



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 4333
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 30 juni 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23C05302 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.102800/2022

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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

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

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

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

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

in het pand gelegen te , gekadastreerd als:
- handelshuis (met
- handelshuis (met
eigendom van: zijn ieder
voor de helft volle eigenaar
Aangekocht bij akte d.d. 03/04/2007, notaris

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)

1 te In de periode van 12 juli 2021 tot en met 12 juli 2022

ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren
ten nadele van , geboren

ten nadele van geboren ,
namelijk woning van het bovenvermelde pand

2 te in de periode van 1 februari 2022 tot en met 12 juli 2022

ten nadele van , geboren ,
namelijk woning van het bovenvermelde pand

3 te op 12 juli 2022

ten nadele van , geboren ,
namelijk kamer van het bovenvermelde pand

4 te op 12 juli 2022

ten nadele van , geboren ,
namelijk kamer van het bovenvermelde pand

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. 24 januari 2025 ref :

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

beoordeling

op strafgebied feiten

a

) is mede-eigenaar van het onroerend goed
gelegen op de hoek tussen , en
gekadastreerd als (verder: het pand). Het pand werd
opgedeeld in meerdere eenheden, een handelsruimte en zeven wooneenheden, namelijk vijf
zelfstandige woningen en twee afzonderlijke kamers

verhuurde vier wooneenheden van het pand met het oog op bewoning, hoewel deze niet
voldeden aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen. Het pand was verouderd en
in het bijzonder de elektriciteits- en gasinstallatie leverden ernstige gevaren op voor de bewoners

bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

De wooninspectie ging op 5 juli 2022 en op 12 juli 2022 over tot een controle van het pand, nadat bij
een woningkwaliteitscontrole op 20 juni 2022 door de dienst woontoezicht van
ernstige gebreken aan het licht waren gekomen

Er werden diverse gebreken vastgesteld, waarvan meerdere gebreken van dien aard dat ze aanleiding
gaven tot onbewoonbaarheid van alle wooneenheden:

- kamer 11 gebreken categorie I, 9 gebreken categorie II en 9 gebreken categorie III
- kamer 8 gebreken categorie I, 11 gebreken categorie II en 9 gebreken categorie III
- kamer : 10 gebreken categorie I, 9 gebreken categorie II en 3 gebreken categorie III

Het gebouw had op 12 juli 2022, 1 gebrek in categorie I, 3 gebreken in categorie II en 2 gebreken in
categorie III

Er was insijpelend vocht met schimmel in de traphal te zien. Zowel in de kelder als in de inkomhal waren
er geen afdekplaatjes waardoor de geleiders onder spanning aangeraakt konden worden en er een
risico op elektrocutie was. De gas- en waterkraan waren voor de bewoners slechts langs de handelszaak
te bereiken. De hoofdschakelaar van de elektriciteit, die zich in de kelder bevond, was niet bereikbaar
voor de bewoners van kamers en . Op de derde verdieping was een raam ter hoogte van de trap
niet van een voldoende hoge borstwering voorzien, met risico tot vallen tot gevolg.

In de keuken van zowel kamer als kamer waren er gebreken van categorie III. Zo was er een
gasleiding, die niet aan een toestel gekoppeld was, maar waarop geen gasstop voorzien was en een
gootsteen was niet van een degelijke reukafsluiter voorzien. In de gemeenschappelijke badkamer
waren een stopcontact en lichtschakelaar niet behoorlijk afgedekt door een afdekplaat en de
aardingspen van een stopcontact bleek niet aangesloten

Tevens werd vastgesteld dat het pand zonder de vereiste vergunning werd opgedeeld in zeven
afzonderlijke wooneenheden, hoewel het pand maar voor drie wooneenheden vergund was.

c

Tijdens de controle bleken er vier wooneenheden bewoond. De huurder van woning betaalde sinds februari 2022 iedere maand 700 euro huur aan . Hij verklaarde ook dat hij samen met de eigenaar herstellingen uitvoerde, maar voor de kosten niet vergoed werd. De huurder van woning woonde er sinds één dag en betaalde 200 euro huur in cash aan . De huurder van woning werkte samen met een andere huurder voor eenzelfde onderneming, die de huur voor hen betaalde.

d.
verklaarde in zijn verhoor dat hij samen met zijn echtgenote het pand minstens 15 jaar in eigendom had. Hij verklaarde dat naast de vier bewoonde wooneenheden, hij nog aan twee andere huurders verhuurde. De kosten voor nutsvoorzieningen waren in de huurprijs begrepen. Wanneer deze hoog opliepen, dan verhoogde hij de huur tijdelijk met 50 euro.

In zijn conclusies en pleidooien voerde beklaagde in essentie geen betwisting over de hem ten laste gelegde feiten, maar schetste de context.

De feiten zijn bewezen aan de hand van de vaststellingen van de wooninspecteur, de verklaringen van de huurders en de verklaring van . De feiten werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden toegerekend.

straf en strafmaat

e.
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 aan beklaagde één straf wordt opgelegd.

h.
De feiten zijn ernstig. Gebrekkige woningen ter beschikking stellen houdt een ernstig risico in voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners. Het getuigt tevens 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.

i.
schoof de nodige herstellingswerken op de lange baan, terwijl hij in de concrete omstandigheden diende te weten dat het herstel van de ernstige gebreken die een gevaar voor elektrocutie, brand, CO-vergiftiging en ontploffing met zich brengen, niet uitgesteld konden worden. Hij verhuurde overigens aan kwetsbare huurders, waarvan één verklaarde zelf voor het herstel in te staan.

