



Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 26 oktober 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO24397 Rolnummer Notitienummer parket ME66.WI.101800/2023

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJ:

Vlaamse Wooninspectie
ingeschreven te

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

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. , RRN

geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

3. , RRN

geboren
van Nederlandse nationaliteit
ingeschreven te
thans verblijvende te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester ; advocaat te en
Meester , advocaat te

4.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
, KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester ; advocaat te en
Meester , advocaat te

5.

met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBC

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te en
Meester ; advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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 07a 84ca, eigendom van de huwgemeenschap
voor het geheel in volle
eigendom, ingevolge verwerving voor het jaar 2000.

Op het onroerend goed gelegen te ,
gekadaastreerd als , met een totale oppervlakte van 16a 20ca, eigendom van
) voor het geheel in volle eigendom, ingevolge akte verleden op
21 januari 2020.

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)

deze feiten worden vanaf 8 april 2026 bestraft met een hoofdstraf van niveau 2 (art. 78 Sw. 2024),

1 te in de periode van 17 oktober 2022 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer – gelijkvloers – midden vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
(subkaft 1).

door en

2 te in de periode van 1 september 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer – gelijkvloers – rechts vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
(subkaft 1).

door

3 te in de periode van 16 augustus 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer (– 1e verdieping – rechts achteraan) gelegen op voornoemd adres te
, die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
en (subkaft 1).

door en

4 te in de periode van 1 april 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer (– 1e verdieping – rechts vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
(subkaft 1).

door

5 te in de periode van 15 juli 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer (– 1e verdieping – links vooraan) gelegen op voornoemd adres te
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
(subkaft 1).

door

6 te in de periode van 16 oktober 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een stacaravan die gestald stond te (rechts op het
perceel, tussen serres en achter een loods die tussen nrs. liggen – en
die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aar (subkaft 2).

door

7 te r in de periode van 23 september 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een wooncontainer die gestald stond te (in het
midden op het perceel, tussen de serres en achter een loods die tussen nrs.
) en die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aar en
(subkaft 3).

door

8 te in de periode van 3 oktober 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer (in een barak gelegen te (links op het
perceel -) die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
en (subkaft 4).

door

9 te in de periode van 26 juni 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer in een barak gelegen te (links op het
perceel) die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
en (subkaft 4).

door

10 te r in de periode van 10 september 2023 tot en met 17 oktober 2023

namelijk een kamer in een barak gelegen te . (links op het
perceel - die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan
(subkaft 4).

door

PROCEDURE

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: baatte via de vennootschap
(tweede beklaagde, verder:) een sla- en tuinbouwbedrijf uit in

Een deel van de terreinen en serres van het complex waar actief
waren, werd door de vader var verhuurd aan de .

(vijfde beklagde, verder:
verder

geleid door de heer

(derde beklagde,

b.

zetten buitenlandse vaste werknemers en seizoenarbeiders in en brachten hen onder in woningen ter plaatse.

In periodes tot 17 oktober 2023 maakten en hiervoor gebruik van een huis met zeven kamerwoningen en een stacaravan. Vijf van de zeven kamerwoningen waren effectief bewoond, de stacaravan ook. De woningen waren echter ongeschikt en onbewoonbaar, omwille van onder meer ernstige gebreken in de elektriciteitsvoorziening, vochtschade en ontoereikende sanitaire voorzieningen.

c.

en brachten, met medeweten en hulp van , werknemers onder in een wooncontainer en een barak op het terrein. De wooncontainer bevatte één woning, de barak drie. Ook deze woningen waren ongeschikt en onbewoonbaar, omwille van onder meer een gevaarlijke elektriciteitsinstallatie, het ontbreken van een aansluiting op de riolering, een gevaarlijke gasinstallatie en een gebrek aan natuurlijke lichtinval.

Bewijs, kwalificatie en toerekening

d.

De inspecteurs van de Wooninspectie (Wooninspecteur van het Vlaams Gewest, eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTIE of WOONINSPECTEUR) voerden op 17 oktober 2023 met bijstand van de lokale politie een controle uit inzake de huisvesting van seizoenarbeiders op de bedrijfslocaties van aan . Voorafgaand had de lokale politie naar aanleiding van meerdere interventies gewag gemaakt van de schrijnende woonsituatie, ook de gemeente had melding gemaakt van de te onderzoeken situatie, naar aanleiding van vaststellingen door het FAVV.

