



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 4329
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 30 juni 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 21CO17654 Rolnummer
Notitienummer parket TU66.WI.100300/2021 (zaak I) AN66.WI.103300/2024 (zaak II)

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

ZAAK I

(

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJEN :

1.
wonende te
en dit zowel in eigen naam als in hoedanigheid van wettelijk beheerder over de goederen en
de persoon van de minderjarige kinderen , geboren evenals
geboren

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

2.
wonende te
burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
loco Meester ; advocaat te

3.
geboren
wonende te
burgerlijke partij, bijgestaan door Meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, bijgestaan 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

- 1 In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd als
, eigendom van) ingevolge akte
dd. 17 mei 2022 van notaris te
2. In het onroerend goed gelegen te gekadaastreerd als
, voor de geheelheid volle eigendom van de huwgemeenschap
aangkoht bij akte dd.12-01-1987
gekadaastreerd als
- 3 In het onroerend goed gelegen te
voor de geheelheid volle eigendom van
ingevolge akte van afstand dd. 28-11-1984 van notaris
- 4 In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd als
voor de geheelheid volle eigendom van de huwgemeenschap
) aangekocht bij akte dd. 12-01-1989
van notaris
5. In het onroerend goed gelegen te gekadaastreerd als
, volle eigendom, ieder voor de helft van
openbaar aangekocht op 27-06-2007,
vervullende opschortende voorwaarde op 02-08-2007 , ingevolge akte notaris te
6. In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd als
voor de geheelheid volle eigendom van
) ingevolge aankoopakte dd. 3-11-2004 van notaris te
7. In het onroerend goed gelegen te gekadaastreerd als
, voor de geheelheid volle eigendom var
) aangekocht bij akte dd. 19-07-2022 van notaris
te
8. In het onroerend goed gelegen te gekadaastreerd als
voor de geheelheid volle eigendom van
) aangekocht bij akte dd 19-07-2022 van notaris te
- 9 In het onroerend goed gelegen te , gekadaastreerd als
, volle eigendom, ieder voor de helft, van
) ingevolge aankooakte dd. 31-07-2006 van notaris te

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

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

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
(art. 3 36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

1 te in de periode van 9 februari 2020 tot en met 9 februari 2021

ten nadele van
namelijk de ééngezinswoning , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

2 te in de periode van 1 september 2020 tot en met 21 januari 2021

ten nadele van
namelijk de ééngezinswoning , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

3 te in de periode van 1 maart 2020 tot en met 8 februari 2021

ten nadele van
namelijk de ééngezinswoning , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

4 te in de periode van 17 december 2021 tot en met 17 maart 2022

namelijk de ééngezinswoning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan in ruil voor het uitvoeren van herstellingswerken

5 te in de periode van 28 oktober 2022 tot en met 28 april 2023

ten nadele van
namelijk de ééngezinswoning , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

6 te in de periode van 21 januari 2020 tot en met 21 januari 2021

ten nadele van
namelijk woonst van het hogergenoemde pand dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

7 te in de periode van 21 januari 2020 tot en met 20 mei 2021

ten nadele van
namelijk woonst van de woning , die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan 420 euro per maand

8 te in de periode van 1 maart 2020 tot en met 21 januari 2021

ten nadele van

namelijk woonst van de woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

9 te in de periode van 1 april 2021 tot en met 20 mei 2021

ten nadele van
woonst van de woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

10 te in de periode van 21 januari 2020 tot en met 21 januari 2021

ten nadele van
de ééngezinswoning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

11 te in de periode van 19 oktober 2020 tot en met 19 oktober 2021

ten nadele van , ten nadele van
, ten nadele van
de woning ingedeeld in woonst en die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

12 te in de periode van 17 maart 2021 tot en met 17 maart 2022

kamers van het pand die niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan

13 te in de periode van 17 september 2021 tot en met 17 maart 2022

kamer van het pand die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben aan

14 te in de periode van 19 oktober 2020 tot en met 19 oktober 2021

ten nadele van , ten nadele van twee niet nader geïdentificeerde personen
de woning die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

15 te in de periode van 15 november 2020 tot en met 19 oktober 2021

ten nadele van , geboren ,
woonst van het pand die niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

Verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of inkomsten vormen uit belegde voordelen (artt 42, 3° en 43bis Sw.), conform de schriftelijke vordering in het strafdossier

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

ZAAK II

()

En in de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan 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.

Met betrekking tot het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend als
eigendom van de huwgemeenschap _____
) ingevolge notariële akte dd. 19
september 2022 van notaris _____

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

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

te _____ in de periode van 1 september 2024 tot en met 24 september 2024

ten nadele van _____

, ten nadele van _____

ten nadele van _____

door de hoger vernoemde woning gelegen aan _____
de minimale woningkwaliteitsvereisten verhuurd te hebben

die niet voldeed aan _____

Verbeurdverklaring – vermogensvoordelen

Beklaagde tevens gedagvaard om te horen veroordelen tot verbeurdverklaring van de
vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, in de plaats zijn gesteld of
inkomsten vormen uit belegde voordelen (art. 42, 3° en 43bis Sw.), namelijk een geldsom ten bedrage
van 350,00 euro, conform de schriftelijke vordering in het strafdossier.

