden dienen er met een correctionele veroordeling op gewezen worden dat het gestelde gedrag volstrekt ontoelaatbaar is. Beklaagden duiden ook niet hoe een correctionele veroordeling hun reclassering of hun sociale re-integratie in buitenproportionele mate in het gedrang zou brengen.

Aangezien de feiten gepleegd werden om een vermogensvoordeel te verkrijgen, past het beklaagden met een geldboete als hoofdstraf in hun vermogen te raken.

l.

De enige milderende factor in deze zaak betreft dat de herstellvordering inmiddels werd uitgevoerd (*infra*). Rekening houdend hiermee en met de financiële implicaties van de bijzondere verbeurdverklaring (*infra*), wordt de tenuitvoerlegging van een deel van de geldboete uitgesteld. Dit uitstel heeft tot doel de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te beperken en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

Rekening houdende met de veroordelingen die in het verleden reeds opliep (voor verkeersinbreuken) en het blanco strafrechtelijk verleden van alsook de grotere rol van bij de feiten, wordt een strengere bestraffing opgelegd aan dan aan

m.

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 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 beklaagden voordeel zouden halen uit de bewezen feiten.

Deze bijkomende straf, die enkel tot doel heeft het voordeel op basis van het plegen van een misdrijf in hoofde van beklaagden teniet te doen, betreft geen onredelijk zware straf.

Bij gebrek aan enige informatie met betrekking tot een onderscheiden voordeel dat ze ontvangen hebben door het plegen van de misdrijven, wordt de bijzondere verbeurdverklaring ten aanzien van beide beklaagden voor de helft opgelegd. De strikt punitieve component van de bestraffing ligt vervat in de hoofdstraf, de geldboete.

herstel

n.

De WOONINSPECTEUR stelde op 19 juli 2022 een herstellvordering op met betrekking tot het pand en sloot zich middels een besluit van 16 december 2022 aan bij deze herstellvordering.

Inmiddels stelden de diensten van de WOONINSPECTEUR vast, op 21 juli 2025, dat de in de herstellvordering gevraagde werken werden uitgevoerd. Het proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstellvordering werd aan het dossier gevoegd.

De herstellvordering is bijgevolg 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, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185, 186 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

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 A1, A2, A3, A4 en A5:

tot een **geldboete** van **7200,00 EUR**, zijnde **900,00 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.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.637,50 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 $1/2 \times 401,87 = 200,94$ EUR.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4 en A5:

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 deze geldboete voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **2800,00 EUR**, zijnde **350,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 9.637,50 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 $1/2 \times 401,87 = 200,94$ 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 .