



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 23 maart 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO48967 Rolnummer Notitienummer parket AN55.LB.87610/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Turkse 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 het onroerend goed gelegen te , gekadastreerd als
met een totale oppervlakte van 00a 35ca, eigendom van) voor
het geheel in volle eigendom, ingevolge akte van aankoop d.d. 12/11/1987 verleden door notaris
en ingevolge akte van verdeling d.d. 05/08/1999 verleden door notaris

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

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)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te op 7 augustus 2022

namelijk een appartement gelegen te , dat niet voldeed aan de

minimale kwaliteitsvereisten, aan voor een onbepaald bedrag.

2 te in de periode van 8 december 2021 tot en met 7 augustus 2022

namelijk een appartement gelegen te dat niet voldeed aan de
minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 680,00 euro/maand.

3 te in de periode van 7 december 2022 tot en met 8 december 2022

namelijk een appartement .) gelegen te dat niet voldeed aan de
minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 10,00 euro/dag/per persoon.

4 te in de periode van 8 november 2022 tot en met 8 december 2022

namelijk een appartement gelegen te dat niet voldeed aan de
minimale kwaliteitsvereisten, aan voor 650,00 euro/maand.

5 te n op 8 december 2022

namelijk een appartement .) gelegen te dat niet voldeed aan
de minimale kwaliteitsvereisten, aan voor een onbepaald
bedrag.

6 te op 8 oktober 2024

namelijk een appartement .) gelegen te dat niet voldeed aan de
minimale kwaliteitsvereisten, aan voor een onbepaald
bedrag.

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 loco
Meester , advocaat te

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 8 augustus 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.

(beklaagde, verder: is de eigenaar van een onroerend goed gelegen te
, kadastraal gekend als verder: het
pand).

verhuurde in een periode van 2021 tot eind 2024 meermaals drie entiteiten in het pand (woningen
) met het oog op bewoning, hoewel deze niet voldeden aan de veiligheids-,
gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Na de eerste vaststellingen op 7 augustus 2022, waarbij
werd verhoord, werden twee appartementen in het pand door de burgemeester van
onbewoonbaar verklaard op 19 augustus 2022. verhuurde deze appartementen op de
eerste en tweede verdieping vervolgens alsnog opnieuw.

Ook na de controle door de diensten van de Vlaamse Wooninspecteur (eiser tot herstel, verder:
WOONINSPECTEUR / WOONINSPECTIE) op 8 december 2022 sloot nog een nieuwe huurovereenkomst af
voor het appartement op de tweede verdieping (appartement). Het appartement op de derde
verdieping (appartement) was tevens overbewoond.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Naar aanleiding van een interventie wegens waterinsijpeling in een handelszaak
aanpalend/onderliggend aan het pand, voerde de politie op 7 augustus 2022 een controle uit in het
pand. De politie stelde vast dat het pand verhuurd werd in een erbarmelijke toestand.

Het appartement op de eerste verdieping werd betrokken door
, en één jong kind. Het was duidelijk dat zij woonden in het appartement waar zij werden
aangetroffen. Er waren duidelijke tekenen van bewoning en er lagen persoonlijke spullen van hen, zoals
vrouwen- en kinderkledij. De stelling van dat ze er enkel waren om te poetsen, is ongeloofwaardig,
zowel op basis van de aangehaalde vaststellingen, alsook omdat er ook een jong kind aanwezig was.

Op de tweede verdieping verbleven , met hun driejarig
kind. De huurprijs voor het appartement bedroeg 675 euro per maand. Er was amper
tot geen elektriciteit, doordat er verminderd verbruik opgelegd werd. De politie stelde eveneens vast
dat meubels schade hadden door ongedierte.