EN INZAKE :

de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
met kantoren te 1000-Brussel, Havenlaan 38, bus 22 en te _____

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester _____

, advocaat te _____

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde in zaak _____ op het kantoor
Rechtszekerheid _____ dd. 22 oktober 2024 ref : _____ en van de dagvaarding
van beklaagde in zaak _____ op het kantoor Rechtszekerheid _____ dd. 3 december 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 procedure

a.

Met het oog op een goede rechtsbedeling worden de zaken (zaak I) en (zaak II) samengevoegd.

op strafgebied feiten

b.

(beklaagde, verder) beheerde in een periode van januari 2020 tot september 2024 tien onroerende goederen in ; waarvan hij sommige (deels) in eigendom had, namelijk:

1. een huis te)
2. een huis te)
3. een huis te)
4. een huis te)
5. een huis te)
6. een huis te)
7. een huis te)
8. een huis te)
9. een huis te)
10. een huis te)

verhuurde deze panden als eengezinswoning en woningen in de panden met het oog op bewoning, hoewel ze niet voldeden aan de geldende veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. In het bijzonder werden veel problemen vastgesteld betreffende de elektriciteitsvoorziening, vocht en gebrekkig geïnstalleerde kachels – met een gevaar voor CO-intoxicatie tot gevolg.

c.

De verschillende woningen vertoonden ernstige gebreken en ook nadat gebreken waren vastgesteld verhuurde hij woningen opnieuw (pand en woning in het pand

bewijs, kwalificatie en toerekening

d.

Op 21 januari 2021 voerde de wooninspectie een controle uit van het pand , naar aanleiding van een melding door de controleur van . Deze stond een huurder bij die uit het pand verhuisde en bij wie in de nieuwe woning een verhoogde CO-waarde was vastgesteld. Bij een meting in het pand bleek dat daar evenzeer aan de orde.

Het pand betreft een eengezinswoning en werd bewoond door (burgerlijke partij, verder:) en haar kinderen (burgerlijke partijen, verder:). De elektriciteitsvoorziening was gebrekkig, de gastoevoer was verzegeld en aan de ramen op de eerste verdieping ontbrak de nodige borstwering. Er waren verder onder meer ook vochtproblemen. In totaal werden volgende gebreken

vastgesteld:

	categorie I	categorie II	categorie III
	4	12	3

e

werd verhoord en verwees naar diverse problemen in het pand . In 2019 was er een gaslek, wat door zelf werd aangepakt. Sindsdien durfde ze geen gas meer te gebruiken en verwarmde ze elektrisch. Tevens was er veel structurele waterschade. Ze was er niet tevreden over hoe de problemen aanpakte en mocht finaal verhuizen naar een ander pand van hem – waarop ze bij het nemen van een douche in het pand waar ze naar zou verhuizen het bewustzijn verloor omwille van een CO-vergiftiging

f

was – samen met zijn echtgenote en kinderen – negatief gekend bij de wooninspectie naar aanleiding van eerdere vaststellingen inzake het beheer van hun vastgoedpatrimonium, onder meer in 2011 en 2016. Omwille van de vaststellingen in de werd vervolgens verder nazicht gedaan naar de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen in de andere panden in het patrimonium in de portefeuille var

g.

Het pand werd op 21 januari 2021 onderzocht door de wooninspectie. Het betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing, bewoond door één persoon. De elektriciteitsvoorziening was gebrekkig en ook de gasvoorziening vertoonde tekortkomingen met een gevaar voor CO-intoxicatie. Samen leverden de verschillende gebreken het volgende op:

	categorie I	categorie II	categorie III
pand	6	5	2

woonde er alleen en was tevreden over de woning

h.

Het pand werd op 21 januari 2021 onderzocht door de wooninspectie. Er werden vaststellingen verricht met betrekking tot drie bewoonde woningen in het pand.

Het gebouw en de individuele woningen vertoonden ernstige gebreken, onder meer inzake vochtshade, een gebrekkige elektriciteitsvoorziening, risico op CO-intoxicatie en het ontbreken van rookdetectors. In totaal werden volgende gebreken vastgesteld:

pand	categorie I	categorie II	categorie III
woning	15	10	3
woning	11	9	3
woning	10	11	4

De bewoners klaagden erover dat de problemen in de panden niet aanpakte. De bewoner van woning herbezette zelf zijn badkamer omwille van de vochtproblemen en de schimmel, voorzag enkel de materialen.

De opdeling van het pand in vier woningen (betreffende één woongelegenheid werd geen bewoning vastgesteld) was gebeurd zonder vergunning

i.

In het kader van een beroep dat door _____ was ingesteld tegen het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid van het pand _____ vond op 20 mei 2021 een nieuw onderzoek door de wooninspectie plaats.

In woning _____ woonde nog steeds dezelfde bewoner en in woning _____ was zelfs een nieuwe huurder ingetrokken, _____. Zij had op 23 februari 2021 een huurcontract afgesloten en woonde er sinds 1 april 2021. Het gebouw en de bewoonde woningen vertoonden nog steeds ernstige gebreken, samen te vatten als volgt.

