



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 24 november 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO25385 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.100200/2021

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJEN:

wonende te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco , advocaat te

wonende te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco Meester , advocaat te t

geboren
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco Meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

, 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 het onroerend goed gelegen te _____ sinds
2023 gekadastreerd als _____, met een totale oppervlakte van 00a 53ca en met
de volgende eigenaars en indeling:

- _____) is voor de geheelheid volle eigenaar van het
handelspand op het gelijkvloers en het appartement op de tweede verdieping te
_____)
- _____ (_____) is voor de geheelheid volle eigenaar van het
duplexappartement op de derde verdieping te
_____. Aangekocht bij akte d.d. 14/12/2023, notaris _____ te
_____. Verkoper _____
- _____) is voor 99/100 volle eigenaar en
_____) is voor 1/100 volle eigenaar van het appartement op de eerste verdieping te
_____. Aangekocht bij akte d.d.
30/11/2023, notaris _____ te _____ Verkoper: _____

A verhuren, te huren 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 26 januari 2020 tot en met 26 januari 2021

namelijk een appartement _____) gelegen op voornoemd adres te _____
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ voor 550,00
euro/maand.

2 te _____ in de periode van 26 januari 2020 tot en met 26 januari 2021

namelijk een appartement _____) gelegen op voornoemd adres te _____
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ voor 575,00
euro/maand.

3 te _____ in de periode van 1 maart 2020 tot en met 26 januari 2021

namelijk een appartement _____ gelegen op voornoemd adres te _____
dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan _____ voor 550,00
euro/maand.

De feiten voor 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997

houdende de Vlaamse Wooncode).

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid dd. 18 februari 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: was tot 2 februari 2021 samen met zijn broer en twee zussen de eigenaar van het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als (verder: het pand).

verhuurde tot 26 januari 2021 drie appartementen in het pand (woningen met het oog op bewoning, hoewel deze niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De Vlaamse wooninspectie voerde een onderzoek uit in het pand op 26 januari 2021 naar aanleiding van een vooronderzoek door een controleur van de dienst woonkwaliteit van .

c.

Het gebouw vertoonde één gebrek in categorie I en twee gebreken in categorie III. In de inkomhal, de traphal en in de kelder waren geleiders onder spanning aanraakbaar, met een direct gevaar voor elektrocutie tot gevolg. In de keuken in woning was de gaskraan niet van een gasstop voorzien. Tevens was er op verscheidene plaatsen vochtschade te zien.

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	11	5	3
woning 2 ^e verdieping	7	8	3
woning 3 ^e verdieping	5	7	2

d.

Tijdens de controle bleek dat enkel woningen verhuurd werden.

en mevrouw huurden woning
verklaarde dat ze er sinds 17 juni 2018 woonden. De huurprijs bedroeg 550 euro in het eerste huurjaar, indien ze de "kleine" gebreken in de woning herstelden, en vanaf het volgende huurjaar 600 euro. Volgens de huurovereenkomst stond de verhuurder enkel in voor de opgesomde structurele herstellingen aan de buitenzijde van het pand.

De huurder van woning , mevrouw (burgerlijke partij, verder: sloot een huurovereenkomst op 26 december 2019, maar huurde de woning sinds 2017. Ze betaalde 575 euro huur en had geen achterstal. Sinds een paar maanden viel door waterinfiltratie een gedeelte van het plafond naar beneden. Hoewel ze dit in berichten gemeld had, zorgde niet voor een herstelling. Tevens sijpelde er vocht in haar slaapkamer bij regenval legde een brief van 1 juni 2020 voor, waarin voorstelde om de huur op te zeggen opdat hij de woning kon renoveren en een brief van 17 september 2020, waarin zij van de verschillende gebreken in kennis stelde.

De huurder van woning (burgerlijke partij, verder), legde een huurovereenkomst voor, waaruit bleek dat hij er sinds 1 maart 2020 woonde en dat hij 550 euro huur betaalde. Ook voor hem gold een lagere huurprijs wanneer hij de "kleine" gebreken zou herstellen. had geen huurachterstal. Hij had sinds augustus 2020 meermaals gevraagd om de verschillende gebreken waaronder lekken en schimmel te willen verhelpen, maar enige reactie bleef uit.

werd uitgenodigd voor verhoor, maar gaf hier geen gevolg aan.

e.