De controle werd uitgevoerd met een machtiging tot visitatie, verleend door de politierechter op 10 oktober 2023, en viseerde een huis gelegen aan (sub-tenlasteleggingen A1 tot A5), een stacaravan (sub-tenlastelegging A6), een wooncontainer (sub-tenlastelegging A7) en een barak (sub-tenlasteleggingen A8 tot A10).

Sub-tenlasteleggingen A1 tot en met A5

e.

In het huis trof de wooninspectie vijf bewoonde kamers in slechte staat aan:

- kamer (gelijkvloers – midden vooraan) werd bewoond door . Kamer (gelijkvloers – rechts vooraan) werd bewoond door en
- kamer (eerste verdieping – rechts achteraan) werd bewoond door er
- kamer (eerste verdieping – rechts vooraan) werd bewoond door .
- kamer (eerste verdieping – links vooraan) werd bewoond door .

In totaal waren in het huis zeven woonentiteiten. Kamer en kamer (beide gelijkvloers – rechts achteraan en midden rechts) werden niet bewoond ten tijde van de huiszoeking.

Alle kamers maakten gebruik van gemeenschappelijke faciliteiten. De gemeenschappelijke badkamer, gemeenschappelijke keuken en het gemeenschappelijk toilet op het gelijkvloers waren toegewezen aan de kamers , en De gemeenschappelijke badkamer met toilet en gemeenschappelijke keuken op de eerste verdieping waren toegewezen aan kamers

f.

Er werden zwaarwichtige gebreken vastgesteld met betrekking tot de elektriciteitsvoorziening in het huis. Tevens was er onder meer vochtschade met schimmelvorming, kon de voordeur niet slotvast worden afgesloten en waren de sanitaire functies gebrekkig, met onder meer een ontbrekende geurafluiser (sifon) aan de gootsteen van de keuken. De woningen vertoonden op basis van de gebreken aan het gebouw, de gemeenschappelijke faciliteiten en de specifieke gebreken per kamer samengevat de volgende gebreken inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen op 17 oktober 2023:

	categorie I	categorie II	categorie III
kamer	13	16	8
kamer	11	15	8
kamer	11	10	8
kamer	12	16	9
kamer	9	12	8

Alle kamers waren ongeschikt en onbewoonbaar.

g.

verklaarde al drie jaar in de kamer te wonen en met een vast arbeidscontract te werken voor . Hij moest niets betalen om in de kamer te wonen. verklaarde sinds 1 september 2023 samen met zijn vriendin in de kamer te wonen. In totaal woonde al drie jaar in deze woning. Hij moest niets betalen, maar per week werd er 2 uren per persoon loon afgehouden. Toen hij in 2015 naar België kwam en voor werkte, moest hij in een opslagplaats slapen. Hij had daar drie jaar gewoond en kon daarna verhuizen naar de woning. verklaarde dat hij samen met werkte voor stelde te wonen in de kamer sinds 16 augustus 2023, sinds 13 september 2023. Zij moesten niet betalen voor de bewoning. verklaarde te werken voor en in de kamer te wonen sinds april 2023. verklaarde sinds 15 juli 2023 in de kamer te wonen. Hij werkte voor , die 3 uren per week van zijn loon aftrekt om in de kamer te kunnen wonen.

h.

bevestigde dat hij het huis gebruikte voor de huisvesting van vaste werknemers en seizoenarbeiders die tewerkgesteld werden in . In het verhoor betwistte hij niet dat de toestand van de woning niet voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Hij zou reeds voor de controle op 17 oktober 2023 een traject bij de gemeente opgestart hebben om betere huisvesting voor seizoenarbeiders te voorzien. Het huis is eigendom van de ouders van , waardoor ze met de familie nog moesten bespreken wat er mee zou gebeuren. huurde het huis voor 1.000 euro per maand.

i.

Gelet op de vaststellingen van de WOONINSPECTIE, de verklaringen van de bewoners en de verklaringen van zijn de feiten onder de tenlasteleggingen A1 tot en met A5 bewezen. De feiten werden correct gekwalificeerd en worden aan er toegerekend.

Sub-tenlastelegging A6

j.

