



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 21 augustus 2026
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24CO10725 Rolnummer Notitienummer parket HV66.WI.100800/2024

Nederlandstalige rechtbank
van eerste aanleg Brussel
Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie (parket

tegen:

1. RRN

geboren
van Italiaanse nationaliteit
ingeschreven te

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

2.

met maatschappelijke zetel gevestigd te KBO

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

In aanwezigheid van :

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

Eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

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)

te in de periode van 20 september 2019 tot en met 4 april 2024

namelijk door twee kamers verhuurd te hebben die ongeschikt zijn en die omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar zijn.

Op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als

, eigendom van
op 26 maart 2010.

ingevolge akte van aankoop verleden door notaris

door

ten nadele van

ten nadele van

)

HV66.WI.100800/2024

B schending meldingsplicht

buiten de gevallen bedoeld in artikel 16.6.1. § 1 lid 2 van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, opzettelijk of door gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, zonder meldingsakte een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse te hebben geëxploiteerd of veranderd,

(art. 5.2.1. §§ 5 en 6 lid 2, en 16.6.1. § 1 lid 1 Decreet 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ; art. 5, 2°, b), en 6 lid 2 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te in de periode van 18 maart 2024 tot en met 6 december 2024

namelijk door autoherstelplaatsen uitgebaat te hebben zonder voldaan te hebben aan de meldingsplicht, gelegen te en .

door

HV64.97.200262/2024

C niet naleven maatregelen

opzettelijk de opgelegde bestuurlijke maatregelen, bestuurlijke geldboeten, voordeelontnemingen, veiligheidsmaatregelen of de door de rechter opgelegde maatregelen niet te hebben uitgevoerd, betaald of te hebben genegeerd,

(art. 16.6.1. § 2, 1° Decreet 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid)

te op 20 augustus 2025

namelijk door de bestuurlijke maatregel van 10 december 2024, opgelegd door de intergemeentelijk toezichthouder geschonden te hebben.

door

HV64.97.200630/2025

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van

op 30 januari 2026, ref. :

I. PROCEDURE

1.

Beklaagden werden op 28 januari 2026 op verzoek van de procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor deze rechtbank op de openbare zitting van 19 maart 2026.

2.

Op de openbare zitting van 19 maart 2026 werden met instemming van alle partijen conclusietermijnen bepaald en werd de zaak voor behandeling uitgesteld naar de zitting van 11 juni 2026.

De zaak werd ten gronde behandeld op de openbare zitting van 11 juni 2026 en werd aansluitend in beraad genomen.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het openbaar ministerie, de Wooninspecteur en _____, bijgestaan door zijn raadsman.

De bepalingen van de Wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

3.

De rechtbank stelt vast dat _____, entiteit-natuurlijke persoon met ondernemingsnummer _____ werd gedagvaard als beklaagde.

Deze entiteit heeft evenwel geen rechtspersoonlijkheid en kan bijgevolg niet als rechtspersoon verantwoordelijk worden gesteld voor misdrijven in de zin van artikel 5 van het Strafwetboek.

De strafvordering, zoals deze gericht is ten aanzien van _____, entiteit-natuurlijke persoon met ondernemingsnummer _____ dient bijgevolg onontvankelijk te worden verklaard.

II. RELEVANTE FEITEN EN ONDERZOEKSDADEN

Onderzoek door de Wooninspectie

4.

_____ is eigenaar van een perceel gelegen te _____, waar op 4 april 2024 na een melding van de dienst Omgeving van _____ een controle uitgevoerd wordt door de inspectie van het agentschap Wonen in Vlaanderen, bijgestaan door de lokale politie te _____

_____ is tijdens deze controle aanwezig. Hij weigert zich te identificeren voor de Wooninspectie, zodat een tussenkomst van de lokale politie nodig is.

Het pand met adres _____ bestaat uit een links gelegen gebouw, dat vergund is als bureau, maar gebruikt wordt voor twee kamerwoningen. Achteraan ligt een loods. Het gebouw rechts is een huis, maar wordt gebruikt als bureau.

De twee kamerwoningen hebben een gemeenschappelijke keuken en badkamer.

In de kamer op het gelijkvloers vooraan stelt de woninginspectie vast dat deze kamer in totaal 7 kleine gebreken in categorie 1 telt, 12 ernstige gebreken in categorie II en 10 gebreken in categorie III die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige omstandigheden veroorzaken. De kamer is bijgevolg ongeschikt en onbewoonbaar.