<u>pand</u>	categorie I	categorie II	categorie III
<u>woning</u>	10	4	3
<u>woning</u>	12	5	2

j.

Het pand _____ werd op 8 februari 2021 onderzocht door de wooninspectie. Het betrof een eengezinswoning met diverse gebreken, onder meer wat betreft de elektriciteits- en gasvoorziening. Het volgende aantal gebreken werd vastgesteld:

	categorie I	categorie II	categorie III
<u>pand</u>	1	0	2

Op 8 februari 2021 woonde _____ in de woning. Bij de latere controles op 17 maart 2022 en 28 april 2023 woonden respectievelijk _____ en _____ (burgerlijke partij, verder. _____) met haar vier kinderen in de woning, hoewel niet aan de gebreken was verholpen. Integendeel, op 28 april 2023 werden 5 gebreken van categorie I vastgesteld, 1 van categorie II en 3 van categorie III. Op 2 maart 2023 diende de brandweer bovendien tussen te komen omdat de door _____ geplaatste pellet-kachel brand had gevat met veel rook in de woning tot gevolg. Op 14 maart 2023 diende de brandweer opnieuw tussen te komen omdat er een CO-indicatie was door het gebruik van een andere tweedehands kachel door _____.

_____ woonde er ook nog op 4 september 2023 (toen een bijkomende controle werd uitgevoerd) en lichtte in haar verhoor toe dat _____ zaken zoals een vochtprobleem niet oploste maar verstopte achter houten bezetting, alsook dat hij geen injecteringswerken had uitgevoerd zoals beweerd. Ze betaalde sinds maart 2023 geen huur meer en was door _____ voor de vrederechter gedaagd.

k.

Het pand _____ werd op 9 februari 2021 gecontroleerd door de wooninspectie, nadat bij een vooronderzoek in november 2020 door een controleur van _____ reeds problemen aan het licht waren gekomen. De woning vertoonde veel vochtschade, kon niet goed verlucht worden, een dak in slechte staat en het had een gebrekkige elektriciteits- en gasinstallatie. Samengevat werden de volgende gebreken opgetekend.

	categorie I	categorie II	categorie III
<u>pand</u>	10	9	2

De bewoner werd verhoord en gaf aan in het pand te wonen sinds februari 2020 en stelde geen problemen te hebben met _____.

l.

Op 19 oktober 2021 voerde de wooninspectie een onderzoek uit in het pand na een vooronderzoek door de controleur van op 14 juli 2021, waarbij gebreken waren vastgesteld.

Bij het onderzoek (met visitatiemachtiging) bleek een woning op de eerste verdieping te bewonen (woning). In deze woning was er onder meer een gevaar op CO-intoxicatie omwille van de gebrekkige gasinstallatie. Samengevat werden volgende gebreken vastgesteld:

	categorie I	categorie II	categorie III
pand	2	1	1

maakte gewag van verschillende problemen, onder meer dat de woning moeilijk te verwarmen was. Tevens was moeilijk bereikbaar.

m.

Het pand was onvergund opgedeeld in drie wooneenheden, waarvoor reeds in 2016 vaststellingen waren gedaan

n.

De wooninspectie probeerde op 5 januari 2021 een controle uit te voeren in het pand omdat dit pand bij de wooninspectie gekend was omwille van vaststellingen in 2011. Deze controle werd door de bewoner geweigerd met verwijzing naar . Op 19 oktober 2021 werd alsnog een controle uitgevoerd op basis van een visitatiemachtiging.

bleek in een woning op het gelijkvloers te wonen, verder waren er in het pand nog kamers die voor prostitutie gebruikt werden. De woning kende ernstige gebreken door een gebrekkige elektriciteitsvoorziening, een gebrekkige verwarming met risico op CO-intoxicatie en vochtschade. Samengevat werden volgende gebreken vastgesteld.

	categorie I	categorie II	categorie III
pand	10	6	4

o.

verklaarde 900 euro per maand huur te betalen aan en twee maand huurachterstal te hebben verhuurde ook de kamers op de verdieping voor 40 euro per dag aan 'meisjes' (waarmee verwezen werd naar prostituées). Hij deed dit al zes jaar, elke week waren het andere vrouwen en was op de hoogte, want hij kreeg een deel van de opbrengst. In een tweede verklaring gaf aan dat grotere bedragen vroeg voor de kamers waarin prostitutie werd uitgevoerd betwist de verklaring van en stelt niet op de hoogte te zijn van prostitutie in een pand dat door hem beheerd werd. Dit maakt niet uitdrukkelijk het voorwerp uit van de strafvervolgning.

In een door ingevulde vragenlijst hield hij voor dat er een renovatiehuur was afgesloten met en dat kamers verhuurde zonder zijn toestemming.

Er was geen vergunning voor het opdelen van het pand in kamers.