De WOONINSPECTIE controleerde ook een stacaravan die bewoond werd door . Deze stacaravan vertoonde 7 gebreken van categorie I, 9 gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III. De stacaravan was in het algemeen in een versleten toestand, had een gevaarlijke elektriciteitsinstallatie, had geen vaste verwarming en de afvoer was niet aangesloten op de riolering. De stacaravan was ongeschikt en onbewoonbaar.

k.

De bewoner verklaarde dat hij telkens een paar maanden voor werkte, waarna hij terug naar zijn familie ging. Hij kon kiezen waar hij woonde. Soms verbleef hij in de woning, soms ging hij naar de caravan als hij privacy wilde. Hij verbleef sinds 16 oktober 2023 in de caravan.

verklaarde dat er met zijn vriendin verbleef wanneer ze komen werken. Zij moesten niets betalen om in de caravan te blijven. Nadat de bewoners terug naar Roemenië zouden vertrekken, zou hij geen nieuwe mensen meer in de caravan laten verblijven.

l.

Gelet op de vaststellingen van de WOONINSPECTIE, de verklaringen van de bewoner en de verklaringen van zijn de feiten onder de sub-tenlastelegging A6 bewezen. Zij werden correct gekwalificeerd en worden aan en toegerekend.

Tenlastelegging A7 – A10

m.

Op de terreinen van en controleerde de WOONINSPECTIE op 17 oktober 2023 ook een wooncontainer en een barak.

n.

De wooncontainer werd bewoond door en . Ook in deze woning was er een gevaarlijke elektriciteitsinstallatie, geen vaste verwarming en een afvoer die niet was aangesloten op de riolering. Er waren rolluiken, maar deze konden niet geopend worden, zodat er geen natuurlijke lichtinval was.

De WOONINSPECTIE stelde 8 gebreken van categorie I, 5 gebreken van categorie II en 6 gebreken van categorie III vast. De wooncontainer was ongeschikt en onbewoonbaar.

o.

verklaarde dat hij met zijn vriendin in de container woonde sinds 23 september 2023. Volgens hen was deze container de enige plaats die nog beschikbaar was. Zij hadden nog geen contact met , enkel met Roemeense personen. verklaarde dat de wooncontainer niet kon worden afgesloten, maar dat dit niet hoefde en dat hij tevreden was. Ze hadden geen andere keuze.

p.

De barak had drie kamers en een gemeenschappelijke keuken-, bad-, en toiletfunctie. De indeling was als volgt:

- kamer (rechts vooraan) werd bewoond door en ;
- kamer (rechts midden) werd bewoond door en ;
- kamer (rechts achteraan) werd bewoond door ;

q.

In het algemeen was de barak in een verloederde staat, met een gebrekkige afwerking en slijtagesporen. De elektriciteitsvoorziening en de gasaansluiting van het fornuis waren niet conform en gevaarlijk. De barak vertoonde op basis van de gebreken aan het gebouw, de gemeenschappelijke faciliteiten en de specifieke gebreken per kamer samengevat de volgende gebreken op 17 oktober 2023:

	categorie I	categorie II	categorie III
kamer	3	11	3
kamer	5	11	3
kamer	11	10	8

Alle kamers waren ongeschikt en onbewoonbaar.

r.

verklaarde dat ze in de kamer van de barak woonde met haar man. Ze waren er nu twee weken. Hun werkgever was met als zaakvoerder. Zij zouden echter nu werken voor . Ze moeten niets betalen voor hun huisvesting. Bij problemen betreffende de huisvesting nam ze contact op met maar ze werkte niet voor hem. verklaarde ook voor een nieuwe firma te werken, maar voordien steeds voor . Ze zouden hier maar tijdelijk werken en na drie maanden terug naar Roemenië gaan. Hij zou met zijn vriendin sinds 26 juni 2023 verblijven. verklaarde dat hij sinds 1 maand en 1 week woonde in de barak. Ook hij werkte 3 maanden en vertrok dan terug naar Roemenië. Hij zou ook voor gewerkt hebben, maar nu voor

s.

verklaarde dat de serres eigendom zijn van zijn vader en dat een serre verhuurd werd aan van . De wooncontainer en barak werden door met toestemming geplaatst en gebruikt.