Nadat het pand op 2 februari 2021 aan werd verkocht, nam deze laatste de herstellingswerkzaamheden voor zijn rekening. Bij een hercontrole op 19 juli 2023 stelde de inspectie vast dat er (vergunde) herstellingen werden uitgevoerd en de indeling terug naar drie woningen werd gebracht, zoals vergund. Niettemin vertoonden zowel het gebouw, als de woningen nog gebreken van categorie II of categorie III.

a. de actualisering van de vaststellingen

f.

betwist de mogelijkheid om de feiten die zich in de weerhouden incriminatieperiode voor de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen (in werking sedert 1 januari 2021) situeren, te beoordelen als gebreken van de categorieën II en III in de zin van het regelgevend kader van de Vlaamse Codex Wonen.

Een eerste vaststelling hierbij is dat dit verweer louter *in abstracto* wordt gevoerd. haalt geen specifiek gebrek aan, dat onder het regelgevend kader van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 niet tot strafbaarheid zou leiden.

Bovendien betwistte de verdediging niet dat de nieuwe strafbaarstelling, concreet artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen, op de feiten van toepassing is, zoals tevens weergegeven in de rechtstreekse dagvaarding. De feiten betreffen immers (per woning) een voortgezet misdrijf, zodat de strafbaarstelling zoals van toepassing tijdens de laatste periode – in deze vanaf 1 januari 2021 – van toepassing is.

In een proces-verbaal van 24 november 2024 werden de bevindingen van de eerste controle tevens aan het regelgevend kader van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 getoetst. De wooninspectie stelde vast dat de gebreken van de categorieën II en III (zowel aan het gebouw, als aan de woningen) ook strafbaar waren onder de gelding van de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

Ongeacht of de wooninspectie haar vaststellingen aan de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997, dan wel aan de Vlaamse Codex Wonen toetste, staan de vaststellingen op zich. De kwalificatie door de wooninspectie is hierbij formeel juridisch niet noodzakelijk, de kwalificatie van een bepaald gebrek vindt immers plaats door de beoordeling van de feitenrechter volgens de geldende decretale normen en de bepalingen van uitvoeringsbesluiten.

b. de materiële vaststellingen

g.

In zijn verweer betwistte een aantal gebreken van categorie III, die door de wooninspectie bij de controle op 26 januari 2021 werden vastgesteld.

Ten eerste stelt hij dat men zonder een foto van het specifieke gebrek, de vaststelling dat een open contactdoos die zich in de gemeenschappelijke inkomhal bevond en waarvan de geleiders aanraakbaar waren, niet precies kon situeren.

Het is evenwel geen vereiste dat de wooninspectie elk waarneembaar gebrek eveneens op foto vastlegt. De verdediging voert niet concreet aan waarom de vaststellingen onvoldoende gedetailleerd zou zijn, opdat ze niet aan de decretale normen en de bepalingen van uitvoeringsbesluiten getoetst kunnen worden.

h.

Vervolgens wordt aangehaald dat de vaststellingen niet zouden stroken met de inhoud van het technisch verslag dat de dienst woonkwaliteit op 30 november 2020 naar aanleiding van het vooronderzoek opstelde. Enerzijds kan de evolutieve toestand van het pand verklaren dat in de loop van de tijd nieuwe problemen aan het licht kwamen en daarom in het verslag van de wooninspectie opgetekend werden. Anderzijds spreekt het voor zich dat de omvang van het vooronderzoek op 30 november 2020 minder ruim was, aangezien deze controle zich toespitste op het appartement op de tweede verdieping. Dit neemt niet weg dat de vaststellingen die de wooninspectie op 26 januari 2021 optekende op zich volstaan om de vermelde tekortkomingen als gebreken van categorie III te kwalificeren.

i.

In zijn verweer wierp verder op dat de loshangende kabels in de gemeenschappelijke traphal niet langer aangesloten waren op het elektriciteitsnet. Aangezien deze niet onder spanning stonden, kon er ook geen direct gevaar zijn.

Ook de vaststelling dat een leiding niet meer in gebruik is, maar wel nog kan aangekoppeld worden, betreft een tekortkoming die volgens het Ministerieel Besluit minstens tot categorie II behoort. De tekortkoming zoals weergegeven door de verdediging leidt bijgevolg nog steeds tot een risico op brand en elektrocutie en betreft onder categorie II, weliswaar een minder ernstige, maar nog steeds een strafbare tekortkoming.