De huurovereenkomst met (en twee mede-huurders) had betrekking op het volledige pand ("woning met garage en tuin"), was de verhuurder.

p

De wooninspectie voerde op 19 oktober 2021 een controle uit in het pand met een visitatiemachtiging. Het pand bleek opgedeeld te zijn in een woning op het gelijkvloers (woning en een woning op de eerste verdieping (woning , zonder vergunning.

Het gebouw vertoonde stabiliteitsproblemen en een gebrekkige elektriciteitsvoorziening. De woningen hadden tevens onder meer een gevaarlijke gasinstallatie die een gevaar voor CO-intoxicatie opleverde. In totaal werden volgende gebreken vastgesteld:

pand	categorie I	categorie II	categorie III
woning	10	13	4
woning	7	11	3

Huurster gaf bij verhoor aan dat ze met haar vier kinderen, haar partner, schoondochter en twee kleinkinderen in woning woonde. Haar schoonouders woonden in woning betaalde 1 000 euro per maand voor het volledige pand. Wanneer ze problemen meldde aan bracht hij wel materiaal, maar de huurders moesten de problemen voornamelijk zelf oplossen.

q.

Op 17 maart 2022 voerde de wooninspectie samen met de lokale politie een controle uit (met visitatiemachtiging) in een huis dat achteraan het perceel van stond, aangeduid als het pand. Het pand was niet vergund als woning (een vergunning was geweigerd in 2016) en was in het vergunningsregister enkel opgenomen als bijgebouw.

Het pand bleek opgedeeld te zijn in drie kamers en er waren ernstige inbreuken op de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, in het bijzonder wat betreft de elektriciteit en de gasinstallatie – met een gevaar op CO-intoxicatie tot gevolg. In totaal werden volgende gebreken vastgesteld:

pand	categorie I	categorie II	categorie III
kamer	7	6	9
kamer	9	5	10
kamer	10	7	9

De bewoner van kamer werd aangetroffen, maar ook de twee andere kamers waren bewoond volgens de verklaring van de man in kwestie en de feitelijke vaststellingen. Volgens de huurder van kamer , betaalde een andere bewoner, , namens zichzelf en de andere bewoners maandelijks 600 euro huur.

r.

De wooninspectie voerde op 24 september 2024 een controle uit van het pand na een melding via het regionaal meldpunt woningkwaliteit en een vooronderzoek door de controleur van de . Verschillende problemen werden vastgesteld, waaronder vochtproblemen, een gebrek aan verluchting voor een houtkachel en een gebrekkige elektriciteitsvoorziening. Het volgende aantal gebreken werd vastgesteld:

	categorie I	categorie II	categorie III
pand	2	1	1

Het pand werd bewoond door een jong koppel met een baby. Ze hadden financiële problemen en

hadden bij aanvang van de huur met afgesproken herstellingswerken uit te voeren.

s.

Op basis van de aangehaalde vaststellingen waren de woningen gevisieerd door de dagvaardingen in zaak I en zaak II ongeschikt en onbewoonbaar, maar werden ze niettemin met het oog op bewoning verhuurd door én werden ze effectief bewoond.

Rekening houdende met het grote aantal feiten en de lange periode gedurende dewelke woningen verhuurde die niet voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, staat vast dat van de activiteit een gewoonte maakte en de verzwarende omstandigheid van artikel 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen aldus toepassing vindt.

t.

De feiten worden bij de behandeling ten gronde niet betwist en zijn bewezen. De feiten werden in de dagvaardingen correct gekwalificeerd wat het tijdsvak vanaf 1 januari 2021 betreft. Wat de feiten voor 1 januari 2021 betreft – het eerste deel van de feiten onder de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.6, A.7, A.8, A.10, A.11, A.14 en A.15 – worden de feiten gekwalificeerd 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 en lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode – feiten strafbaar gebleven na opheffing door de invoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gelet op artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen)

De partijen werden van deze mogelijke herkwalificatie op de hoogte gebracht en waren in de mogelijkheid hier standpunt over in te nemen. Door deze herkwalificatie wordt het voorwerp van de tenlasteleggingen niet gewijzigd.

Deze feiten worden toegerekend.

straf en strafmaat

u.

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.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf met bijkomende straffen wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

v.

De feiten zijn ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Het is ook nefast voor hun welzijn. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

Slechts voor een beperkt deel van de woningen werd een huurprijs gevraagd die duidelijk lager was dan de gemiddelde huurprijs in de omgeving. Voor het merendeel van de woningen werd een substantiële huurprijs gevraagd, maar stelde daar nauwelijks inspanningen tegenover om een werkelijk huurgenot te verschaffen en een veilige en gezonde woonomgeving in ruil te bieden.

w.

pleegde de feiten wetens en willens en uit de feitelijke vaststellingen blijkt dat hij bewust trachtte de controlerende instanties te misleiden. Zo werd door huurders aangegeven dat hen had gevraagd geen controleurs binnen te laten, bereidde hij controles voor door onder meer klasse 1-elektrische apparaten in functie van de controle te laten verplaatsen naar geaarde stopcontacten en verdoezelde hij vochtproblemen met verf en/of houten panelen, eerder dan ze aan te pakken (zie onder meer de verklaring van van 11 mei 2023 en de vaststellingen bij het pand op 5 januari 2021).

x.

toonde zich opmerkelijk hardleers. Hij was bij de specifieke diensten reeds negatief gekend voor vaststellingen inzake inbreuken op de normen inzake veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit bij het verhuren van woningen. Bovendien werd in de loop van het vooronderzoek vastgesteld dat niet alleen woningen verder verhuurde – en aldus vooraleer zou zijn komen vast te staan dat de minimumnormen ondertussen gehaald waren – maar hij sloot zelfs nieuwe contracten af om onbewoonbare woningen te verhuren met het oog op bewoning (zie in het bijzonder de feiten van tenlasteleggingen A.4, A.5 en A.9 van dossier I).