verklaarde dat de wooncontainer en de barak van zijn en dat hij deze met de vennootschap gebruikt met het oog op huisvesting van seizoenarbeiders. had hier toestemming voor gegeven. verklaarde verder dat hij niet wist wie er in de constructies woonde, en dat de wooncontainer naar zijn idee op het moment van controle op 17 oktober 2023 niet bewoond werd. Hij verklaarde wel deze constructies regelmatig te gebruiken voor het huisvesten van seizoenarbeiders die werken voor zijn bedrijf. In de barak zouden 5 personen wonen. Even later verklaarde hij dat er twee personen, een koppeltje, zouden verblijven in de wooncontainer en zouden werken voor . Alle personen zouden op vrijwillige basis in de wooneenheden verblijven. Hij verklaarde tevens dat hij niet uit slechte wil is, maar dat hij een gratis woonoplossing voor zijn werknemers wilde voorzien stelde met de gemeente en een architect te bekijken hoe ze de constructies in orde kunnen maken en vergunnen.

t.

De bewoners verwezen naar een onderneming en er werd ook een verwijzing naar deze naam aangetroffen bij een serre. Deze onderneming werd echter nooit opgestart, wat ook door de raadsleden van werd bevestigd bij de behandeling ten gronde.

De bewoners van de wooncontainer en de barak verklaarden duidelijk via tewerkgesteld te zijn en legden een arbeidsovereenkomst voor met de werkgever , vertegenwoordigd door

u. _____ en _____ stellen bij de behandeling ten gronde dat de betrokken vennootschap niet _____ of _____ zou zijn, maar _____ had in zijn verhoor op 6 juni 2024 ook effectief naar een vennootschap met deze naam verwezen, maar voegde noch in de loop van het vooronderzoek, noch bij de behandeling ten gronde enig stuk betreffende deze vennootschap.

De rechtspersoon betrokken bij het huisvesten van de personen genoemd in de sub-tenlasteleggingen A7 tot A10 betreft wel degelijk _____, de vijfde beklaagde in de rechtstreekse dagvaarding, met ondernemingsnummer _____.

- Dit volgt in de eerste plaats uit de vaststelling dat het _____ was die als werkgever fungeerde van _____ en _____. Volgens hun verklaring, maar tevens volgens de stelling van _____ en _____, ging de huisvesting van deze personen in _____ onlosmakelijk samen met hun tewerkstelling.
- Ten tweede volgt uit de door het openbaar ministerie gevoegde stukken (stuk 27 correctionele stukken) dat _____ inderdaad bestaat in Nederland. Het betreft de statutaire naam van de onderneming met KVK-nummer _____ en de handelsnaam _____. (vijfde beklaagde - ondernemingsnummer _____ werd opgericht als Belgisch filiaal van de Nederlandse vennootschap _____, met KVK-nummer _____ vermeldde aldus haar eigen statutaire naam niet correct op bij de oprichting van _____ als Belgisch filiaal, maar uit de vermelding van het KVK-nummer volgt met zekerheid dat het dezelfde vennootschap betreft.

v. _____ was de entiteit die de onbewoonbare woningen ter beschikking stelde, zoals geïndiceerd door de sub-tenlasteleggingen A7 tot A10 en _____ was de natuurlijke persoon die hiervoor binnen _____ verantwoordelijk was.

Als tussenpersoon met de verhuurder van het terrein waarop de wooncontainer en de barak geplaatst was, en als feitelijk aanspreekpunt voor de bewoners – zoals blijkt uit de verklaring van _____ – vervulde ook _____ een noodzakelijke rol bij de feiten.

w. De feiten van de sub-tenlasteleggingen A7 tot A10 zijn bewezen en werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding. Deze feiten worden _____ rechtstreeks toegerekend en aan _____ en _____ als mededaders in de zin van artikel 66 Strafwetboek 1867, respectievelijk deelnemers in de zin van artikel 19 Strafwetboek 2024.

x. Aan _____ (vierde beklaagde) kunnen geen misdrijven worden gekoppeld. Deze beklaagde wordt vrijgesproken.

Materiële vergissing kwalificatie

y. Het openbaar ministerie bracht in februari 2026 een rechtstreekse dagvaarding uit. Daarbij anticipeerde het op de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024, toen voorzien op 8 april 2026. Voor de kwalificatie van de feiten verwees het openbaar ministerie terecht naar artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals van toepassing op het ogenblik van het plegen van de feiten. Aangezien het openbaar ministerie ervan uitging dat het Strafwetboek 2024 in werking zou treden zonder

aanpassing van de Vlaamse Codex Wonen, vulde het de strafbaarstelling aan met de toevoeging dat de bestraffing een hoofdstraf van niveau 2 zou zijn overeenkomstig artikel 78 Strafwetboek 2024.