De verdediging stelde in gelijke zin dat de ontbrekende gasstop in woning in de praktijk niet onveilig zou zijn, doordat de netbeheerder een gasstop voor de gasmeter had voorzien. Daarnaast zou de gasaansluiting in woning niet langer in gebruik zijn. Opdat een aftakking waarop geen gastoestellen

aangesloten worden reglementair afgesloten is, is vereist dat een gasstop voorzien wordt. Deze vereiste geldt tevens wanneer de gastoevoer niet langer doorloopt naar de woningen.

j.

In zoverre wijst op de (andere) gebreken van categorieën II en III die bij de hercontrole op 19 juli 2023 na meer structurele herstellingen, aan het licht kwamen, houdt dit vooral verband met het herstel van het pand en de woningen. Voor de strafbaarheid van de geïmputeerde feiten volstaan de eerste vaststellingen met abstractie van de gebreken die slechts op 19 juli 2023 werden opgetekend.

Behoudens dat de loshangende kabels een gebrek van categorie II vormen, blijven de gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen op basis van de vaststellingen door de wooninspectie vaststaan. Bovendien werden meerdere gebreken vastgesteld die aanleiding gaven tot niet-conformiteit en/of onbewoonbaarheid, zodat de betwisting van een deel ervan de vaststellingen van het materieel element van het misdrijf niet in de weg staat.

c. *het moreel element*

k.

argumenteert dat hij voorafgaand aan de eerste vaststellingen niet op de hoogte was van het bestaan van ernstige gebreken die tot de onbewoonbaarheid van de woningen leidden. Hij betwist onachtzaam te zijn geweest, te weten te hebben gehandeld (of nagelaten te handelen) met een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid.

voert verder aan dat de huurders slechts de gebreken hebben aangekaart nadat hij duidelijk maakte dat hij de huurovereenkomst ging opzeggen. Dit zou bevestigen dat de gebreken niet noodzakelijk reeds voordien bestonden.

l.

Vooreerst vereist het moreel element van het misdrijf (artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen) niet dat een melding of een klacht van gebreken of vermeende gebreken moet ontvangen hebben.

Het komt aan iedere verhuurder toe zich als een redelijk en vooruitziend persoon te gedragen, wat concreet met zich brengt dat deze erop moet toezien dat een woning die hij verhuurt voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Overigens kan het laattijdige melden van gebreken eveneens uitgelegd worden door de context waarin de huurders zich bevonden, aangezien ze aangaven dat het vinden van een alternatieve huurwoning op korte termijn niet voor de hand lag.

Dat reeds voor de meldingen van de huurders op de hoogte was van de gebrekkige staat van het pand en bijgevolg van de woningen die hij verhuurde, blijkt uit de gezamenlijke beoordeling van volgende elementen:

- voerde aan dat hij reeds voor het overlijden van zijn vader op voor de verhuur van de appartementen instond. Hij had bijgevolg al langer kennis van de situatie waarin woningen werden verhuurd en wist op het moment van de eigendomsovergang dat hij als verhuurder ook verplichtingen na te komen had.
- Uit de inhoud van huurovereenkomsten met de huurders van woning en volgt dat beklagde wel weet had van het bestaan van gebreken in hun woning, aangezien de huurprijs met 50 euro verminderd werd indien de huurders gebreken aan de woning op eigen kosten

herstelden.

- betwist niet dat hij regelmatig in het pand kwam en geeft dus toe dat hij zicht had op de feitelijke situatie van het pand. Hij schatte de toestand van het pand als niet-problematisch in.

m.

In een relatief oud onroerend goed zoals het pand, waarvan bovendien wist dat het gebreken vertoonde, mocht van in zijn hoedanigheid van verhuurder minstens verwacht worden dat hij een actieve houding aannam om na te gaan of de verhuurde woningen nog de minimale normen voor bewoning haalden en bleven halen. Het feit dat de huurders niet sinds de aanvang van de incriminatieperiode gebreken signaleerden, neemt niet weg dat als verhuurder reeds van bij aanvang deze actieve houding diende aan te nemen om de minimale woonkwaliteit op te volgen.

vroeg reeds enkele maanden voor de vaststellingen in een bericht van 24 oktober 2020 om het gebrek aan het plafond te herstellen. Ongeacht of de datum op de brief juist was, blijkt uit de inhoud van de berichten dat beklaagde had gewacht met concrete hulp te bieden, hetgeen erop wijst dat een passieve houding aannam. Het is in dat opzicht van geen belang of dit gebrek dermate ernstig was dat het tot categorie II of III behoorde, maar wel dat niet begaan was met het verhelpen van het gebrek op zich.

