



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 15 januari 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO7740 Rolnummer Notitienummer parket HV66.WI.100600/2024

Nederlandstalige rechtbank
van eerste aanleg Brussel
Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie () en

De Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaams Gewest, met burelen gevestigd te ,

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te , loco
meester , advocaat te

tegen:

, RRN
geboren in België
thans zonder gekende woon- of verblijfplaats in België,
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te , loco
meester , advocaat te .

TENLASTELEGGINGEN

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

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

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
perceelnummer - oppervlakte 01a 82ca, voor de geheelheid volle eigendom van
ingevolge akte van aankoop verleden door notaris
te dd. 16 december 2009.

**A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen**

te in de periode van 13 juli 2020 tot en met 31 december 2020

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, namelijk een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar te hebben verhuurd aan .

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

Thans strafbaar overeenkomstig art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 26 februari 2025

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, namelijk een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar te hebben verhuurd aan

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Herstelvordering

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 3.43-3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021 te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 21 maart 2024.

Verbeurdverklaring

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 55.433,29 euro zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, die werden berekend als volgt: de woning werd minimum verhuurd van 13/07/2020 tot en met 26/02/2025: (1000 euro x 55 maanden) + (1000 euro/ 30 dagen x13 dagen)

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van XXX, op XXX, ref. : XXX

PROCEDURE

1.

Beklaagde werd op last van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25e kamer van deze rechtbank op 10 september 2025.

2.

De zaak werd behandeld op de openbare terechtzitting van 11 december 2025.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

BEOORDELING TEN GRONDE OP STRAFGEBIED

Relevante elementen van het strafonderzoek

3.

De feiten hebben betrekking op een ééngezinswoning, gelegen te
kadastraal gekend als eigendom van beklaagde
ingevolge aankoopakte verleden voor notaris te op 16 december 2009.

4.

Op 5 december 2023 voerde de woningcontroleur bij een vooronderzoek uit in het pand van beklaagde, waar een gezin van 6 personen staat ingeschreven. Daarbij werd vastgesteld dat de woning 5 kleine gebreken van categorie I telde, 8 ernstige gebreken in categorie II en 4 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

5.

Hierop gaat de Vlaamse Wooninspectie op 16 januari 2024 ter plaatse voor de nodige vaststellingen, waarvoor de bewoners hun toestemming verlenen.

De Vlaamse Wooninspectie stelt daarbij, naast 7 kleine gebreken in categorie I en 12 ernstige gebreken in categorie II, ook de volgende gebreken in categorie III vast dewelke een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken, met name:

- Elektriciteit:
 - o In de kamer achteraan rechts op de 1^e verdieping ontbreken de afdekplaatjes van 2 stopcontacten, hierdoor zijn er aanraakbare geleiders onder spanning;
 - o De zekeringskast hangt buiten in de muur; het betreft hier een zekeringskast die niet spatwaterdicht is en niet geschikt om buiten te gebruiken;
- Verwarming
 - o Er is geen verwarming in de woning. De verwarmingsketel in de kelder werkt niet.
- Luchtkwaliteit – indicatie van risico op CO-vergiftiging
 - o In de leefruimte staat een verwarmingstoestel type B (kachel) geïnstalleerd. Er is onvoldoende, rechtstreekse toevoer van buitenlucht (een permanente toevoer van minimum 150cm² is verplicht), hierdoor bestaat er een verhoogd risico op CO-vergiftiging.
 - o De gasgeiser in het toilet op de 1^e verdieping is van het type B. Er is geen voorziening voor de aanvoer van voldoende, permanente en rechtstreekse toevoer van verbrandingslucht. De luchttoevoeropening moet minimaal 150cm² zijn en bij voorkeur onderaan het lokaal. Er bestaat een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Bovendien wordt er gebruik gemaakt van een dunwandige flexibel, niet conform als rook/gaskanaal. De toegestane flexibel mag maximum 1 meter zijn en uit voldoende stevig materiaal gemaakt.
 - o De flexibele metalen buis van het rook/gas kanaal van de verwarmingsketel (niet werkend) in de kelder is niet conform. Er wordt gebruik gemaakt van een dunwandige flexibel.