Evenwel werd vervolgens de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024 uitgesteld naar 1 september 2026 en werd artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen wel degelijk aangepast, met ingang op 8 september 2026. De strafbaarstelling zelf bleef ongewijzigd, maar de decreetgever expliciteerde dat het misdrijf bestraft wordt met een straf van niveau 1 of niveau 2 (eerste lid), met een afwijkende geldboete (nieuw tweede lid).

De verwijzing naar artikel 78 Strafwetboek 2024 heeft dan ook enkel belang voor de korte tussenperiode van 1 tot 7 september 2026. Deze tussenperiode heeft er evenwel niet toe geleid dat de geviseerde gedragingen (tijdelijk) niet strafbaar zouden zijn geweest en heeft inhoudelijk geen impact op de hoogte van de toepasselijke straffen.

Straf en strafmaat

z.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en vervult een signaalfunctie van maatschappelijke afkeuring, zowel naar de dader toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade en het herstel van het maatschappelijk evenwicht. 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 de persoonlijke omstandigheden van de veroordeelde. De bestraffing is proportioneel en ongewenste neveneffecten worden in de mate van het mogelijke vermeden.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd onder de gelding van het Strafwetboek 1867 (aldus voor 1 september 2026), zodat aan iedere beklaagde één hoofdstraf wordt opgelegd.

aa.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Werknemers onderbrengen in gebrekkige woningen houdt een ernstig risico in voor hun veiligheid en gezondheid. 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.

De rechtbank begrijpt dat het huisvesten van buitenlandse arbeiders als een noodzakelijk geachte nevenactiviteit en een kost werd beschouwd door beklaagden. Dit maakt het echter niet aanvaardbaar dat hierbij een huisvesting werd aangeboden die zelfs de minimumnormen inzake veilige en gezonde bewoning niet haalt.

bb.

Sinds de vaststellingen is inmiddels een ruime periode verstreken, die beklaagden de mogelijkheid heeft gegeven tot een constructieve oplossing te komen voor de problematiek ter plaatse.

Het is positief dat _____ een grondige oplossing nastreven en een project op poten hebben gezet waarbij een nieuw gebouw wordt opgetrokken om er op termijn de buitenlandse werknemers in onder te brengen. Het valt evenwel te betreuren dat er onvoldoende op werd toegezien dat opnieuw iemand zijn intrek nam in het huis _____ zonder herstel (volgens nam de aannemer met zijn gezin er intrek, zonder toelating van de eigenaar).

cc.

_____ kreeg al tweemaal een opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor misdrijven die verband houden met zijn bedrijfsvoering en hij werd op 29 maart 2023 veroordeeld door het Hof van Beroep voor misdrijven inzake vergunningen, afval en ruimtelijke ordening.

Het past hem te veroordelen tot een geldboete van 7.000 euro (875 euro vermeerderd met 70 opdecimen).

Rekening houdend met het project dat _____ en _____ uitvoeren om hun buitenlandse werknemers in de toekomst te huisvesten, wordt de tenuitvoerlegging van twee derden van de geldboete uitgesteld. Dit uitstel van de tenuitvoerlegging heeft tot doel de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te beperken en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

dd.

_____ werd al tweemaal tot een geldboete veroordeeld voor milieumisdrijven.

Een geldboete van 7.000 euro (5.600 euro vermeerderd met 2,5 opdecimen) is een proportionele bestraffing. Deze geldboete is lager dan het minimum van de geldboete (vermeerderd met 70 opdecimen) die van toepassing was op het ogenblik van het plegen van de feiten voor een rechtspersoon, maar een geldboete van deze hoogte is mogelijk geworden door de aanpassing van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen en de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024.

Rekening houdend met het project dat _____ en _____ uitvoeren om hun buitenlandse werknemers in de toekomst te huisvesten, wordt de tenuitvoerlegging van twee derden van de geldboete uitgesteld. Dit uitstel van de tenuitvoerlegging heeft tot doel de desocialiserende effecten van een geldboete (voorwaardelijk) te beperken en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden.

ee.