Daarnaast valt de omvang van de feiten op. Bij maar liefst tien panden die door voor bewoning werden verhuurd – deels zelfs verder opgedeeld – werden inbreuken vastgesteld inzake veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Bij meerdere panden werden vele gebreken vastgesteld en uit de incidenten die werden beschreven blijkt dat er een daadwerkelijk gevaar was: bij werden verhoogde CO-waarden gemeten en bij diende de brandweer twee maal op te draven met betrekking tot de slechte werking van door geïnstalleerde kachels.

Naar de omvang staat dan ook vast dat op een aanzienlijke schaal woningen verhuurde. Verder is de ernst van de feiten groot omwille van de ernst van de gebreken en de gevolgen voor de bewoners en de houding van bij het herhaaldelijk plegen van gelijkaardige feiten.

y.

stelt dat er "een manifeste aanfluiting van de vereisten inzake behandeling binnen een redelijke termijn" zou zijn, waarbij de redelijke termijn werd overschreden louter door de handelwijze van de gerechtelijke autoriteiten. Hij verwijst hierbij naar artikel 6 EVRM en artikel 21ter VTSv. (waarmee wordt bedoeld: artikel 27 VTSv.).

Terecht wordt verwezen naar de criteria van de complexiteit van de zaak, de houding van de verdachte en de handelwijze van de gerechtelijke autoriteiten. Het toepassen van de betreffende criteria op de strafzaak lastens toont echter aan dat de redelijke termijn voor de behandeling van de zaak niet is overschreden. De volgende elementen zijn hierbij van belang:

- Dat [] zijn schuld aan de hem ten laste gelegde feiten bij de behandeling ten gronde niet langer (actief) betwist, staat er niet aan in de weg dat hij wel degelijk een verweer voerde tijdens het vooronderzoek. Zo ging hij in beroep tegen administratieve beslissingen, voerde schriftelijk betwistingen en vroeg vele hercontroles aan – al dan niet na een beweerdelijk herstel te hebben uitgevoerd.
- In zaken betreffende huisvesting waarin een herstellvordering werd geformuleerd, is het wenselijk dat aan de beklaagde de mogelijkheid wordt geboden over te gaan tot vrijwillig herstel of regularisatie. De brengt met zich dat aan de beklaagde de tijd kan worden geboden om zich in regel te stellen, waardoor een langere duur van het vooronderzoek gerechtvaardigd is. (zie in die zin ook: Cass. 23 februari 2021, [])
[] poneerde effectief tot herstel over te zullen gaan en over te zijn gegaan, en hij vroeg met betrekking tot meerdere panden herhaaldelijk hercontroles.
Het is dan ook logisch dat aan [] de mogelijkheid werd geboden over te gaan tot vrijwillig herstel, maar het is even goed logisch dat de tijd die hem werd gegund vervolgens niet in aanmerking kan worden genomen als een schending van de redelijke termijn.
- De complexiteit van de zaak wordt verhoogd door de opeenvolgende vaststellingen. Concreet leidden vaststellingen betreffende tien panden tot een strafrechtelijke vervolging en administratieve opvolging. De meest recente eerste vaststellingen betreffende een pand dateren van 24 september 2024 (pand []), zodat bijzonder snel na deze vaststellingen een procedure ten gronde werd aangevat. De vaststellingen betreffende de onderscheiden panden vergden ten dele telkens een autonoom onderzoek, maar noopten ook tot een gezamenlijke vervolging om de rechtbank een volledig beeld te geven en om het voordeel te kunnen laten halen uit de rechtsfiguur van eendaadse samenloop bij een voortgezet misdrijf. De rechtbank merkt hierbij op dat [] uitdrukkelijk de samenvoeging van de twee zaken vroeg in besluiten en het opleggen van één straf.
- Bij de behandeling ten gronde werden de zaken ingeleid op 18 november 2024 en 6 januari 2025, waarbij namens [] een uitstel van de behandeling werd gevraagd om de zaak in staat te stellen. Door een nalatigheid aan de zijde van de verdediging was de zaak niet in staat van wijzen bij de vooropgestelde datum, namelijk 17 maart 2025, zodat de behandeling van de zaak uitzonderlijk en op uitdrukkelijke vraag van de verdediging opnieuw werd uitgesteld.
- In besluiten verwijst [] naar een lange periode van stilzitten aan de zijde van de gerechtelijke autoriteiten, waarbij tegelijk abstractie gemaakt wordt van een deel van het onderzoek en de vervolging van bepaalde feiten. Dit is een kromme redenering: bij de concrete vervolging wordt die abstractie immers niet gemaakt.