Daarvan waren onder meer de volgende gebreken bovendien, blijkens de vaststellingen van de Vlaamse Wooninspectie, reeds aanwezig bij aanvang van de huurovereenkomst:

- De zekeringskast die buiten aan de muur hangt;
- Het verwarmingstoestel type B (kachel) dat in de leefruimte geïnstalleerd werd, zonder voldoende, rechtstreekse toevoer van buitenlucht;
- De gasgeiser in het toilet op de 1^e verdieping is van het type B zonder dat er een voorziening voor de aanvoer van voldoende, permanente en rechtstreekse toevoer van verbrandingslucht en waarbij het rook/gaskanaal niet conform is;
- De flexibele metalen buis van het rook/gas kanaal van de verwarmingsketel (niet werkend) in de kelder die niet conform is.

6.

De woning blijkt gehuurd door _____, die er met zijn gezin ingeschreven staat sedert 13 juli 2020. Hij kan een gedeelte van een huurcontract met datum van 22 juni 2020 voorleggen.

_____ verklaart aan de wooninspecteur dat zijn vriend _____ voordien in de woning woonde.

Hij betaalt de huur op de rekening _____ maar hij weet niet van wie deze rekening is. De huur bedraagt 1.000 euro en werd, behalve de laatste twee maanden, steeds correct betaald. De eigenaar van de woning kent hij niet.

5 dagen geleden stond _____ voor de deur; ze lieten hem de vocht en verwarmingsproblemen zien maar deze wou eerst 2.000 euro huur per maand; het was de eerste keer dat ze deze persoon zagen. Bij problemen belde hij naar _____, aan wie hij ook 2.000 euro huurwaarborg betaald.

7.

Beklaagde werd meermaals schriftelijk uitgenodigd voor verhoor op zijn officiële adres in het Verenigd Koninkrijk, doch gaf hier geen gevolg aan.

8.

Op 21 maart 2024 diende de gewestelijke wooninspectie zijn herstellvordering in bij de procureur des Konings. Het gevraagde herstel strekt er toe werken uit te voeren om de woning conform te maken.

Op 7 februari 2025 stelt de gewestelijk wooninspecteur vast dat beklaagde geen gevolg gaf aan het schrijven waarin gevraagd werd de nodige herstellingswerken uit te voeren aan de woning in de _____ dat het gezin van _____ er nog steeds blijkt te wonen en dat zij geen melding van een herstel ontvingen.

De herstellvordering is aldus nog niet zonder voorwerp geworden volgens de gewestelijk wooninspecteur.

Beoordeling van de schuld

Voorafgaandelijk: wat betreft de nietigheid van de procedure wegens niet-betekening van het inspectieverslag

9.

Beklaagde werpt vooreerst op dat de procedure nietig zou zijn wegens de niet-betekening van het inspectieverslag.

Anders dan beklaagde voorhoudt schrijft evenwel geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling voor dat het inspectieverslag van de gewestelijk wooninspecteur – waarmee allicht bedoeld wordt het technisch verslag van de woning - op straffe van nietigheid diende betekend te worden aan beklaagde en beklaagde haalt in besluiten ook geen enkele rechtsgrond aan voor deze exceptie.

De exceptie wordt dan ook afgewezen als ongegrond.

Gegrontheid van de tenlasteleggingen

10.

Beklaagde betwist de tenlasteleggingen. Hij stelt in essentie dat hij weliswaar eigenaar was van de woning aan _____ maar dat hij zich nooit heeft ingelaten met het beheer van zijn woning en de verhuur ervan. Beklaagde, die in het Verenigd Koninkrijk woont, stelt zich – mede gelet op zijn jeugdige leeftijd - hiervoor volledig op _____ verlaten te hebben, welke oom hiertoe een notariële volmacht bekwam en zich ook feitelijk als eigenaar gedroeg. Beklaagde stelt zelf volstrekt onwetend te zijn geweest van de feiten. Hij verzoekt op grond hiervan om de vrijspraak.

11.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en het bijhorende technische verslag – als hoger aangehaald - is bewezen dat de eengezinswoning aan _____ niet alleen ongeschikt was doch omwille van de gezondheids-en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar.

De materialiteit van de vastgestelde tekortkomingen wordt door beklaagde overigens niet betwist.

Uit de hoger aangehaalde elementen van het dossier is voorts gebleken dat de verhuur en de bewoning door het gezin van _____ begon vanaf de datum van 13 juli 2020 – zijnde de datum van inschrijving in het rijksregister – en voortduurde tot 26 februari 2025.