_____ en _____ plaatsten twee constructies bij de serre die ze huurden, en brachten er buitenlandse werknemers in onder.

Met betrekking tot de bewoning van de wooncontainer en de barak _____ stelde de WOONINSPECTIE op 1 september 2026 aan de hand van een e-mail van _____ van 11 augustus 2026 vast dat deze nog bewoond worden door seizoensarbeiders van _____. Bij de behandeling ten gronde wordt dit eenvoudig ontkend door de raadslieden van _____ en _____, maar deze entiteiten beantwoordden de vragen betreffende de stand van zaken in augustus 2026 niet. Aangezien _____ er geen enkel belang bij heeft hieromtrent een stelling in te nemen die niet met de werkelijkheid overeenstemt (hij wordt ook voor deze feiten vervolgd en wordt ook door de herstellvordering gevisieerd), hecht de rechtbank geloof aan zijn verklaring en stelt de rechtbank vast dat _____ nog steeds seizoensarbeiders huisvest op de aangehaalde locatie.

ff.

_____ en _____ werden al drie keer veroordeeld, tweemaal voor feiten van sociaal strafrecht en één keer voor diverse inbreuken, onder meer wat betreft voedselveiligheid.

Rekening houdend met de ernst van de feiten, het strafrechtelijk verleden van _____ er
en het aanhouden van de delictuele toestand, minstens de afwezigheid van een vrijwillige
uitvoering van de herstellvordering, zou de gevraagde eenvoudige schuldigverklaring of een volledig
uitgestelde bestraffing geen gepast signaal zijn.

Het past hun allebei te veroordelen tot een geldboete van 6.250 euro (781,25 euro vermeerderd met
70 opdecimen wat _____ betreft; 5.000 euro vermeerderd met 2,5 opdecimen wat
_____ betreft). Deze geldboete voor de vennootschap is lager dan het minimum van de geldboete
(vermeerderd met 70 opdecimen) die van toepassing was op het ogenblik van het plegen van de
feiten, maar een geldboete van deze hoogte is mogelijk geworden door de aanpassing van artikel 3.34
van de Vlaamse Codex Wonen en de inwerkingtreding van het Strafwetboek 2024.

De tenuitvoerlegging wordt uitgesteld wat betreft een derde van de geldboete die aan
en _____ wordt opgelegd. Door het verlenen van uitstel van de tenuitvoerlegging worden de
desocialiserende gevolgen van de geldboete beperkt, terwijl de dreiging van tenuitvoerlegging de
veroordeelde moet ontraden nieuwe misdrijven te plegen.

Herstel

gg.

De WOONINSPECTEUR formuleerde herstellvorderingen met betrekking tot de vier betrokken entiteiten,
namelijk:

- het huis gelegen te _____, gekadaastreerd als _____
_____;
- de stacaravan geplaatst op het perceel te _____, _____;
gekadaastreerd als _____;
- de wooncontainer geplaatst op het perceel te _____;
gekadaastreerd als _____;
- de barak geplaatst op het perceel te _____, _____;
gekadaastreerd als _____;

De herstellvorderingen werden geformuleerd onder de gelding van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen
zoals toen van toepassing. Inmiddels wordt het herstel betreffende feiten gekwalificeerd als een
inbreuk op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen geregeld door het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving
(KVH) sinds de inwerkingtreding van het tweede implementatiedecreet KVH op 8 september 2026.
Krachtens artikel 105, § 4, eerste lid KVH is het KVH onmiddellijk van toepassing op lopende procedures
waarbij de publieke herstellvordering reeds bij het openbaar ministerie is ingeleid of bij de rechtbank
aanhangig is gemaakt, zonder dat de herstellvordering moet worden hernomen of de motivering ervan
moet worden aangepast.

In deze heeft de WOONINSPECTEUR zijn herstellvordering niet geactualiseerd, ook niet in de
syntheseconclusies.

De rechtbank neemt bijgevolg kennis van de herstellvordering zoals ze werd ingeleid, hoorde partijen
over de toetsing binnen het kader van de Vlaamse Codex Wonen in combinatie met het KVH,
beschouwt de WOONINSPECTEUR als herstellinstantie in de zin van het KVH en beoordeelt de
herstellvordering als een publieke herstellvordering in het actueel kader.

hh.

De WOONINSPECTEUR vorderde concreet beklaagden te bevelen om aan de entiteiten 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, decretaale of reglementaire bepalingen. Dit is de alternatieve herstelmaatregel voorzien in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen en hernomen in artikel 3.44/4, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (artikel 9 van Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen in Vlaanderen en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 28 augustus 2026). Artikel 3.44/4, 2° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen preciseert verder dat de nieuw te geven bestemming geen woonfunctie mag betreffen.