In de kamer op het gelijkvloers achteraan worden 7 gebreken van categorie I, 11 ernstige gebreken van categorie II en 10 gebreken van categorie III vastgesteld. Ook deze kamer is ongeschikt en onbewoonbaar.

In de beide kamers worden onder meer volgende gebreken vastgesteld, die leiden tot de onbewoonbaarheid:

- een risico op CO-vergiftiging,
- vochtschade aan het plafond in het toilet,
- hevige schimmelvorming door condenserend vocht langs de linkerbuitenmuur,
- risico op elektrocutie door een stopcontact in een muur die volledig is aangetast door vocht. Het plafond boven het stopcontact in de kamer achteraan vertoont tekenen van insijpelend vocht.

Ook in de gemeenschappelijke badkamer met toiletfunctie worden gebreken vastgesteld, waaronder drie gebreken van categorie III, die hoofdzakelijk bestaan uit vochtschade en een risico op elektrocutie doordat er zich stopcontacten bevinden in een muur die volledig is aangetast door vocht en schimmel.

5.

De eerste kamer wordt bewoond door , van Bulgaarse nationaliteit, die de Wooninspectie een huurovereenkomst overhandigt die werd afgesloten tussen en hemzelf op 20 september 2019, met ingang vanaf 20 september 2019 voor een duurtijd van 12 maanden. De huurprijs bedraagt 500,00 euro per maand, exclusief energiekosten.

Deze huurder verklaart dat hij samen met de andere huurder instaat voor de kosten van de nutsvoorzieningen. Hij werkt als chauffeur, niet voor de eigenaar maar voor , waarvoor hij 14 euro per uur verdient.

De tweede kamer wordt bewoond door , eveneens van Bulgaarse nationaliteit, die de Wooninspectie een huurovereenkomst overhandigt die werd afgesloten tussen en hemzelf op 1 mei 2023, met ingang vanaf 1 mei 2023 voor een duurtijd van 12 maanden. De huurprijs bedraagt 300,00 euro per maand en 20 euro per maand voor de energiekosten.

Deze huurder verklaart dat de huurwaarborg van 600 euro cash werd betaald aan de eigenaar. De huurder werkte als chauffeur, maar is intussen al vier maanden thuis omdat hij blind is aan één oog. Hij heeft geen loon of vervangingsinkomen en wacht op de mutualiteit. Hij ontving op 31 maart 2024 een opzegbrief van de verhuurder, die de huurovereenkomst beëindigt vanaf 30 september 2024.

6.

De inspectiediensten bemerken dat de volgende (structurele) gebreken met zekerheid aanwezig waren bij aanvang van de bewoning van alle woonentiteiten:

- de hoofdgaskraan is niet voor elke bewoner bereikbaar, enkel voor de bewoner van kamer
- de plaatsing van het verwarmingstoestel met een verhoogd risico op CO-vergiftiging,
- de ramen met enkel glas in de gemeenschappelijke keuken,
- het ontbreken van twee vrije geaarde stopcontacten in de keuken.

Volgens een berekening van de inspectiediensten zou de verhuurder sinds de aanvang van de huur-overeenkomst voor de kamer op 20 september 2019 minimaal 31.100,00 euro hebben ontvangen voor de structureel gebrekkige kamers.

7.

wordt door de Wooninspectie meermaals uitgenodigd voor verhoor, waarbij eveneens de bijstand van een tolk Frans wordt aangeboden, maar geeft uiteindelijk te kennen dat hij van dit hoorrecht geen gebruik wenst te maken.

8.

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van van 17 juli 2024 worden de kamerwoningen, gelegen te , onbewoonbaar verklaard.

9.

Op 25 april 2024 wordt een herstellenvordering opgesteld voor het betrokken pand. In het kader van deze herstellenvordering richt de Wooninspectie op 4 mei 2025 een schrijven aan met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd. Zij ontvangen op dit schrijven geen antwoord.

Vanwege de dienst Omgeving van ontvangen zij op 4 september 2025 het bericht dat er geen vergunningsaanvraag werd ingediend.

In het rijksregister staan er op dat ogenblik evenwel geen personen meer ingeschreven op het

Op 16 februari 2026 stelt de Wooninspecteur vast dat er nog geen herstellingswerken werden uitgevoerd.

Onderzoek door de Milieudienst van de Intercommunale

10.