Bovendien houdt het moreel element van het misdrijf niet in dat de dader weet moet hebben van elk specifiek gebrek. Een onachtzaamheid met betrekking tot de algemene toestand van een woning bij het verhuren of ter beschikking stellen, volstaat.

Het moreel element van het misdrijf is dan ook vervuld in hoofde van

d. situering in de tijd

n.

Volgens de verdediging kan uit de vaststellingen van 26 januari 2021 niet opgemaakt worden dat de vermelde gebreken reeds sinds één jaar aanwezig waren.

De gebreken die op 26 januari 2021 werden vastgesteld, in het bijzonder een algemeen verouderde elektriciteitsinstallatie, de afwezigheid van een sifon en een gasstop, zijn voldoende structureel om vast te stellen dat ze sinds geruime tijd aanwezig waren. Deze gebreken kunnen evenmin toegeschreven worden aan een gebrekkig onderhoud door de huurders. Het staat vast dat de structurele gebreken reeds een jaar voor de vaststellingen bestonden.

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

straf en strafmaat

o.

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.

p.

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 appartementen. Hoewel hij op de hoogte was van de gebrekkige toestand van het pand, bleef hij de woningen verhuren aan gezinnen die zich in een kwetsbare positie bevonden en bleef hij verder huurgelden innen. stelde daar nauwelijks inspanningen tegenover om een werkelijk huurgenot te verschaffen en een veilige en gezonde woonomgeving in ruil te bieden.

Het openbaar ministerie formuleerde een voorstel van minnelijke schikking op 8 april 2024 voor een bedrag van 6.000 euro, maar daar ging niet op in.

q.

is jaar oud en werd al zeven keer veroordeeld in verkeerszaken.

De gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling is niet opportuun, omdat aan beklagde duidelijk het signaal gegeven dient te worden dat woningen bij verhuur of terbeschikkingstelling moeten voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen en dat hij daar als verhuurder ook strafrechtelijk verantwoordelijk voor is. Het valt ook niet in te zien welke negatieve effecten van een strafrechtelijke veroordeling op zich een desocialiserend effect zouden hebben voor

Aangezien de feiten gepleegd werden met het oog op geldgewin, past het met een hoofdstraf te raken in zijn vermogen door middel van een geldboete.

Gelet op de financiële impact van zowel de bijzondere verbeurdverklaring als de veroordeling op burgerlijk gebied (*infra*), wordt de uitvoering van een deel van de geldboete uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel beklagde te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

r.

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel op basis van de ontvangen in de vastgestelde incriminatieperiodes, dat in totaal 19.000 euro bedraagt.

vraagt bij monde van zijn raadsman om de verbeurdverklaring af te wijzen als ongegrond. Het staat evenwel vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat hij zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek door het plegen van de bewezenverklarde misdrijven.

In ondergeschikte orde verwijst naar het gegeven dat ook in geval een huurovereenkomst nietig verklaard wordt, nog steeds een bezettingsvergoeding voor het weliswaar beperktere huurgenot in rekening wordt genomen. Hij stelt dat deze vergoeding op de integrale huurprijs begroot moet worden,

omdat de huurders de toestand van de woning en dus ook de aanwezige gebreken kenden alvorens de huurovereenkomst te sluiten.

s.

De rechtbank brengt bij de begroting van het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel een met een bezettingsvergoeding overeenstemmend bedrag in mindering. Hierdoor wordt ook vermeden dat aan een onredelijk zware straf wordt opgelegd.

Aangezien er wel degelijk een aanzienlijke negatieve impact was op het woongenot, wordt de bezettingsvergoeding op een derde van de huurprijs geraamd en wordt ook een maandelijkse kost van 50 euro voor de verwarming in mindering gebracht, aangezien deze kost in de huurprijs begrepen was.

Lastens komt het berekende vermogensvoordeel neer op 10.966,67 euro:

- woning : 6.600 euro – (12 maanden x (550 euro : 3) + 12 maanden x 50 euro) = 3.800 euro;
- woning : 6.900 euro - (12 maanden x (575 euro : 3) + 12 maanden x 50 euro) = 4.000 euro;
- woning : 5.500 euro – (10 maanden x (550 euro : 3) + 10 maanden x 50 euro) = 3.166,67 euro.

t.