Op de derde verdieping waren twee kamers, waarvan er één door zelf werd bewoond. De andere
kamer werd betrokken door .

kon geen huurcontracten voorleggen voor de huurders.

c.

verklaarde dat hij enkel de tweede verdieping verhuurde aan het gezin, die er al zo'n twee jaar
zouden wonen. Zij zouden hem een huurprijs van 680 euro per maand betalen. De vrouwen die
aangetroffen werden op de eerste verdieping zouden er niet wonen, maar hem geholpen hebben met
poetsen. De kamer op de derde verdieping verhuurde hij aan . Hij stelde dat het appartement

op de eerste verdieping binnenkort in orde zou zijn, zodat hij een nieuwe huurder kon laten komen.

d.

De WOONINSPECTIE voerde een grondige controle uit op 8 december 2022 in aanwezigheid van de lokale politie. Zij stellen vast dat de vorige huurders allen vervangen werden door nieuwe huurders. Het appartement op de eerste verdieping werd ondertussen verbouwd, terwijl huurders, , er woonden. Deze huurders waren personen van nationaliteit en zij stelden de intentie te hebben een verzoek tot internationale bescherming in te dienen. Op de tweede verdieping was ook een nieuwe huurder ingetrokken, . Hij verklaarde een huurprijs van 650 euro per maand te betalen. De waarborg van 1.250 euro zou hij contant aan betaald hebben, hoewel hij slechts voor 900 euro een kwijting kon voorleggen. De kamer op de derde verdieping werd nu bewoond door .

e.

De woningen vertoonden op basis van de gebreken aan het gebouw en de specifieke gebreken per woning samengevat de volgende gebreken op 8 december 2022:

	categorie I	categorie II	categorie III
woning 1 ^e verdieping	8	6	3
woning 2 ^e verdieping	6	7	1
kamer 3 ^e verdieping	4	5	5

Elke entiteit werd overbewoond.

Omdat de elektriciteit in het pand een direct gevaar opleverde voor de bewoners, gelaste de politie onmiddellijk een elektricien om de meest ernstige gebreken te herstellen

f.

Op 17 juli 2023 ging de WOONINSPECTIE over tot hercontrole naar aanleiding van de melding van herstel door . Uit deze controle bleek het pand nog niet conform de Vlaamse Codex Wonen te zijn.

De woningen vertoonden op basis van de gebreken aan het gebouw en de specifieke gebreken per woning samengevat de volgende gebreken:

	categorie I	categorie II	categorie III
woning 1 ^e verdieping	7	9	1
woning 2 ^e verdieping	7	8	1
woning 3 ^e verdieping	9	9	2

De entiteiten waren op dit moment niet bewoond, behalve de derde verdieping door zelf.

g.

Op 8 oktober 2024 ging de politie opnieuw ter plaatse in het pand. De dochter van meldde dat haar vader de entiteiten opnieuw verhuurde. Ter plaatse bleek dat het appartement op de tweede verdieping opnieuw verhuurd werd. Bij controle vond de politie een paspoort van , een brief van Engie gericht aan , en een Macedonisch document gericht aar . Er lagen ook paspoorten van drie kinderen).

Hiermee geconfronteerd, beriep zich op zijn zwijgrecht.

h.

Bij de behandeling ten gronde wordt de schuld van niet betwist. De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

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 één hoofdstraf met een bijkomende straf wordt opgelegd.

j.

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.

schonk onvoldoende aandacht aan de vereiste kwaliteit van de verhuurde entiteiten. Hoewel hij op de hoogte was van de gebrekkige toestand van het pand, bleef hij de woningen verhuren aan mensen die zich in een kwetsbare positie bevonden en bleef hij verder huurgelden innen. stelde daar nauwelijks inspanningen tegenover om een werkelijk huurgelot te verschaffen en een veilige en gezonde woonomgeving in ruil te bieden.

k.

is jaar en werd elf keer veroordeeld door de politierechtbank, éénmaal door het Hof van Beroep, en twee maal door de correctionele rechtbank.

