



Vonnisnummer / Griffienummer
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 19 december 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 23G64 Rolnummer Notitienummer parket LE66.WI.103100/2019

Rechtbank van eerste aanleg
Leuven correctionele zaken
Kamer C8

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In tegenwoordigheid van het openbaar ministerie en

EISER TOT HERSTEL :

Wooninspecteur van het Vlaams-gewest
KBO nummer 0316.380.841, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te .

1 TENLASTELEGGING(EN)

De procureur des Konings vervolgt de beklaagde(n) als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld in de artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 van de gecodificeerde decreten over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021"),

namelijk

1 Te
ber 2020
woning

in de periode van 28 februari 2019 tot en met 15 okto-

2
tember 2020
woning

in de periode van 28 februari 2019 tot en met 8 sep-

3 Te
2020
woning

), Kouterstraat 4 in de periode van 28 februari 2019 tot en met 2 januari

2 PROCEDURE

2.1.

De rechtbank nam kennis van:

- het tussenvonnis van deze rechtbank van 7 april 2023,
- de stukken van het onderzoek zoals vervat in het strafdossier,
- de stukken van de rechtspleging waaronder de dagvaarding van de beklaagde,
- de conclusie, de geactualiseerde herstelvordering en de stukken neergelegd door de Wooninspecteur,
- de conclusie en stukken van de beklaagde,
- de stukken neergelegd ter zitting.

2.2.

De rechtbank hoorde:

- het Openbaar Ministerie,
- de raadsman van de Wooninspecteur,
- de advocaat van de beklaagde die deze ter zitting vertegenwoordigde.

De rechtbank beslist **na tegenspraak**.

2.3.

De herstelvordering is ontvankelijk.

3 BEOORDELING

3.1 Reeds uitspraak bij tussenvonnis over de strafvordering

De rechtbank heeft bij tussenvonnis van 7 april 2023 de strafvordering ontvankelijk verklaard en de feiten van tenlasteleggingen A1 tot en met A3 bewezen verklaard lastens de beklaagde evenwel met ingang van 10 juli 2019.

De rechtbank heeft de beklaagde bij dit vonnis voor deze bewezen verklaarde feiten A1 tot en met A3 samen veroordeeld tot een geldboete van 500 euro met 70 opdecimen (X8) gebracht op 4.000 euro of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden. De rechtbank verleende uitstel van de straf aan de beklaagde voor de gehele geldboete gedurende een periode van 3 jaar.

De rechtbank verklaarde voorts de vordering tot verbeurdverklaring van wederrechtelijk verkregen vermogensvoordelen op grond van de bewezen verklaarde feiten A1 tot en met A3 ten aanzien van de beklaagde ontvankelijk en gegrond ten belope van 12.000 euro (zijnde 4.000,00 euro per woning).

De rechtbank veroordeelde de beklaagde bovendien tot een bijdrage van 200 euro, zijnde de som van 25,00 euro verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds ter hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders; een bijdrage van 24 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand; de verplichte vaste vergoeding van 58,24 euro; de kosten van de strafvordering begroot op 297,08 euro.

De rechtbank heeft tevens bevolen dat het tussenvonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit zou worden ingeschreven op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet. Bij gebreke van overschrijving, vermeld in het eerste lid, diende deze beslissing ingeschreven te worden op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging. De rechtbank heeft tot slot bevolen dat het tussenvonnis zou worden ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar de onroerende goederen gelegen zijn, namelijk te

3.2. De burgerrechtelijke vordering

De rechtbank heeft bij tussenvonnis de burgerlijke belangen aangehouden met toepassing van artikel 4 V.T. Sv.

4. DE HERSTELVORDERING

4.1.

De beklagde wijst erop dat zij inmiddels een stedenbouwkundige regularisatie bekomen heeft van de desbetreffende panden. Er werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor het ongedaan maken van een onvergunde meergezinswoning.

Dit wordt bevestigd door de Wooninspecteur.

4.2.

De Wooninspecteur geeft aan dat er daarentegen nog geen sprake is van het herstel van de woonkwaliteit zoals gevraagd in de herstellvordering en waardoor voldaan is aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Er wordt door de Wooninspecteur verwezen naar het navolgend proces-verbaal d.d. 8 april 2025 en het mailverkeer van 18 november 2025 en voorafgaandelijk daaraan.

In dit proces-verbaal wordt vermeld dat de plaatsgesteldheid gewijzigd is ten opzichte van de aanvankelijk vaststellingen op 10 juli 2019 maar dat de woonentiteiten nog steeds niet conform zijn overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en/of, voor woonentiteit wordt overbewoond en wordt verhuurd, te huur gesteld en/of ter beschikking gesteld in de zin van artikel 3.34 van dezelfde Codex.

De Wooninspecteur stelt in voornoemd proces-verbaal vast dat de woning nummer 2 werd bewoond door de zoon van de eigenares sinds december 2022, zonder huurcontract en zonder dat hij huurgeld betaalde. Hij deelde mee soms de nutsvoorzieningen te betalen.

In het genoemd navolgend proces-verbaal d.d. 8 april 2025 worden op bladzijde 3 de gebreken concreet en nauwkeurig uiteengezet, gebreken die op die datum nog werden vastgesteld in de woning nummer . In totaal werden voor deze laatste woning (6 kleine gebreken in categorie I), 4 ernstige gebreken in categorie II vastgesteld (en geen gebreken in categorie III), zodat de woning als ongeschikt aangemerkt wordt.