Bij een controle op 18 maart 2024 stellen de inspecteurs van de Milieudienst van vast dat zowel in het pand als in het pand , dat eveneens eigendom is van , ingedeelde inrichtingen en activiteiten worden uitgebraat zonder omgevingsvergunning. Het gaat om het stallen van lichte vrachten, het stallen van geaccidenteerde en afgedankte voertuigen, een herstelplaats en de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals olie, zonder vergunning.

Bij schrijven van 16 april 2024 wordt _____ aangemaand om voor 15 juli 2024 een vergunningsaanvraag of melding in te dienen in overeenstemming met de activiteiten die in elk pand worden uitgeoefend, hetzij om alle ingedeelde activiteiten en inrichtingen definitief stop te zetten. Bovendien dient het asbest dak van de loods en op de beide percelen bij een eerste renovatie of installatie van een nieuwe inrichting vervangen te worden.

Bij een plaatsbezoek op 20 juni 2024 stelt de inspecteur van _____ bij het pand vast dat op het dak van de loods een aantal asbestplaten beschadigd zijn en dat delen van het dak al hersteld zijn met andere golfplaten. Bij inspectie van de asbestgolfplaten zijn losse witte vezelbundels zichtbaar. De platen zijn in ernstig verweerde toestand en dienen dringend vervangen te worden.

Op 7 oktober 2024 wordt vastgesteld dat er geen poging werd uitgevoerd tot regularisatie en dat niet kan worden vastgesteld dat de inrichtingen werden stopgezet. De exploitant onttrekt zich aan het toezicht. Bijgevolg wordt bij bestuurlijke maatregel opgelegd dat alle ingedeelde inrichtingen dienen te worden stopgezet en verwijderd voor 7 december 2024, onder verbeurte van een dwangsom.

Bij een plaatsbezoek op 6 december 2024 bemerkt de inspecteur ter hoogte van het pand _____ een vrachtwagen op de oprit. In de loods staan er twee trucks, twee tractoren, vier lichte vrachten en 2 jetski's op een aanhangwagen. Verder zijn er twee autobruggen, herstelmaterialen en verschillende auto-onderdelen aanwezig. De exploitant verklaart dat het om eigen voertuigen gaat en er op dat ogenblik niet vaak gewerkt wordt. Op het buiten terrein werden alle voertuigen verwijderd behalve één buswrak.

In het pand _____ staan zes personenvoertuigen en twee aanhangwagens. De autobrug en de herstelmaterialen werden weggehaald. Er is geen ingedeelde inrichting meer aanwezig. Het asbestdak is evenwel zichtbaar op verschillende plaatsen beschadigd en ook de draagstructuur vertoont gebreken. Het dak is dringend aan vervanging toe.

11.

Bij besluit van 10 december 2024 wordt de bestuurlijke maatregel van 7 oktober 2024 opgeheven en wordt als nieuwe bestuurlijke maatregel opgelegd, wat het pand _____ betreft, dat alle ingedeelde activiteiten en inrichtingen dienen te worden stopgezet en de daartoe behorende materialen dienen te worden verwijderd voor 25 januari 2025, onder verbeurte van een dwangsom. Het gaat hierbij minstens om de stopzetting en verwijdering van het stallen van meer dan 2 voertuigen die geen personenwagens zijn, materialen voor de exploitatie van een herstelplaats, opslag van olie en andere gevaarlijke vloeistoffen.

Voor wat het pand _____ betreft wordt nog als maatregel opgelegd dat het asbesthoudend dak op de loods dient te worden verwijderd voor 1 juni 2025 en dit conform de geldende regelgeving. Op 4 maart 2025 stelt de inspecteur van _____ vast dat er nog geen omgevingsvergunningsaanvraag lopende is en dat zij door de exploitant niet werden gecontacteerd voor een plaatsbezoek, ondanks een herinnering hiertoe per schrijven van 24 februari 2025. De exploitant laat hiermee na de maatregelen uit te voeren of het toezicht er op te laten plaatsvinden.

Tijdens een bezoek ter plaatse op 20 augustus 2025 stelt de inspecteur bij het pand vast dat het asbestdak nog steeds niet werd verwijderd. De structuur van het gebouw komt door gebrekkig onderhoud in gevaar. De loods bevindt zich in woonzone en bij incidenten kan er aanzienlijke schade optreden naar derden.

Bij een controle door de politie op 4 oktober 2025 stellen zij vast dat het pand te leeg lijkt te staan. Het pand wordt te koop aangeboden.