Reeds bij de eerste vaststellingen bleken de woningen te zijn vormgegeven in strijd met de bepalingen van de VCRO. Dit gegeven staat ook niet ter discussie.

ii.

De herstellvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op de vastgestelde misdrijven. Als bijzondere vorm van teruggave beoogt de herstellvordering de gevolgen van het vastgestelde misdrijf ongedaan te maken.

Anders dan namens en voorgehouden, is de veroordeling tot herstel niet voorbehouden tot een houder van een zakelijk recht op het geviseerde goed dan wel wie een bewezen en actuele beslissingsmacht over het goed heeft.

jj.

De door de herstellvordering beoogde handelingen zijn realiseerbaar. Het herstel is niet kennelijk onevenredig met de *in concreto* vastgestelde publieke verliezen en evenmin brengt het herstel kennelijk onevenredige schade toe aan de belangen van beklaagden of derden.

Dit blijkt op basis van de beoordeling *in concreto*: wat het huis betreft, zocht (minstens 'vader) reeds een aannemer aan die het huis terug in overeenstemming zou brengen met de vergunde toestand en die het huis terug conform zou maken. Ook wat betreft de barak, de wooncontainer en de stacaravan stellen de beklaagden die voor de overeenstemmende subtenlasteleggingen strafrechtelijk worden veroordeeld, dat deze in de toekomst niet langer zouden worden gebruikt. en maken reeds geen gebruik meer van de stacaravan. en stelden bij de behandeling ten gronde in de toekomst niet langer activiteiten te willen ontwikkelen op de betreffende site. De barak, de wooncontainer en de stacaravan kunnen relatief eenvoudig verwijderd worden.

De rechtbank wijst tevens op de mogelijkheden voorzien in artikel 3.44/4, 2° lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, waarbij wordt bepaald dat diegene die gehouden is tot herstel er ook voor kan opteren (1) terug te keren naar de vergunde of vergund geachte toestand met woonfunctie en de conformiteit te herstellen, dan wel (2) een vergunning of toelating te verkrijgen voor een nieuwe toestand met woonfunctie, deze uit te voeren en de woningen conform te maken (telkens zonder overbewoning).

De vordering is intern en extern wettig, en dient te worden toegekend.

kk.

De WOONINSPECTEUR vordert de uitvoeringstermijn te bepalen op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. Deze uitvoeringstermijn is redelijk, rekening houdend met het tijdsverloop sinds de vaststellingen van 17 oktober 2023.

Tevens vordert de WOONINSPECTEUR een dwangsom van 200 euro per dag vertraging op te leggen. Het opleggen van een dwangsom is noodzakelijk om beklaagden ertoe te bewegen tijdig tot de uitvoering van de herstellvordering over te gaan.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging en per beklagde wordt opgelegd, 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. Om financieel onevenredige gevolgen te vermijden plafonneert de rechtbank het totaal van de eventueel verschuldigde dwangsommen op 200.000 euro per beklagde.

In afwijking van het voorgaande geldt de dwangsomverplichting in hoofde van slechts vanaf zes maanden na het verstrijken van de hersteltermijn wat betreft de wooncontainer en de barak, aangezien de hoofdverantwoordelijkheid qua herstel hiervoor op en rust.

II.

Overeenkomstig artikel 56, vijfde lid KVH machtigt de rechtbank de WOONINSPECTEUR het herstel uit te voeren in de plaats en op de kosten van beklagden indien zij in gebreke blijven.

mm.

De WOONINSPECTEUR vordert ook de veroordelingen tot herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Wat het huis en de stacaravan betreft, is er geen redenen om de veroordeling tot herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De vordering van de WOONINSPECTEUR wordt wat dit aspect betreft afgewezen.