Voor de woning nummer werden (4 kleine gebreken in categorie I), 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek in categorie III vastgesteld, zodat de woning als ongeschikt en onbewoonbaar aangemerkt wordt.

Met betrekking tot het gebouw werd 1 ernstig gebrek in categorie II vastgesteld (geen gebrek in categorie III en 2 kleine gebreken in categorie I).

Aan deze vaststellingen werd een technisch verslag en fotoreportage gevoegd.

De vaststellingen die werden verricht in voornoemd proces-verbaal gelden tot het bewijs van het tegendeel. Een proces-verbaal van de Wooninspecteur heeft immers bijzondere bewijswaarde aangezien het werd opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door bijzondere strafwetgeving een specifieke opdracht wordt verleend met betrekking tot vaststelling van de misdrijven zoals in die wetgeving omschreven. In het bijzonder met betrekking tot de technische vaststellingen dient overigens niet te worden getwijfeld aan de onderlegdheid van de Wooninspecteur.

Er wordt door de beklaagde geen bewijs van het tegendeel geleverd. Het tegendeel van de gedane vaststellingen wordt immers niet aangetoond door te verwijzen naar een wel heel bijzonder nauwkeurige manier om op zoek te gaan naar gebreken die eertijds niet vermeld werden op de oorspronkelijke lijst van gebreken. Er dient te worden aangetoond dat er geen enkel gebrek meer is van categorie II of III. Dit bewijs wordt niet geleverd en er wordt niet aangetoond dat de herstelmaatregel uitgevoerd werd.

Een woning is slechts conform wanneer er geen gebreken van categorie II of III werden vastgesteld.

De woonentiteiten moeten geheel voldoen aan de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Aangezien dat niet het geval is moet de herstellvordering worden toegekend.

4.3.

Uit de meest recente vaststellingen, in het proces-verbaal hoger uiteengezet, blijkt dat de toestand nog steeds niet hersteld is zodat de herstellvordering nog van kracht is. De herstellvordering is gegrond zoals hieronder bepaald. De herstellvordering is immers zowel intern als extern wettig en beoogt op aangepaste en noodzakelijke wijze het herstel van de gevolgen van de door de beklaagde geleegde feiten. De herstellvordering is afdoende gemotiveerd en is niet onevenredig in verhouding tot de beoogde woonkwaliteitsnormen.

Ook de vordering tot het opleggen van een dwangsom is gegrond in de mate hierna bepaald. De beklaagde heeft immers ruim de mogelijkheid gehad om over te gaan tot het volledig herstel. De maatschappij heeft er belang bij dat dit snel gebeurt.

De dwangsom is verbeurd per dag vertraging indien niet vrijwillig door de beklaagde wordt overgegaan tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, binnen een hersteltermijn van 18 maanden vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend. De rechtbank zegt tevens dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven een bedrag van 500.000 euro.

Aangezien dit bij wet is voorgeschreven worden de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen gemachtigd om het herstel van het betrokken pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 18 maanden worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen gemachtigd worden de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagde met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Het komt niet noodzakelijk voor om de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

5 TOEGEPASTE WETTELIJKE BEPALINGEN

Bij deze uitspraak past de rechtbank onder meer de volgende wettelijke bepalingen toe:

- 11, 12, 14, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken;
- de artikelen genoemd in het vonnis
- de artikelen zoals opgenomen onder punt 1 Tenlasteleggingen; artikelen 3.1, 3.34, 3.35, 3.36, 3.47, 3.49, 3.50 van de Vlaams Codex Wonen 2021;
- artikel 4 V.T.Sv.;

6 UITSpraak

De rechtbank doet uitspraak na tegenspraak en in eerste aanleg.

Rechtdoende over de herstellvordering na tussenvonnis van deze rechtbank van 7 april 2023.

De rechtbank verklaart de herstellvordering betreffende het pand gelegen te _____, kadastraal gekend te _____, ontvankelijk en gegrond in de mate zoals hierna bepaald.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan het voornoemd pand, met name het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten en de woning geen gebreken van categorie II of III meer vertoont en er evenmin sprake is van overbewoning.

De rechtbank veroordeelt de beklaagde tot het uitvoeren van het herstel bedoeld in de voorgaande paragraaf binnen een termijn van **18 maanden** die ingaat de dag na de betekening van huidig vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, dwangsom die ingaat vanaf de eerste dag vertraging na afloop van de periode van 18 maanden tot het uitvoeren van het herstel zoals gevorderd, in zoverre huidig vonnis voorafgaandelijk werd betekend, doch met dien verstande dat geen dwangsom zal worden verbeurd boven een bedrag van 500.000 euro.

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg om het herstel van het voornoemd pand ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 18 maanden worden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg om de kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagde met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

De rechtbank wijst het meer en anders gevorderde af.

INSCHRIJVING EN OVERSCHRIJVING

De rechtbank beveelt dat deze beslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding of van het overgeschreven exploit ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet.

Bij gebrek aan overschrijving, vermeld in het eerste lid, dient deze beslissing ingeschreven op de kant van de overschrijving van de titel van verkrijging.

De rechtbank beveelt tot slot dat deze beslissing wordt ingeschreven in het vergunningsregister van de stad waar de onroerende goederen gelegen zijn, namelijk te Kortenberg.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 19 december 2025 door de Rechtbank van eerste aanleg Leuven correctionele zaken, kamer C8:

- , rechter

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