Op 4 januari 2026 blijft de vestigingseenheid van de eenmanszaak van evenwel behouden op het adres

III. BEOORDELING – OP STRAFGEBIED

1. DE SCHULD

12.

dient zich voor de rechtbank te verantwoorden wegens het enerzijds inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen (tenlastelegging A) en anderzijds een schending van de meldingsplicht (tenlastelegging B) en het niet naleven van bestuurlijke maatregelen (tenlastelegging C), opgelegd ingevolge het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid.

betwist in conclusie de feiten van de tenlasteleggingen A en B. Ter zitting betwist de hem ten laste gelegde feiten niet langer.

Tenlastelegging A

13.

Artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen stelt strafbaar degene die een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via een tussenpersoon verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning.

Een woning is conform wanneer deze geen gebreken van categorie II of categorie III vertoont (art. 1.3, §1, 7° en 8° en artikel 3.1., §1, lid 3, 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen).

De gebreken onder categorie II zijn de ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

De gebreken onder categorie III zijn ernstige gebreken die mensonwaardige omstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

14.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie van 4 april 2024, zoals weergegeven in het aanvankelijk proces-verbaal en het bijhorende technische verslag, waar hoger naar wordt verwezen, is bewezen dat het pand _____ omwille van de gezondheids- en veiligheidsrisico's onbewoonbaar was. Het pand en de daarin verhuurde kamers vertoonden hierbij meerdere gebreken van categorie II en categorie III, zodat de veiligheid en/of gezondheid van de bewoners ernstig in het gedrang kwamen.

15.

Het feit dat het pand _____ niet zelf door _____ zou zijn opgedeeld in kamerwoningen, maar dat deze toestand bij de aankoop van het pand in 2010 al bestaande was, waardoor de kamers enkel verder door hem zouden zijn verhuurd, neemt niet weg dat zelf de verhuur van de kamers op zich nam.

De twee kamerwoningen in het pand _____ werden volgens de huurovereenkomsten door _____ verhuurd aan respectievelijk _____.

De bewering van _____ dat deze bewoners geen opmerkingen formuleerden over de kwaliteit van de door hen gehuurde woning, rechtvaardigt geenszins de gebreken die aan deze kamers werden vastgesteld en doet dus geen afbreuk aan het strafbaar karakter van de ter beoordeling voorliggende feiten. Dit geldt eens te meer nu de bewoners personen zijn die zich in een zeer kwetsbare maatschappelijke positie bevinden en de wetgeving, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen, er precies toe strekt dergelijke personen tegen misbruik te beschermen.

_____ werpt zowel in conclusie als ter zitting op dat hij geenszins de bedoeling had om de huurders te benadelen en dat dus het moreel element van het misdrijf niet zou vaststaan.

Aan het moreel element van het misdrijf bestaande in het verhuren, te huur stellen of voor bewoning ter beschikking stellen van een niet-conforme woning is evenwel voldaan ook wanneer de dader nalatig of onzorgvuldig is geweest of er sprake is van een omissie. _____ was zich in elk geval bewust van de zeer slechte staat van de verhuurde woningen en vertoonde in dit geval minstens een onmiskienbaar nalatige houding.

16.

Uit de vaststelling van de Wooninspecteur, zoals opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal, blijkt dat de kamers een aantal structurele gebreken vertoonden die minstens al van bij de aanvang van de huurovereenkomst voor de kamer _____ op 20 september 2019 aanwezig waren.

Het aanvankelijk proces-verbaal en het technisch verslag werden evenwel opgesteld in toepassing van de Vlaamse Codex Wonen die in werking is getreden op 1 januari 2021. Noch uit het aanvankelijk proces-verbaal, noch uit de vordering van het openbaar ministerie blijkt dat de vastgestelde gebreken ook strafbaar waren voor de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen, zodat de incriminatieperiode bij de tenlastelegging A dient te worden beperkt van 1 januari 2021 tot en met 4 april 2024.

De feiten van de tenlastelegging A zijn bewezen, evenwel beperkt zoals uiteengezet hierboven.

Tenlasteleggingen B en C

17.

Dat er in de periode van 18 maart 2024 tot en met 6 december 2024 in de loodsen bij het pand gelegen te _____ en _____ een autoherstelplaats werd uitgebaat, zonder dat hiervoor werd voldaan aan de meldingsplicht, blijkt afdoende uit de verschillende vaststellingen van de Milieudienst van intercommunale _____ waar in het feitenrelaas naar wordt verwezen. Dit wordt door _____ ter zitting ook niet langer betwist.