Met het recentste vonnis van 23 november 2015 van de correctionele rechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen, werd veroordeeld wegens gelijkaardige feiten gepleegd in hetzelfde pand. Het Hof van Beroep Antwerpen veroordeelde hem op 19 juni 2008 reeds voor gelijkaardige feiten gepleegd in hetzelfde pand. volhardt in het verhuren van niet-conforme panden en laat zijn wens hier gelden uit te halen primeren op het huurgelot en de veiligheid van bewoners. De duidelijke signalen die hem werden gegeven middels de eerdere veroordelingen, pikt hij niet op.

Terecht werd de verzwarende omstandigheid dat van het plegen van deze feiten een gewoonte werd gemaakt weerhouden.

l.

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op financieel gewin, past het met een hoofdstraf

te raken in zijn vermogen door middel van een geldboete. Rekening houdende met de eerdere veroordelingen van is een substantiële geldboete van 28.000 euro (zijnde 3.500 euro vermeerderd met 70 opdecimes) noodzakelijk.

Evenwel blijkt uit de concrete omstandigheden, zoals namens geschetst, dat hij moeilijkheden ondervindt om zijn vermogen te beheren, in te schatten wat vereist is bij een pand dat verhuurd wordt met het oog op bewoning en wat de actuele normen in dit kader zijn. Het is cruciaal dat zich door derden laat bijstaan en begeleiden inzake het verder beheer van zijn vermogen, in het bijzonder het pand aan i. Een aanzienlijk deel van de geldboete wordt dan ook uitgesteld, gekoppeld aan probatievoorwaarden, om hem ertoe te bewegen hier werk van te maken.

i.

Het openbaar ministerie vordert tevens de bijzondere verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel op basis van de ontvangen huurgelden in de vastgestelde incriminatieperiodes. Dit betreft in totaal 6.380 euro.

Om te vermijden dat een blijvend voordeel zou halen uit het misdrijf, past het de verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel uit te spreken. Hij was immers de ontvanger van de huurgelden.

Ten aanzien van wordt een vermogensvoordeel van 6.380 euro verbeurdverklaard.

herstel

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.

Reeds bij de eerste vaststellingen door de WOONINSPECTIE werd verwezen naar het bestaan van een stedenbouwkundig misdrijf. Bij de diverse meldingen van herstel door of namens werd uitdrukkelijk of impliciet aangegeven dat aan de schending van de bepalingen van de VCRO niet werd verholpen.

Het staat niet ter discussie dat het pand nog steeds niet conform is en opgedeeld is in strijd met de bepalingen van de VCRO.

n.

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.

Hoewel een termijn voor uitvoering van 10 maanden werd gevraagd en deze termijn op het eerste gezicht passend is, bepaalt de rechtbank de termijn voor uitvoering op 18 maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Dit laat toe – desgevallend in samenspraak met zijn naasten – tot een doordacht beheer van het pand te komen, waarbij de uitvoering van de herstelmaatregel voorop staat. Uit het onderzoek ter zitting kwam tevens naar voor dat geen enkel deel van het pand momenteel nog verhuurd zou worden.

De rechtbank legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hierboven bepaalde 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 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

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.

Er is geen reden om de herstellvordering uitzonderlijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering 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. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

De rechtbank:

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

Op strafgebied

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5 en A6:

tot een **geldboete** van **28000,00 EUR**, zijnde **3500,00 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 **22000,00 EUR**, zijnde **2750,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen, gekoppeld aan de volgende probatievoorwaarden:

- 1° *geen strafbare feiten plegen;*
- 2° *een vast adres hebben en, bij wijziging ervan, de nieuwe verblijfplaats onmiddellijk meedelen aan de justitieassistent die met de begeleiding is belast;*
- 3° *gevolg geven aan de oproepingen van de probatiecommissie en aan die van de justitieassistent die met de begeleiding is belast;*
- 4° zich laten begeleiden bij het beheer van zijn vermogen, in het bijzonder bij het verhuren van het pand gelegen te , kadastraal gekend als

;

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 6380 euro (waardeconfiscatie).

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 90 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 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 348,99 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 gekadastraerd als kadastraal gekend 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 achttien 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 ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 23 maart 2026 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