De redelijke termijn is allerminst overschreden.

z.

[] werd één keer veroordeeld voor verkeersfeiten en liep één correctionele veroordeling op door het Hof van Beroep inzake onder meer stedenbouw (arrest van 2 juni 2015), alsook werd wat de bestraffing betreft in een tweede arrest (van 2 december 2015) verwezen naar deze bestraffing.

[] is [] jaar oud.

aa.

De ernst van de feiten en de hardnekkigheid waarmee [] ze pleegde, maken het noodzakelijk hem een principiële gevangenisstraf als hoofdstraf op te leggen en hem een substantiële geldboete op te leggen om hem in zijn vermogen te raken. Rekening houdende met de financiële repercussies van de herstelmaatregelen, de bijzondere verbeurdverklaring en de veroordeling op burgerlijk gebied (*infra*), alsook om de desocialiserende effecten van een omvangrijke geldboete te beperken en het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden, wordt de tenuitvoerlegging van een deel van de geldboete uitgesteld.

De tenuitvoerlegging van de gevangenisstraf wordt volledig uitgesteld om de negatieve effecten van een daadwerkelijke detentie (voorwaardelijk) te vermijden en om te ontraden nieuwe feiten te plegen

bb.

De bewezen verklaarde misdrijven leverden vermogensvoordelen op, waarvan het openbaar ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat hij zou kunnen blijven beschikken over de winst die hij opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

Het vermogensvoordeel werd berekend aan de hand van de huurgelden die verschuldigd waren in de incriminatieperiodes, zodat het openbaar ministerie 80.870 euro (zaak I) en 350 euro (zaak II) vordert.

cc

Wat de berekening betreft, verwijst naar de burgerlijke vorderingen en de eerdere procedures betreffende . Wat hen betreft, alsook wat betreft, is er geen concreet vermogensvoordeel aangetoond. Hierbij dient tegelijk vastgesteld dat er voor de feiten betreffende (tenlastelegging A.4) geen vermogensvoordeel in rekening werd gebracht door het openbaar ministerie.

Waar verder in algemene termijn verwijst naar de wanbetaling van huurders, kan hij niet gevolgd worden. Uit de elementen van het strafdossier blijkt immers dat hij indien nodig snel concrete stappen zette om minnelijk of via het vrederecht huurgelden te innen. Hij brengt wat dit gegeven betreft bovendien geen precies, overtuigend en concreet cijfermateriaal aan dat de berekening van het openbaar ministerie ontkracht.

dd

Met betrekking tot het maandelijks huurbedrag dat verschuldigd was, merkt de rechtbank op dat volgens de huurovereenkomst maandelijks 800 euro verschuldigd was, zodat een maandelijks bedrag van 650 euro – zoals door het openbaar ministerie weerhouden in zijn berekening – niet overdreven is en niet herleid dient te worden. Hierbij wordt de vordering niet gebaseerd op subjectieve elementen.

Allerminst betreft de belasting wegens leegstand een kost die kan aanwenden om de hoogte van zijn illegaal vermogensvoordeel naar beneden bij te stellen.

Met abstractie van de deelbedragen inzake (tenlastelegging A.5) en (tenlastelegging A.10) betreft het illegaal vermogensvoordeel 69.820 euro.

ee.

Er is geen reden om het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring (verder) te beperken. Het bedrag van de bijzondere verbeurdverklaring is alleen maar relatief hoog omdat een groot aantal feiten pleegde. Het herleiden van het voorwerp van de verbeurdverklaring zou impliceren dat een deel van de illegale winsten zou mogen behouden, wat maatschappelijk niet wenselijk is.

De bijzondere verbeurdverklaring van 69.820 euro betreft geen onredelijk zware straf, ook niet in combinatie met de geldboete (en de andere gevolgen van de huidige veroordeling).

herstel

ff.

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (vrijwillig tussenkomende partij, eiser tot herstel, verder: WOONINSPECTEUR) vordert het herstel van de panden

Met betrekking tot de laatste twee panden wordt de principiële herstelmaatregel gevraagd, voor de eerste drie panden de alternatieve herstelmaatregel (herbestemming/sloop), omdat ze niet in aanmerking komen voor gewone werkzaamheden omwille van het bestaan van een problematiek van vergunningen inzake ruimtelijke ordening.

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 herstellenvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf.

De vordering noch de eraan gekoppelde dwangsommen, zijn onredelijk of disproportioneel.

gg.

Aangezien de alternatieve herstelmaatregel niet noodzakelijk de woonfunctie ongedaan maakt, wordt daarbij bijkomend opgelegd dat alle gebreken aan het onroerend goed moeten worden weggewerkt om het te laten voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Wonen, indien het goed bestemd wordt voor bewoning (zie in die zin ook: Cass. 11 mei 2021,

hh.

voert inzake de herstelmaatregelen enkel een betwisting met betrekking tot de uitvoeringstermijn en de gevorderde dwangsommen.