Bovendien is bij de controle op 20 augustus 2025 gebleken dat het dak van de loods te _____ nog steeds niet werd hersteld, ondanks het feit dat dit bij besluit van 10 december 2024 werd opgelegd. _____ liet hierbij na gevolg te geven aan de bestuurlijke maatregel, die precies werd opgelegd om de veiligheid en de gezondheid van de omwonenden en leefomgeving in het algemeen te beschermen.

De feiten van de tenlasteleggingen B en C zijn bijgevolg eveneens afdoende bewezen op basis van de objectieve elementen van het strafdossier.

2. DE STRAFTOEMETING

18.

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.

19.

Bij het bepalen van de straffen houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de feiten, de concrete omstandigheden waarin deze plaatsvonden, met behoorlijk gevulde strafverleden van beklaagde en zijn persoonlijke situatie, zoals deze blijkt uit het strafdossier en het onderzoek ter zitting.

De rechtbank beoogt met haar bestraffing uiting te geven aan de maatschappelijke afkeuring ten aanzien van het begane misdrijf, het maatschappelijk evenwicht en de veroorzaakte schade te herstellen en de maatschappij te beschermen. De straf moet daarnaast ook bijdragen aan de maatschappelijke re-integratie van beklaagde en beklaagde ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

Tenlastelegging A

20.

Het verhuren van een onbewoonbare woning kan leiden tot ziekte en ongevallen en brengt dus rechtstreeks de veiligheid en gezondheid van de bewoners, die zich in dit geval in een kwetsbare maatschappelijke positie bevonden, in gevaar. had gedurende de volledige duurtijd van de huurperiode geen enkele aandacht voor de woon-en leefkwaliteit en de gezondheid van zijn huurders en had enkel oog voor zijn eigen financieel gewin.

Een geldboete, zoals hierna bepaald is bijgevolg een noodzakelijke sanctie om te wijzen op de ernst van de feiten en hem ertoe aan te zetten zich in de toekomst te onthouden van soortgelijke praktijken.

21.

Het openbaar ministerie vordert uit hoofde van de bewezen verklaarde feiten van de tenlastelegging A ook schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit dit misdrijf werden verkregen, in overeenstemming met de berekening van de vermogensvoordelen zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal.

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 enerzijds schuldig wordt bevonden en wordt gestraft, maar dat hij anderzijds de behaalde illegale winsten mag behouden.

De berekening van de verbeurd te verklaren bedragen dient te worden gesteund op enerzijds de maandelijks ontvangen huurgelden (500,00 euro per maand voor kamer 001 en 300,00 euro per maand voor kamer en anderzijds op basis van de werkelijke duurtijd, zoals deze blijken uit de voorgelegde huurovereenkomsten, maar hierbij rekening houdend met de aangepaste incriminatieperiode.

Dit betekent dat te verbeurd verklaren de huurinkomsten als volgt dienen te worden begroot:

- voor kamer voor een periode van 1 januari 2021 tot en met 4 april 2024 op 500 euro/maand of 40 maanden x 500 euro/maand = 20.000,00 euro.
- voor kamer voor een periode van 1 mei 2023 tot en met 4 april 2024 op 300 euro/maand of 12 maanden x 300 euro/maand = 3.300,00 euro.

Gelet op het bovenstaande is de opgelegde verbeurdverklaring van het totaal bedrag van 23.300,00 euro geen onredelijk zware straf.

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

Tenlasteleggingen B en C

22.

De tenlasteleggingen B en C zijn daarnaast 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).

bracht ook de gezonde leefomgeving in gevaar door geen gevolg te geven aan de hem opgelegde meldingsplicht en door na te laten de hem opgelegde bestuurlijke maatregelen na te leven. Een geldboete, zoals hierna bepaald, is een gepaste sanctie om ertoe aan te zetten zijn asociale houding naar de toekomst toe te wijzigen.

IV. HERSTELVORDERING

23.

De Wooninspecteur stelde op 25 april 2024 een herstellvordering in die ertoe strekt het pand, waarop volgens de huidige staat tevens een stedenbouwkundig misdrijf rust, hetzij een andere bestemming te geven in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen, tenzij dit verboden zou zijn.

In tegenstelling tot wat voorhoudt is – in het geval van een herstellvordering gebaseerd op de Vlaamse Codex Wonen – geen advies van de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering vereist. De herstellvordering is ontvankelijk.

24.

