



Vonnisnummer / Griffienummer
2025 / 2449
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
28 april 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
23CO56680
Rolnummer
Notitienummer parket
TU66.WI.101900/2023

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDEN:

1. _____, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te _____

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

beklaagde, bijgestaan door Meester _____, advocaat te _____
3. _____
met maatschappelijke zetel gevestigd te _____,
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer _____,
Actief Normale toestand
BTW-nummer _____

beklaagde, vertegenwoordigd door meester _____, advocaat te _____, loco
Meester _____, advocaat te _____

TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt;

door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt,

of, door het plegen van de feiten rechtstreeks te hebben uitgelokt door woorden in openbare bijeenkomsten of plaatsen gesproken dan wel door enigerlei geschrift, drukwerk, prent of zinnebeeld aangeplakt, rondgedeeld of verkocht, te koop geboden of openlijk tentoongesteld

Met betrekking tot het pand gelegen te _____, gekadastreerd als
eigendom van _____) ingevolge aankoopakte dd. 23
januari 2017 van notaris _____ te _____

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

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 14 juni 2022 tot en met 14 juni 2023

door

ten nadele van	op 17 februari 1998
ten nadele van	op 5 oktober 1971
ten nadele van	op 4 september 1970

het appartement op de eerste verdieping van het hogeromschreven pand dat niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsnormen verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 644 euro

2 te in de periode van 15 mei 2023 tot en met 14 juni 2023

door

ten nadele van
ten nadele van

het appartement op de tweede verdieping van het hogeromschreven pand dat niet voldeed aan de minimale woningkwaliteitsnormen verhuurd te hebben aan een maandelijkse huurprijs van 650 euro

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

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
dd. 11 oktober 2024 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
(derde beklaagde, verder:) verhuurde een appartement boven een horecazaak, hoewel dit appartement niet voldeed aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen.

Dit appartement op de eerste verdieping werd van juni 2022 tot juni 2023 verhuurd aan een gezin van drie personen. De elektriciteitsvoorziening in deze woning was gevaarlijk en zowel de kachel in de woonkamer als het gaswandtoestel in de badkamer leverden een risico op CO-intoxicatie op.

b.
werd geleid door (eerste beklaagde, verder:
en zijn zoon, tweede beklaagde, verder:
) volgde het verhuren van de appartementen die in deze zaak gevisieerd worden op.

bewijs en kwalificatie

c.
De diensten van de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR) voerden op 14 juni 2023 een controle uit van de appartementen op de eerste en de tweede verdieping te , naar aanleiding van een onderzoek door de woningcontroleur van .

Beide woningen bleken ongeschikt en onbewoonbaar. Het appartement op de eerste verdieping vertoonde 10 gebreken in categorie I, 5 in categorie II en 2 in categorie III. Het appartement op de tweede verdieping vertoonde 8, 13 respectievelijk 1 gebreken.

Het appartement op de eerste verdieping werd bewoond.

d.
Het bewijs van het misdrijf onder tenlastelegging 1 en de kwalificatie ervan staat niet ter discussie.

e.
Beklaagden worden ook vervolgd voor het verhuren van een niet-conforme woning op de tweede verdieping. Volgens de vaststellingen van 14 juni 2023 was deze woning niet conform en stond ze leeg. was bij de controle aanwezig, samen met stelde dat ze het appartement op de tweede verdieping sinds 15 mei 2023 huurde en dat ze op 14 juni 2023 in de woning zou trekken. Ze zou ook de huurovereenkomst overmaken, maar deze overeenkomst werd niet aan het strafdossier gevoegd.

stelde bij de behandeling ten gronde dat hij het appartement op de tweede verdieping vanaf 14 juni 2023 zou verhuren en dat hij daarom aanwezig was. Dit standpunt is niet ongeloofwaardig en de verhuring van het appartement vanaf 15 mei 2023 wordt niet bewezen.