Ten onrechte houdt hij voor dat de gevorderde termijn van tien maanden te kort zou zijn. verwijst immers naar inspanningen die hij reeds zou geleverd hebben, maar verliest daarbij uit het oog dat hem reeds veel tijd werd verleend om tot herstel over te gaan. Op strafrechtelijk gebied stelt hij zelfs dat de redelijke termijn overschreden zou zijn.

Uit de concrete vaststellingen blijkt dat onderhoudswerken of herstellingswerken door vaak werden overgelaten aan de bewoners of (na de bewoning) door hemzelf werden uitgevoerd. Vervolgens bleek de uitvoering ondermaats. Het is de verantwoordelijkheid van om (waar aanpassingwerken volstaan) de werken te laten uitvoeren door een vakman of ze zelf uit te voeren met dezelfde kwaliteitsstandaarden. De rechtbank staat geen langere termijnen toe omwille van onvakkundig uitgevoerde werken. Wat de panden betreft waarvoor de alternatieve herstelmaatregel geldt, dient tevens op de geëigende wijze gehandeld te worden, om de herbestemming of de sloop te bewerkstelligen.

ii.

Rekening houdende met het concrete tijdsverloop wordt de termijn voor de uitvoering telkens bepaald op tien maanden, behoudens wat het pand betreft – aangezien de eerste vaststellingen met betrekking tot dit pand slechts dateren van 24 september 2024.

Daarnaast zijn de dwangsommen, zoals door de WOONINSPECTEUR gevorderd, wel degelijk noodzakelijk om ertoe te bewegen zelf de gevolgen van zijn misdrijven te doen ophouden. Per pand

worden de dwangsommen bepaald op 150 euro per dag vertraging, zonder dwangsomtermijn en geplafonneerd op 30.000 euro.

jj.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beerse 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 Codex Wonen.

kk.

Er is geen strikte noodzaak de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat dit wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

ll.

woonde in het pand _____ (tenlastelegging A.5). Reeds van bij aanvang van de huur in 2022 was de woning onbewoonbaar. Met betrekking tot de huurprijs dan wel bezettingsvergoeding werd een procedure voor het vrederecht gevoerd op initiatief van _____ (de huurovereenkomst werd nietig verklaard – vonnis 23 november 2023).

vordert een bedrag van 5.000 euro als schadevergoeding, moreel en materieel vermengd, voor de materiële en morele schade die zij leed, met uitzondering van de genotsderving.

mm.

betwist het bestaan van schade in oorzakelijk verband met de feiten van tenlastelegging A.5 en vraagt ondergeschikt de vordering te herleiden.

nn.

Het is duidelijk dat _____ schade heeft geleden ten gevolge van de bewoning van de manifest niet-conforme woning. De schade is zowel materieel (medische kosten, schade aan goederen) als moreel, maar de hoogte van de schade kan niet precies bepaald worden.

Met betrekking tot de morele schade wordt een definitief bedrag van 750 euro als billijke en passende vergoeding toegekend, voor de materiële schade een provisioneel bedrag van 500 euro.

Met betrekking tot de interesten en de rechtsplegingsvergoeding wordt geen verweer gevoerd, zodat deze posten worden toegekend zoals gevorderd (met actualisatie van de rechtsplegingsvergoeding).

oo.

_____ stelt zich burgerlijke partij in eigen naam en namens haar kinderen
_____. In eigen naam vordert ze een schadevergoeding van 5.000 euro en namens haar kinderen telkens 500 euro.

_____ (burgerlijke partij, verder: _____) stelt zich ook burgerlijke partij en vordert een schadevergoeding van 2.500 euro.

Tevens worden interesten gevorderd en een rechtsplegingsvergoeding – evenwel zonder precisering

welke partij deze rechtsplegingsvergoeding vordert

pp

betwist het bestaan van schade in oorzakelijk verband met de feiten van tenlastelegging A 10 en vraagt ondergeschikt de vordering te herleiden

qq.

Uit de elementen van het strafdossier blijkt dat met haar kinderer in het pand woonde. Het wonen in deze manifest niet-conforme woning leverde duidelijk schade op. De schade is zowel materieel (medische kosten, schade aan goederen) als moreel, maar de hoogte van de schade kan niet precies bepaald worden

Met betrekking tot de morele schade wordt aan (in eigen naam) een definitief bedrag van 750 euro als billijke en passende vergoeding toegekend, voor de materiele schade een provisioneel bedrag van 500 euro

rr.

Aan wordt elk een schadevergoeding van 250 euro toegekend.

Geldsommen die worden toegekend aan minderjarigen worden ambtshalve geplaatst op een rekening op naam van de minderjarige. Deze rekening is onbeschikbaar tot de meerderjarigheid, behoudens het recht op wettelijk genot

ss.