De herstellmaatregelen van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 geviseerde misdrijven 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 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,).

25.

De rechtbank stelt in dit geval vast dat het pand met daarin de verhuurde woningen als bureauimte en dus niet met het oog op bewoning was vergund. Tot op vandaag is er nog geen vergunningsaanvraag ingediend met het oog op een herbestemming van het pand.

De herstelmaatregel die erin bestaat dat de woningen opnieuw in een conforme staat worden gebracht en daartoe de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd, kan in dit geval niet worden opgelegd, nu de inrichting van het pand als woning gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning en er dus sprake is van een illegale bestemmingswijziging.

Het opleggen in het kader van een herstelmaatregel van verbouwings- en renovatiewerken om de woning opnieuw rechtsgeldig te kunnen verhuren of voor bewoning ter beschikking te stellen, zou dan ook de beklaagde ertoe aanzetten een stedenbouwkundige inbreuk of een stedenbouwkundig misdrijf te plegen, in stand te houden of voort te zetten. Het spreekt vanzelf dat een herstellvordering niet tot het plegen van nieuwe inbreuken dan wel het instandhouden van een illegale toestand mag leiden.

De enige mogelijke maatregel die de rechtbank kan opleggen bestaat erin, zoals de Wooninspecteur vordert, het pand een nieuwe bestemming te geven die in overeenstemming is met de bepalingen van de VCRO, dan wel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

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

26.

brengr ter zitting een stuk bij, waaruit blijkt dat er op 10 april 2026 een (geanonimiseerde) onderhandse verkoopsovereenkomst werd gesloten met het oog op de verkoop van het pand te

Dat het pand vandaag niet langer wordt bewoond en dit in de nabije toekomst zal verkopen, verhindert niet dat de toestand van onbewoonbaarheid aan het pand blijft kleven zolang 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 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.

Daar 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. , die het misdrijf pleegde, blijft verantwoordelijk voor dit herstel ongeacht een eventuele verkoop.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van _____

is hij zodoende gehouden tot het herstel.

27.

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

Een hersteltermijn van 12 maanden is naar het oordeel van de rechtbank in de gegeven omstandigheden redelijk gelet op de tijd die nodig is om de herstelmaatregel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en het stilzitten van _____, 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 de artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen 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.

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;
- de bijzonder wetten zoals vermeld onder de tenlasteleggingen;
- 4 V.T.Sv.;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;

De rechtbank

Rechtsprekend na tegenspraak ten aanzien van _____ en _____, entiteit-natuurlijke persoon met ondernemingsnummer _____ de Wooninspecteur,

Op strafgebied

Verbeterd de datum van de incriminatieperiode bij de tenlastelegging A als:

“van 1 januari 2021 tot en met 4 april 2024”.

Ten aanzien van _____

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A (zoals verbeterd), B en C bewezen in hoofde van _____

Veroordeelt _____ voor de bewezen feiten van de tenlastelegging A tot:
- een **geldboete van 500 euro**, verhoogd met 70 opdecimen en **gebracht op 4000 euro**; boete
vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een vervangende ge-
vangenisstraf van drie maanden.

Veroordeelt _____ voor de bewezen feiten van de tenlasteleggingen B en C samen tot:
- een **geldboete van 500 euro**, verhoogd met 70 opdecimen en **gebracht op 4000 euro**; boete
vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een vervangende ge-
vangenisstraf van drie maanden.

Verklaart verbeurd, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, uit hoofde
van de bewezen verklaarde tenlastelegging A, de huuropbrengsten ten belope van 23.300,00 euro, bij
equivalent.

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 2 maal 250,00 EUR, zijnde de som van 2 maal 25,00 EUR verhoogd met 90
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 62,37 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 362,88 EUR

Ten aanzien van _____, entiteit-natuurlijke persoon met ondernemingsnummer

Verklaart de strafvordering lastens _____, entiteit-natuurlijke persoon met ondernemingsnum-
mer _____, onontvankelijk,

Rechtdoend over de herstellvordering,

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

Veroordeelt _____ wat betreft de tweekamerwoning, gelegen te _____
tot het herstel van het pand, hetzij door het pand een andere bestemming te geven
in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij
door het pand te slopen, tenzij dit verboden zou zijn.

In elk geval dient het pand na het herstel te voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na
het doorgevoerde herstel mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III ver-
tonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

Veroordeelt _____ om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro 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 euro.

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

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in buitengewone openbare zitting op 21 augustus 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 afgevaardigd griffier _____.