Teneinde de belangen van zowel als de burgerlijke partijen te vrijwaren, wordt de toewijzing bevolen van het voorwerp van de verbeurdverklaring ten belope van de titel van zowel als en zijn echtgenote, (burgerlijke partij, verder:).

herstel

u.

Er werd voor het pand op 23 maart 2021 een herstellvordering ingediend door de wooninspecteur. sloot zich op 29 oktober 2021 aan bij deze herstellvordering.

Op basis van een proces-verbaal betreffende vaststellingen van 23 oktober 2023 blijkt dat de woningen in het pand geen gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen meer vertonen.

op burgerlijk gebied

burgerlijke partij

v.

DE WACHTER vordert een geldsom van , bestaande uit een materiële schadevergoeding voor de betaalde huurgelden over een periode van twaalf maanden en een morele schadevergoeding van 2.500 euro.

w.

verwijst evenwel naar een akkoord onder stuk nr. 3 dat hij met bereikte, met betrekking tot de terugvordering van de betaalde huurgelden na de onbewoonbaarverklaring.

stelt op haar beurt dat geen akkoord met beklaagde tot stand kwam aangezien (i) het document enkel door beklaagde ondertekend werd en (ii) de betaling werd uitgevoerd na de datum die in het akkoord bepaald werd.

x.

Bij de behandeling ten gronde stond het niet ter discussie dat de vorige raadsman van de overeenkomst had overgemaakt, reden waarom de handtekening van nog ontbrak. Het begeleidend e-mailverkeer tussen haar vorige raadsman duidt dat er tussen een wilsovereenstemming bestond over de afstand van de uitoefening van het vorderingsrecht met betrekking tot de betaalde huurgelden. Het staat overigens niet ter discussie dat het bedrag van 750 euro (weliswaar laattijdig) heeft betaald, wat zijn akkoord bevestigt. Daarnaast wordt evenmin betwist dat dit bedrag niet heeft teruggestort en dus heeft aanvaard.

De materiële schade betreffende de huurgelden werd reeds definitief geregeld tussen , zodat de rechtbank zich hierover niet verder kan uitspreken.

y.

In zoverre een vordering stelt met betrekking tot morele schade, is de eis ontvankelijk gedeeltelijk gegrond. Het is duidelijk dat morele schade heeft geleden ten gevolge van de bewoning van de manifest niet-conforme woning. Betreffende deze schade wordt de billijke vergoeding begroot op 250 euro.

Gelet op de kennelijke overschatting van de schade-eis, wordt de rechtsplegingsvergoeding bepaald op basis van het toegekende bedrag.

z.

Deze burgerlijke vordering wordt in de eerste plaats uitgevoerd middels de toewijzing van de bedragen die worden geïnd bij de uitvoering van de verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel. Wanneer het openbaar ministerie echter aangeeft niet tot de uitvoering van die bijkomende straf over te (kunnen) gaan, kan de uitvoering onverkort zelf nastreven.

burgerlijke partijen

aa.

hurden woning het pand tijdens de vastgestelde incriminatieperiode.

Ze vorderen om:

- de nietigheid van de huurovereenkomst vast te stellen;
- geen bezettingsvergoeding toe te kennen;
- de terugbetaling van 7.150 euro aan huurgelden die overeenstemt met dertien maanden huur (dan wel deze na verbeurdverklaring aan hen toe te wijzen);
- met betrekking tot morele schade, lichamelijke schade en verhuiskosten, één euro provisioneel schadevergoeding toe te kennen;
- een rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro.

Ook deze vordering wordt integraal betwist.

bb.

Bij de verhuur van een onbewoonbare woning wordt de wederrechtelijke toestand middels de teruggave (artikel 44 Strafwetboek) ongedaan gemaakt door de huurovereenkomst nietig te verklaren.

In concreto valt het startpunt van de incriminatieperiode van het bewezen verklaard misdrijf van verhuur van woning samen met het tijdstip waarop de huurovereenkomst gesloten werd. Het staat

dan ook vast dat de huurovereenkomst gebaseerd is op het bewezen verklaarde misdrijf van het verhuren van een niet-conforme woning. De rechtbank verklaart om die reden de huurovereenkomst nietig.

cc.

tonen aan de hand van schermabeeldingen van verrichtingen aan dat ze maandelijks 550 euro huur betaalden tijdens de incriminatieperiode. De vordering tot terugbetaling van huurgelden is evenwel slechts ten belope van de incriminatieperiode, d.w.z. voor tien maanden, gegrond.