Hoewel bij de behandeling ten gronde tevens verwezen werd naar het mingenot van in het kader van de huurovereenkomst, stelt de rechtbank vast dat deze schadepost reeds werd beoordeeld door het Vredegerecht (vonnis van 14 oktober 2021), zodat hier geen schadevergoeding voor wordt toegekend

Tevens wordt voornamelijk verwezen naar een incident met CO-intoxicatie waarbij het bewustzijn verloor en opgenomen werd in het ziekenhuis. Dit incident vond evenwel niet plaats in het pand maar in een ander pand. Dit feit valt buiten de saisine van de rechtbank in de huidige procedure, zodat beweerdelijke schade als gevolg van dat incident niet wordt beoordeeld in het huidige vonnis.

tt.

vordert tevens een schadevergoeding, maar uit het strafdossier blijkt niet dat hij in het pand woonde tijdens de incriminatieperiode van tenlastelegging A.10. Met betrekking tot zijn schade wordt verwezen naar het incident met CO-intoxicatie van vond en redde haar), maar dit incident en de gevolgen ervan kunnen niet door de rechtbank beoordeeld worden.

Het bewijs wordt niet geleverd van enige eigen schade in hoofde van als gevolg van de bewezen feiten, zodat zijn burgerlijke vordering ongegrond is.

uu.

Met betrekking tot de interessen die vordert wordt geen verweer gevoerd, zodat deze worden toegekend zoals gevorderd.

Aan wordt tevens een rechtsplegingsvergoeding van 1 412,79 euro toegekend, dit is het gevorderde bedrag waarvan de hoogte niet betwist werd, alsook het basisbedrag op basis van de gevorderde schadevergoeding

vv.

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, 25, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 65, 66 strafwetboek;
art. 4 V.T.Sv;
art. 162bis, 185, 226-227 Sv;
art. 379 oud burgerlijk wetboek;
art. 1382 burgerlijk wetboek;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van , de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, en de burgerlijke partijen.

Voegt de zaken I en II samen.

De rechtbank, rechtdoende door één vonnis.

Op strafgebied:

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14 en A15 in zaak I en de enige tenlastelegging in zaak II:

tot een **gevangenisstraf** van **6 maanden** en tot een **geldboete** van **56000,00 EUR**, zijnde **7000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de **gevangenisstraf** voor een termijn van **3 jaar** en wat betreft deze **geldboete** voor een termijn van **3 jaar**, doch slechts voor een gedeelte van **24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van **69.820 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 348,30 EUR in zaak I en 348,30 EUR in zaak II, hetzij 696,60 EUR in totaal.

Herstel

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

1. Veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te (gekadaastreerd als) volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien 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 en plafonneert de dwangsommen op 30.000 euro;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

2. veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand (gekadaastreerd als , volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien 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 en plafonneert de dwangsommen op 30.000 euro;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

3. veroordeelt

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te (gekadaastreerd als volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en;
- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien 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 en plafonneert de dwangsommen op 30.000 euro;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

4. veroordeelt

tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat het pand te gekadaastreerd als) betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op tien 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 en plafonneert de dwangsommen op 30.000 euro;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

5. veroordeelt

tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewing te beëindigen wat het pand te (gekadastreerd als)
betreft;

bepaalt de termijn voor uitvoering op achttien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

legt een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op en plafonneert de dwangsommen op 30.000 euro;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

machtigt de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

wijst het verzoek de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren af;

Op burgerlijk gebied

Verklaart de eis van de burgerlijke partij

ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt

om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij

de som van: zevenhonderdvijftig euro (750,00 EUR) definitief (morele schade) en 500 euro provisioneel (materiële schade), te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 28 april 2023 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 1020,35 EUR (art.1022 Gerechtelijk Wetboek - art.1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art.162 bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

*

Verklaart de eis van de burgerlijke partij ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij de som van: zevenhonderdvijftig euro (750,00 EUR) definitief (morele schade) en 500 euro provisioneel (materiële schade), te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 december 2020 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;

Veroordeelt om als rechtsplegingsvergoeding aan van te betalen de som van 1412,79 EUR (art.1022 Gerechtelijk Wetboek - art.1 tot 13 Wet van 21/4/2007 - art.162 bis - 194 Wetboek van Strafvordering).

Verklaart de eis van de burgerlijke partij namens ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij namens de som van: tweehonderdvijftig euro en nul cent (250,00 EUR), definitief, te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 december 2020 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;

beveelt dat de geldsommen overeenkomstig artikel 379, tweede lid Oud B.W. geplaatst worden op een rekening op naam van de minderjarige, onbeschikbaar tot de meerderjarigheid behoudens het recht van wettelijk genot;

Verklaart de eis van de burgerlijke partij namens ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt om als schadevergoeding te betalen aan de burgerlijke partij namens de som van: tweehonderdvijftig euro (250,00 EUR) definitief, te vermeerderen met compensatoire interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 26 december 2020 tot heden en de gerechtelijke moratoire interesten vanaf heden tot de dag van de volledige betaling;

beveelt dat de geldsommen overeenkomstig artikel 379, tweede lid Oud B.W. geplaatst worden op een rekening op naam van de minderjarige, onbeschikbaar tot de meerderjarigheid behoudens het recht van wettelijk genot;

*

verklaart de eis van toelaatbaar maar ongegrond.

Wijst het meer en/of anders gevorderde af als ongegrond.

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 30 juni 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