Deze omstandigheden zijn de feiten van tenlastelegging 2 niet bewezen en worden beklaagden hiervoor vrijgesproken.

toerekening

f.

Beklaagden betwisten dat het bewezen misdrijf hen kan worden toegerekend. Ten onrechte.

- is de eigenaar en verhuurder van het appartement op de eerste verdieping. Op basis van de activiteiten vermeld in de KBO betreft een patrimoniumvennootschap met als één van de activiteiten het verhuren en de exploitatie van onroerend goed. is een patrimoniumvennootschap (zie ook de gepubliceerde beslissing van 19 maart 2015), waarvan het tot de kern van haar doel behoort inkomsten te halen uit het onroerend vermogen, in het bijzonder door het verhuren van onroerende goederen.

Het verhuren van het appartement houdt intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel van en werd voor haar rekening gedaan. Het verhuren van een niet-conforme woning wijst op een gebrekkige organisatie binnen de vennootschap om te waarborgen dat de minimale veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen werden gehaald – wat op zich een gebrek aan voorzichtigheid en voorzorg betekent.

- Qua structuur is een eenvoudige vennootschap, binnen dewelke de algemene leiding en het dagelijks bestuur had. Hij leidde de vennootschap en droeg de eindverantwoordelijkheid.

Door zo te organiseren dat er geen controle was op het garanderen van de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen bij de panden die voor bewoning werden verhuurd, handelde nalatig.

- had geen formele functie binnen na zijn ontslag in 2019. Evenmin wordt het bewijs geleverd van een werknemersrelatie.

Niettemin stond hij feitelijk in voor het verhuren van woningen namens Dit blijkt in de eerste plaats op basis van de vaststellingen op 14 juni 2023, toen hij zich aan de diensten van de WOONINSPECTEUR voorstelde als de verhuurder. Dit blijkt tevens uit het onderzoek ter zitting en de verklaring van dat hij – evenwel zonder formele functie – taken voor / zijn vader vervulde, onder meer om de waarde van het patrimonium te maximaliseren.

Een formele functie bij de verhuurder-rechtspersoon is geen vereiste voor strafbaarheid en uit de concrete omstandigheden blijkt dat instond voor uitvoerende taken bij het verhuren van woningen door Dat hij hierbij naliet toe te zien op de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, valt hem wel degelijk persoonlijk strafrechtelijk toe te rekenen.

g.

Het feit van tenlastelegging 1 wordt beklaagden toegerekend.

en

straf en strafmaat

h.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde 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 dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

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 dader.

i.

Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. 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.

j.

Beklaagden vragen in ondergeschikte orde hun strafrechtelijke veroordeling op te schorten. Gelet op hun gunstig strafrechtelijk verleden zouden ze daar aanspraak op kunnen maken, doch in de concrete situatie zou dit enkel opportuun zijn indien de gebreken aan de woning geïsoleerd door tenlastelegging 1 weggewerkt zouden zijn.

Dit blijkt allerm minst het geval te zijn. Uit een proces-verbaal van 6 november 2024 blijkt enkel dat de meest acute veiligheidsrisico's werden weggewerkt, zodat geen gedwongen ontruiming werd uitgevoerd. Anderzijds blijkt dat er geen geldige melding van herstel overeenkomstig artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen werd gedaan – laat staan een geldige vaststelling van herstel – en dat er in oktober 2024 zelfs een nieuwe aanvraag tot inschrijving werd verricht, waaruit blijkt dat het pand (na de incriminatieperiode) zonder vastgesteld herstel opnieuw werd verhuurd.

k.

en hebben een gunstig strafrechtelijk verleden. Op basis hiervan wordt de tenuitvoerlegging uitgesteld van een deel van de geldboete die hen wordt opgelegd.

heeft een blanco strafrechtelijk verleden. Ook wat deze rechtspersoon betreft wordt een deel van de bestraffing middels een geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging opgelegd.

l.

Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel. Deze vordering is gegrond wat betreft het appartement op de eerste verdieping, voorwerp van tenlastelegging 1, aldus 7.728 euro.

Er is geen enkele reden om deze bijkomende straf te milderen.

Aangezien de huurgelden aan werden betaald, wordt deze bijkomende straf enkel aar opgelegd

herstel

m.

De WOONINSPECTEUR vordert dat beklaagden zouden worden veroordeeld tot het uitvoeren van alle werken om de woningen geïsoleerd door de strafvordering volledig conform te maken.

Deze vordering is ongegrond wat de woning op de tweede verdieping betreft, gelet op de vrijspraak voor tenlastelegging 2.

n.

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 gestelde herstellvordering met betrekking tot het appartement op de eerste verdieping is ontvankelijk en gegrond.

o.

Er werd geen melding gedaan van herstel noch blijkt op enige andere wijze dat de herstellvordering inmiddels zonder voorwerp zou zijn.

Waar in besluiten stellen dat de gebreken inmiddels verholpen zouden zijn, dwalen ze, minstens gaan ze eraan voorbij dat de WOONINSPECTEUR niet gehouden is aan te tonen dat de gebreken nog bestaan maar dat het integendeel aan de overtreder toekomt aan te tonen dat de gebreken verholpen zijn (met een melding van herstel).

n.

wijst erop dat hij geen zakelijke rechten op het geviseerde pand heeft, zodat de herstellvordering ten aanzien van hem ongegrond zou zijn.

De gegrondheid van de herstelmaatregel vereist echter geen zakelijk recht op een onroerend goed, maar is het gevolg van de strafrechtelijke aansprakelijkheid (zie artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen). Daarenboven voorziet de Vlaamse Codex Wonen uitdrukkelijk dat de uitvoering van de rechterlijk opgelegd herstelmaatregel door de veroordeelde door iedereen gedoogd moet worden (artikel 3.49, § 3, eerste lid Vlaamse Codex Wonen).

q.

Aangezien uit het dossier blijkt dat het appartement na de vaststellingen en voorafgaand aan herstel opnieuw werd verhuurd, wordt de termijn voor uitvoering bepaald op zes maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging, 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.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout 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 beklaagde.

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 van de Vlaamse Codex Wonen

r.

Aangezien het appartement na de vaststellingen en voorafgaand aan herstel opnieuw werd verhuurd, wordt de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad verklaard, zoals gevorderd door de WOONINSPECTEUR.

op burgerlijk gebied

s.

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, 5, 6, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

, WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

Op strafgebied

Ten aanzien van , eerste beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging 2 vrij.

Veroordeelt voor de tenlastelegging 1:

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 90 dagen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **4800,00 EUR**, zijnde **600,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR;

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 417,91 = 139,30$ EUR, de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklaagde weerhouden en bewezen feiten.

Ten aanzien van , tweede beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging 2 vrij.

Veroordeelt voor de tenlastelegging 1:

tot een **geldboete** van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 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 **6400,00 EUR**, zijnde **800,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;
- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 417,91 = 139,30$ EUR, de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklaagde weerhouden en bewezen feiten.

Ten aanzien van , derde beklaagde

Spreekt voor de tenlastelegging 2 vrij.

Veroordeelt voor de tenlastelegging 1:

tot een **geldboete** van **24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel** van tenuitvoerlegging wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **8000,00 EUR**, zijnde **1000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 7728 euro.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders;

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand,
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op $1/3 \times 417,91 = 139,30$ EUR, de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklaagde weerhouden en bewezen feiten.

Herstel

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk;

verklaart de vordering met betrekking tot de woning op de tweede verdieping van het pand gelegen te ongegrond;

verklaart de vordering met betrekking tot de woning op de eerste verdieping van het pand gelegen te gegrond;

veroordeelt beklaagden tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen wat deze woning betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op zes 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.

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad.

Op burgerlijk gebied

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 april 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