Bijgevolg werden de feiten terecht zowel omschreven onder de vroegere strafbaarstelling van artikel 20 § 1 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (tenlastelegging A - voor wat betreft de periode van 13 juli 2020 tot en met 31 december 2020) als onder de nieuwe strafbaarstelling van artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voor betreft de periode vanaf 1 januari 2021 - tenlastelegging B).

De op 16 januari 2024 vastgestelde tekortkomingen, waarvan zoals hoger aangehaald de meest ernstige reeds aanwezig waren bij aanvang van de verhuring, zijn immers zowel strafbaar - en dit met dezelfde straffen - onder vigeur van de Vlaamse Codex Wonen als ze dat waren onder vigeur van de Vlaamse Wooncode: enkel de gebreken van categorie I zijn thans, onder vigeur van de Vlaamse Codex Wonen niet langer strafbaar.

12.

De misdrijven als omschreven in artikel 20 § 1 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en in artikel 3.34 van de Vlaamse Wooncode van 2021 viseren als strafbare dader *de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt*.

Beklaagde is als eigenaar *in casu* zonder enige twijfel aan te merken als degene die verhuurt door tussenpersoon.

Dat de oom van beklaagde krachtens de hem verleende notariële volmacht in naam en voor rekening van beklaagde de woning van beklaagde mocht verhuren en in die zin aan te merken is als de tussenpersoon in voornoemde bepalingen, neemt dan ook niet weg dat beklaagde zelf strafbare dader is en blijft.

Dat beklaagde als lastgever door de lasthebber volkomen in het ongewisse werd gelaten over de verhuring van zijn woning acht de rechtbank niet alleen volstrekt ongeloofwaardig, het is in elk geval een verwijtbare tekortkoming in hoofde van beklaagde, die als lastgever hoe dan ook toezicht had dienen te houden op zijn lasthebber.

Beklaagde wist of behoorde als eigenaar bovendien trouwens zelf te weten dat zijn woning *ab initio* niet voldeed aan de normen om deze te mogen verhuren; alvorens een woningeigenaar beslist zijn woning te verhuren of ter beschikking te stellen en hiervoor een notariële volmacht te verlijden mag immers wel degelijk verwacht worden dat hij nagaat of deze aan de normen daartoe voldoet.

Minstens de gebreken van categorie III in verband met de gasgeiser en het rookafvoerkanaal van de verwarmingsketel – waarvan het ook voor een leek duidelijk is dat deze een ernstig risico op CO-vergiftiging inhouden - moeten trouwens al aanwezig geweest zijn bij de aankoop door beklaagde van de woning.

Uit niets blijkt dat beklaagde enige stappen heeft ondernomen om de conformiteit van de woning te controleren en tekortkomingen dienaangaande te herstellen alvorens deze, via , ter beschikking te stellen voor verhuring.

Ook lopende de verhuring diende beklaagde, desgevallend via toezicht op zijn lasthebber, verder toezicht te houden op de conformiteit van de woning en eventuele gebreken en defecten waarvoor hij als eigenaar verantwoordelijk was te doen herstellen.

De eigenaar-lastgever die, zoals beklaagde, zulks nalaat kan zich niet beroepen op een behoorlijke delegatie om aan zijn strafrechtelijke verantwoordelijkheid te ontsnappen.

Het verweer van beklaagde, als zouden de vastgestelde tekortkomingen allemaal te wijten zijn geweest aan de huurders – die de woning zouden hebben ‘gesloopt’ kan tenslotte evenmin worden bijgetreden: van de hoger aangehaalde en meest ernstige gebreken is het immers zonneklaar dat deze niet het

gevolg zijn van gedragingen van baldadige huurders nu ze reeds minstens van bij aanvang van de huur-overeenkomst aanwezig waren en uit hun aard zelf onmogelijk het gevolg kunnen zijn van vernielingen.

Er is, gelet op het bovenstaande, dan ook geen enkele reden om te verhoren omtrent de staat van de woning bij de intrede ervan door en zijn gezin en omtrent de vernielingen die deze laatste opzettelijk zou hebben aangebracht.

De feiten van de tenlasteleggingen A en B zijn zodoende bewezen lastens beklaagde.

STRAFTOEMETING

13.

Op het verzoek tot het verlenen van de gunst van de opschorting wordt door de rechtbank niet ingegaan, nu deze gunst bij beklaagde zou leiden tot een onvoldoende bewustwording van de ernst van de door hem gepleegde feiten.