Bijkomend laakbaar is dat de woningen van het pand nog verder bleef verhuren, ook nadat hij door de wooninspecteur op de vingers werden getikt. Het pand werd - nog steeds onvergund - in

vier wooneenheden ingedeeld en werd in niet-conforme toestand aan vier bewoners verhuurd.

j.
is een man van jaar. Hij werd in 2024 veroordeeld voor het rijden met een niet-gekeurd voertuig.

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

Gelet op de financiële impact van de bijzondere verbeurdverklaring en de herstellvordering (*infra*) en aangezien het gerechtelijk verleden van dit nog toelaat, wordt de tenuitvoerlegging van een groot deel van de geldboete uitgesteld. Deze modaliteit heeft tevens tot doel hem te ontraden in de toekomst nieuwe misdrijven te plegen.

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

het voordeel ontnemen dat hij uit de bewezen misdrijven haalde, is allerm minst onredelijk, maar een manier om de maatschappelijk ongewenste gevolgen van een misdrijf ongedaan te maken en houdt een signaal in naar én naar derden dat het plegen van misdrijven geen voordeel oplevert.

Het staat vast dat illegale vermogensvoordelen heeft genoten tijdens de incriminatieperiode voor minstens 700 euro maandelijkse huur, zowel wat wooneenheid als wooneenheid betreft, hoewel deze panden niet geschikt waren voor bewoning. Het vermogensvoordeel is dan ook correct begroot op 11.900 euro.

herstel

l.
De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen als bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert in de geactualiseerde herstellvordering van 3 januari 2023 te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Het pand komt niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken omdat dit een vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk zou bestendigen. Reeds bij de initiële vaststellingen werd verwezen naar een stedenbouwkundige inbreuk van 2 juni 2014, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden van drie naar vier in het gebouw. Op 20 juni 2022 stelde de bouwinspectie vast dat het pand in zeven wooneenheden opgedeeld was.

m.
Ook nadat kennisnam van de herstellvordering, verstreek er bijna twee jaar vooraleer hij een architect aanstelde om de herstellvordering met kennis van zaken uit te voeren. In een e-mail van 25

december 2023 werd gesteld dat het grootste deel van de werkzaamheden voltooid werd.

Evenwel werd niet tot de vereiste herbestemming van het pand naar de vergunde toestand overgegaan en werd het aantal woonentiteiten op vier behouden, hetgeen nog steeds niet vergund is. leverde weliswaar inspanningen om de gebreken aan de woningen te herstellen, maar zonder met de technische vaststellingen in de herstellvordering rekening te houden, noch met de vergunde toestand van het pand (voor zover bekend)

De verdediging bevestigt overigens zowel in conclusies als in pleidooien dat er nog herstellingswerkzaamheden aan de gang zijn. Ter ondersteuning worden de EPC-certificaten van de vier huidige wooneenheden bijgebracht, waarin wordt bevestigd dat het pand in vier onderscheiden appartementen ingedeeld werd, namelijk drie appartementen per verdieping aan de linkerzijde en een vierde (duplex)appartement aan de rechterzijde. Het staat aldus niet ter discussie dat het pand nog niet werd ingedeeld in overeenstemming met de vergunde toestand van drie wooneenheden en dat de actuele toestand evenmin middels een omgevingsvergunning geregulariseerd werd.

f.

Zolang niet is aangetoond dat de herstellvordering integraal werd uitgevoerd, behoudt de herstellvordering haar voorwerp.

Zolang de indeling van het pand in vier woongelegenheden behouden blijft en de kans bestaat dat de woongelegenheden opnieuw op de huurmarkt terecht zouden komen, is het niet (kenmerkend) onredelijk de herstellvordering in te willigen. De Vlaamse Codex Wonen heeft immers net als bijzondere doelstelling om de woonkwaliteit te verbeteren en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden. De herstellvordering vormt een logische en decretaal voorziene reactie op het vastgestelde misdrijf.

n.

Het is noodzakelijk de alternatieve herstelmaatregel, zoals omschreven in de tweede zin van het eerste lid van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen op te leggen, namelijk het bevel om aan het pand een andere bestemming te geven of het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretaale of reglementaire bepalingen.

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

o

De herstellvordering is ontvankelijk en gegrond. De vordering is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken.

De termijn voor uitvoering wordt bepaald op zestien maanden na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis om toe te laten de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand, dan wel te slopen of te regulariseren.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk. 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 hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

p

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van
worden conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen tevens gemachtigd om
ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van 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

Het pand zou momenteel niet verhuurd of bewoond worden. Er is dan ook geen reden de uitspraak
uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, zodat deze vordering wordt afgewezen.

op burgerlijk gebied

q.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben
veroorzaakt waarvoor geen burgerlijke vordering werd ingesteld. De burgerlijke belangen worden in
zoverre amtsshalve aangehouden.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de
strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen.

art 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;
art 1, 2, 3, 6, 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek,
art 4 V.T.Sv;
art 185 Sv;
alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

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

Op strafgebied

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 en A4.

tot een **geldboete van 12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 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 **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 11.900 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 347,77 EUR.

Herstel

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

veroordeelt :

- tot het geven van een andere bestemming aan het pand te gelegen te , en 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 beeindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning;

bepaalt de termijn voor uitvoering op zestien 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;

wijst de vordering om de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, af;

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 de eventuele kosten vermeld in artikel 3.33 van de Codex Wonen te verhalen op beklaagde

Op burgerlijk gebied

Houdt de 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