Wat de wooncontainer en de barak betreft, blijkt daarentegen dat deze nog steeds in gebruik zijn. Dit houdt een uitzonderlijke omstandigheid in, die met zich brengt dat het niet wenselijk is dat het aanwenden van een rechtsmiddel de uitvoerbaarheid van de herstelmaatregel zou schorsen. De rechtbank verklaart de veroordeling tot de publieke herstelmaatregel dan ook uitvoerbaar bij voorraad, wat deze entiteiten betreft.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

nn.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt, waarvoor geen burgerlijke vordering werd gesteld. 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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 40, 44, 45, 65, 66 strafwetboek 1867;

art. 2, 3, 7, 17, 19, 27, 36, 37, 38, 39, 52, 78 strafwetboek 2024;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185, 191 Sv.;

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

De rechtbank:

Op tegenspraak ten aanzien van _____,
_____ en Vlaamse Wooninspectie;

Actualiseert de tenlasteleggingen;

Op strafgebied

Ten aanzien van _____, eerste beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 en A10 bewezen.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9 en A10:

tot een **geldboete** van **7000,00 EUR**, zijnde **875,00 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 4666,64 EUR, zijnde 583,33 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,50 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 $1/5 \times 191,26 = 38,25$ EUR.

Ten aanzien van _____, tweede beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5 en A6 bewezen.

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

tot een **geldboete** van **7000,00 EUR**, zijnde **5600,00 EUR** verhoogd met 2,50 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 4666,66 EUR, zijnde 3733,33 EUR verhoogd met 2,50 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,50 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 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/5 \times 191,26 = 38,25$ EUR.

Ten aanzien van

, derde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A7, A8, A9 en A10 bewezen.

Veroordeelt
A10:

voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A7, A8, A9 en

tot een **geldboete** van **6250,00 EUR**, zijnde **781,25 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 2083,36 EUR, zijnde 260,42 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,50 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 62,37 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/5 \times 191,26 = 38,25$ EUR.

Ten aanzien van

, vierde beklaagde

Spreekt
en stelt deze buiten zake wat betreft de kosten.

! voor de tenlasteleggingen A7, A8, A9 en A10 vrij

De kosten tot op heden begroot op $1/5 \times 191,26 = 38,25$ EUR, worden ten laste van de Belgische Staat gelegd.

Ten aanzien van

, vijfde beklaagde

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A7, A8, A9 en A10 bewezen.

Veroordeelt

voor de vermengde feiten van de

tenlasteleggingen A7, A8, A9 en A10:

tot een **geldboete** van **6250,00 EUR**, zijnde **5000,00 EUR** verhoogd met 2,50 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 2083,34 EUR, zijnde 1666,67 EUR verhoogd met 2,50 opdecimen.

Veroordeelt

tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 200,00 EUR verhoogd met 2,50 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 $1/5 \times 191,26 = 38,25$ EUR.

Herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond in de volgende mate:

1.

- veroordeelt het huis gelegen te gekadastreerd als een andere bestemming te geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de VCRO of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;
- legt een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging en per beklaagde 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 conform artikel 56, vijfde lid KVV het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van , indien zij in gebreke blijven de herstelmaatregel uit te voeren;
- verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad.

2.

- veroordeelt de stacaravan geplaatst op het perceel te gekadaastreerd als , een andere bestemming te geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de VCRO of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;
- legt een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging en per beklaagde 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 conform artikel 56, vijfde lid KVV het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van , indien zij in gebreke blijven de herstelmaatregel uit te voeren;
- verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel niet uitvoerbaar bij voorraad.

3.

- veroordeelt de wooncontainer geplaatst op het perceel te , gekadaastreerd als , een andere bestemming te geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de VCRO of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;
- legt aan een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging en per beklaagde na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;
- legt aan een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging na het verstrijken van zes maanden na de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;
- machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest conform artikel 56, vijfde lid KVV het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van , indien zij in gebreke blijven de herstelmaatregel uit te voeren;
- verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

4.

- veroordeelt de barak geplaatst op het perceel te , gekadaastreerd als , een andere bestemming te geven dan de woonfunctie conform de bepalingen van de VCRO of de woning of het goed slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
- bepaalt de termijn voor uitvoering op tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;
- legt aar een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging en per beklagde na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;
- legt aan een dwangsom op van 100 euro per dag vertraging na het verstrijken van zes maanden na de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;
- machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest conform artikel 56, vijfde lid KVH het opgelegde herstel uit te voeren, op kosten van , indien zij in gebreke blijven de herstelmaatregel uit te voeren;
- verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

5.

De rechtbank plafonneert het totaal van de dwangsommen per beklagde op 200.000 euro.

6.

Wijst de vorderingen ten aanzien van af.

Wijst het anders- en meergevorderde af.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 26 oktober 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 .