In de concrete omstandigheden wordt een bedrag dat met een bezettingsvergoeding overeenstemt in mindering gebracht, waarbij de bezettingsvergoeding geraamd wordt op een derde van de huurprijs. Tevens wordt een maandelijkse vergoeding ten bedrage van 50 euro voor de verwarmingskost in mindering gebracht.

dd.

Met betrekking tot de vermeende verhuiskosten en lichamelijke schade tonen geen schade aan die in causaal verband staat met de bewezen feiten. Deze schadeposten worden afgewezen.

Rekening houdende met de duurtijd van de huur staat het tevens vast dat morele schade leden, die in oorzakelijk verband staat met de huur van de niet-conforme woning. Het tijdsverloop sinds de feiten brengt ook met zich dat er geen reden is om deze schadevergoeding provisioneel toe te kennen. Met betrekking tot de morele schade wordt een definitief bedrag van 200 euro als billijke en passende vergoeding, zowel aar toegekend.

De rechtsplegingsvergoeding wordt, zonder betwisting dienaangaande, begroot op het basisbedrag overeenkomstig het gevorderd bedrag, aldus 1.412,79 euro, verdeeld zoals bepaald in het dictum.

ee.

Deze burgerlijke vordering wordt in de eerste plaats uitgevoerd middels de toewijzing van de bedragen die worden geïnd bij de uitvoering van de verbeurdverklaring van het vermogensvondeel. Wanneer het openbaar ministerie echter aangeeft niet tot de uitvoering van die bijkomende straf over te (kunnen) gaan, kunnen de uitvoering onverkort zelf nastreven.

overige burgerlijke belangen

ff.

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, 44, 45, 65, 66 strafwetboek;

art. 162ter, 185 Sv;

art. 1382 Oud Burgerlijk Wetboek;

art. 4 V.T.Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van , en de burgerlijke partijen

Op strafgebied

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

tot een **geldboete** van **6400,00 EUR**, zijnde **800,00 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 **3200,00 EUR**, zijnde **400,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 10.966,67 euro; met toewijzing aan de burgerlijke partijen ten belope van hun titel (zoals hieronder bepaald).

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 348,99 EUR.

Verplicht veroordeelde tot betaling van een administratieve toeslag. Deze toeslag bedraagt **29,85 EUR**.

Herstel

De herstellvordering van de Wooninspecteur is zonder voorwerp;

Op burgerlijk gebied

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en gegrond in volgende mate:

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: tweehonderd euro (200,00 EUR) definitief (morele schade), te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 26 januari 2021 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van 412,79 EUR (art.1022 Gerechtelijk Wetboek - art.1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art.162 bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Bepaalt dat deze eis dient te worden voldaan door de toewijzing van het verbeurdverklaarde bedrag aan de burgerlijke partij, tenzij het Openbaar Ministerie aangeeft dat de bijzondere verbeurdverklaring niet zal worden uitgevoerd;

*

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en gegrond in de volgende mate:

Verklaart de huurovereenkomst die aanving op 1 maart 2020 tusser met betrekking tot woning van het pand nietig.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: drieduizend honderdzesenzestig euro en zevenenzestig cent (3166,67 EUR) definitief, te vermeerderen met vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 januari 2021 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij Halki de som van: tweehonderd euro (200,00 EUR) definitief (morele schade), te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 26 januari 2021 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van 1000,00 EUR (art.1022 Gerechtelijk Wetboek - art.1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art.162 bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Bepaalt dat deze eis dient te worden voldaan door de toewijzing van het verbeurdverklaarde bedrag aan de burgerlijke partij, tenzij het openbaar ministerie aangeeft dat de bijzondere verbeurdverklaring niet zal worden uitgevoerd.

*

Verklaart de eis van ontoelaatbaar in de mate deze de restitutie van de huurgelden betaald voor de huur van de onbewoonbare woning, tot voorwerp heeft;

Verklaart de eis van de burgerlijke partij toelaatbaar en gegrond in de volgende mate:

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR) definitief, te vermeerderen met vergoedende interesten vanaf 26 januari 2021 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling.

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan te betalen de som van 235,47 EUR (art.1022 Gerechtelijk Wetboek - art.1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art.162 bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Bepaalt dat deze eis dient te worden voldaan door de toewijzing van het verbeurdverklaarde bedrag aan de burgerlijke partij, tenzij het openbaar ministerie aangeeft dat de bijzondere verbeurdverklaring niet zal worden uitgevoerd.

*

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 24 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 .