Beklaagde brengt overigens geen elementen aan die zouden toelaten te besluiten dat de oplegging van een bestraffing, zijn toekomst op een overdreven wijze in wanverhouding tot de ernst van de in zijn hoofdte weerhouden feiten, zou hypothekeren.

14.

De tenlasteleggingen A en B zijn in hoofdte van beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uiting van eenzelfde opzet zodat hiervoor slechts één enkele straf wordt opgelegd, met name de straf die op het zwaarste misdrijf is gesteld (artikel 65, eerste lid van het Strafwetboek).

15.

Bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat, streeft de rechtbank de volgende doelen na:

- 1° het uiting geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van de overtreding van de strafwet;
- 2° het bevorderen van het herstel van het maatschappelijk evenwicht en van het herstel van de door het misdrijf veroorzaakte schade;
- 3° het bevorderen van de maatschappelijke rehabilitatie en re-integratie van de dader;
- 4° het beschermen van de maatschappij.

Bij de keuze van de straf en het bepalen van de strafmaat wordt voorts en binnen de grenzen van de strafwet, een rechtvaardige proportionaliteit tussen het misdrijf en de straf nagestreefd. Verder worden de ongewenste neveneffecten van de straf ten aanzien van de rechtstreeks betrokken personen, hun omgeving en de samenleving in overweging genomen.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank in het bijzonder rekening met de ernst van de feiten, de persoonlijke levensomstandigheden, de leeftijd en het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

16.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig.

Het laten verhuren van een onbewoonbare en ongeschikte woning kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus rechtstreeks de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagde had geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van zwakkeren in de maatschappij en had enkel oog voor de eigen patrimoniale belangen.

Gelet op de ernst van de vastgestelde tekortkomingen, onder meer deze i.v.m. de luchtkwaliteit en elektriciteit, mag beklagde bovendien van geluk spreken dat er zich geen ongelukken hebben voorgedaan.

17.

Gelet op de ernst van de feiten, de persoon van de beklagde en de maatschappelijke schade is het gepast om een effectieve geldboete als hierna bepaald op te leggen, teneinde beklagde ertoe aan te zetten zich verder van het plegen van deze feiten te onthouden.

18.

Aan de beklagde wordt niet de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging toegekend. Dit zou een verkeerd signaal geven, ook maatschappelijk, en zou bij beklagde eveneens een onvoldoende bewustwording van de ernst van de door hem gepleegde feiten tot gevolg hebben.

19.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf werden verkregen, met name de voor de periode van 13 juli 2020 tot en met 26 februari 2025 geïnde huurgelden, voortkomende uit de verhuring van de litigieuze woning ten bedrage van 55.433,29 euro, zijnde 55 maanden huur a rato van 1000 euro per maand en 433,29 euro voor de resterende dagen (1000 euro / 30 dagen x 13 dagen).

Aangezien een woning die niet voldoet aan de wettelijke kwaliteitsvereisten niet verhuurd mag worden, werd elke vergoeding voor de verhuring ervan onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Het zou immers maatschappelijk totaal onaanvaardbaar zijn dat de beklagde enerzijds schuldig wordt bevonden en wordt gestraft, maar dat anderzijds de hieruit behaalde illegale winsten niet worden verbeurd verklaard.

Anders dan beklagde voorhoudt, is voor het opleggen van deze bijzondere verbeurdverklaring geenszins vereist dat zou bewezen zijn dat beklagde deze huurgelden zelf heeft ontvangen.

De berekening van de verbeurd te verklaren bedragen is gesteund op objectieve gegevens, met name enerzijds de overeengekomen huurprijs van 1.000 euro per maand zoals die naar voren komt uit de verklaringen van de huurder en bevestigd wordt door het verzoekschrift tot ontbinding van deze huurovereenkomst en anderzijds de duurtijd van de bewoning zoals die blijkt uit de gegevens van het rijksregister, zodat de verbeurdverklaring van het bedrag van 55.433,29 euro accuraat te noemen is en geen overdreven bestraffing inhoudt.

Gelet op het bovenstaande is de opgelegde verbeurdverklaring derhalve geen onredelijk zware straf.

Daar de verworven vermogensvoordelen niet in het vermogen van beklaagde werden aangetroffen, wordt de verbeurdverklaring ervan bij equivalent uitgesproken.

HERSTELVORDERING

20.

De herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur is ontvankelijk ingesteld dd. 21 maart 2024 en strekt tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, zijnde het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III vertonen.

21.

De herstelmaatregelen van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, teniet te doen en de krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken; uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode en de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofddorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021; behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid (vgl. Cass. 5 september 2023,).

22.

Volgens beklaagde is het gevorderde herstel kennelijk onredelijk nu de woning thans niet meer wordt bewoond en zal verkocht worden.

23.

Beklaagde kan in dit verweer niet worden gevolgd.

Dat de woning niet langer wordt bewoond en beklaagde deze in de nabije toekomst wil verkopen, verhindert immers niet dat de toestand van onbewoonbaarheid aan de woning blijft kleven zolang beklaagde geen herstelmaatregelen treft, ongeacht of er zich wel of niet daadwerkelijk bewoners in het gebouw bevinden.

De bedoeling van de decreetgever is immers ervoor te zorgen dat er zich geen niet-conforme woningen op de woonmarkt bevinden die voor verhuring of ter beschikkingstelling voor bewoning beschikbaar zijn.

Doordat geen enkele herstelmaatregel door beklaagde spontaan is uitgevoerd om de woning conform te maken, is het opleggen van de gevraagde herstelmaatregel nog steeds nodig om de kwalijke gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken, meer bepaald geen niet-conforme woning ter beschikking te laten zijn op de woningmarkt, en dit opdat de fysieke integriteit van nieuwe huurders of bewoners niet zou worden aangetast.

Daar beklaagde de pleger van de feiten is moet de herstellvordering aan hem worden opgelegd ongeacht het feit of hij het onroerend goed in de toekomst wel of niet verkoopt. De herstellvordering werkt “in rem” wat betekent dat deze aan het onroerend goed blijft kleven zolang de woning niet conform is gemaakt volgens de Vlaamse Codex Wonen; beklaagde die het misdrijf pleegde blijft verantwoordelijk voor dit herstel ongeacht een voorgenomen verkoop.

De belangen die het behoud van de fysieke integriteit van mogelijke slachtoffers beogen hebben hier duidelijk prioriteit op het eigendomsbelang van de pleger van een misdrijf die zijn eigendom gebruikte of liet gebruiken om zwakkeren uit te buiten en hun gezondheid in gevaar te brengen.

Het opleggen van het gevorderde herstel is zodoende allerm minst kennelijk onredelijk en de belangen van beklaagde worden niet onevenredig geschaad door het opleggen van de herstelmaatregel.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagde is hij zodoende gehouden tot het herstel.

24.

Als hersteltermijn wordt door de Wooninspecteur 10 maanden vooropgesteld onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Een hersteltermijn van 10 maanden is in de gegeven omstandigheden zeer redelijk gelet op de tijd die nodig is om de herstelmaatregel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en het stilzitten van beklaagde, dient de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel gekoppeld te worden aan een dwangsom als hierna bepaald, en dient het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 bis §7 en 8 Vlaamse Wooncode) dient eveneens te worden voorzien in de ambtshalve uitvoering door de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dient het College van Burgemeester en Schepenen van _____, gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders te verhalen op de veroordeelde.

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:

- 2, 7, 25, 38, 40, 42 3°, 43bis, 50, 65 lid 1, 66 en 100 van het Strafwetboek,

- 11, 12, 14, 16, 31 tot 37, en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten
- de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van **De Wooninspecteur,**

Op strafgebied

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A en B bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B:

tot een **geldboete** van **8.000,00 EUR**, zijnde **1.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verklaart lastens beklaagde het bedrag van 55.433,29 euro verbeurd bij equivalent op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek

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 tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- De gerechtskosten, begroot op 367,93 EUR

HERSTELVORDERING

Verklaart de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt beklaagde wat betreft de ééngezinswoning, gelegen te

kadastraal gekend als , tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, zijnde het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III vertonen.

Veroordeelt beklaagde om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 200.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan beklaagde alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ - om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de ééngezinswoning te verhalen op beklaagde;

Verklaart de beslissing betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

PUBLICATIE

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van beklaagden op de kant van de overgeschreven dagvaarding zal vermeld worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, artikel 3 van de Hypotheekwet, thans artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek, en artikel 84 van de Hypotheekwet.

OP BURGERLIJK GEBIED

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 januari 2026 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

_____, rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting, met bijstand van griffier _____.