



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 24 juni 2026
Naam van de beklagde(n)
Systeemnummer parket 25CO5307 Rolnummer Notitienummer parket HV66.WI.102300/2024

Nederlandstalige rechtbank
van eerste aanleg Brussel
Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

In de zaak van het openbaar ministerie (

tegen:

, RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die persoonlijk verschijnt.

IN AANWEZIGHEID VAN :

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

Eiser in herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te loco
, advocaat te

TENLASTELEGGING

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

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 1 oktober 2023 tot en met 30 november 2024

namelijk door het verhuren van een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van , op 20 november 2025, ref.

PROCEDURE

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.

INCIDENT

1.

De Wooninspecteur verzoekt om de wering uit de debatten van de door beklaagde in persoon neergelegde conclusie van 12 maart 2026. De rechtbank stelt vast dat deze werd neergelegd binnen de 2^e aan beklaagde toebedeelde conclusietermijn en dus niet laattijdig is. Uit niets blijkt dat de Wooninspecteur niet (meer) in de gelegenheid was om op de argumenten – die trouwens niet afwijken van wat beklaagde al verklaarde bij zijn verhoren – te antwoorden.

Er wordt niet ingegaan op het verzoek tot wering uit de debatten van dit processtuk.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

2.

Beklaagde is de enige en volle eigenaar van het onroerend goed, een huis gelegen te _____, kadastraal gekend als _____ met een oppervlakte van 3 a 22 ca. Hij had dit onroerend goed aangekocht samen met zijn voormalige echtgenote in 1997, en is ingevolge afstand bij akte van 3 oktober 2013 voor notaris _____ te _____ enig volle eigenaar geworden.

3.

Op 13 september 2024 doet _____ aangifte bij de politie van het feit dat hij al sedert oktober 2023 in een huis woont in _____, zonder daar ingeschreven te zijn. Er zijn problemen met de eigenaar van het pand.

Op 25 oktober 2024 wordt door de politie ter plaatse gegaan en wordt vastgesteld dat zijn belangen heeft gevestigd in dat pand aan _____. Ook wordt vastgesteld dat de woning zich in een erbarmelijke staat bevindt. Onder meer stelt de politie vast: de ingang ligt vol materiaal, er is geen mogelijkheid om de deur slotvast te sluiten, de keuken bestaat uit een niet op de riolering aangesloten gootsteen, de planken vloer alsook het plafond zijn op diverse plaatsen ernstig beschadigd, de woonruimte op de eerste verdieping wordt verwarmd met een gasbrander, er is geen elektriciteit en geen warm water. Naast de woonruimte bevindt zich een vernieuwde badkamer. De woning is niet voorzien van branddetectoren.

De bewoner, _____, verklaart dat hij werken uitvoerde in de woning in ruil voor het betalen van een lagere huurprijs. Hij mocht zich van de eigenaar er niet domiciliëren. De opmaak van de huurovereenkomst werd steeds uitgesteld.

Via de wooninspectie wordt vernomen dat het pand ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard door de burgemeester van _____ op 29 november 2022.

4.

Op 12 november 2024 gaat de wooninspecteur ter plaatse. Er wordt vastgesteld dat het huis een eengezinswoning betreft met een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping. Er worden meerdere gebreken van categorie II en III vastgesteld:

- Wat betreft de stabiliteit en technische onderdelen: dakconstructie en instabiliteit van de aanbouw, geen elektriciteit aanwezig, onveilige en gebrekkige installaties, gasaansluiting is niet bereikbaar – 3 gebreken van categorie II en 1 gebrek van categorie III;
- Wat betreft de woning zelf: 8 gebreken van categorie II en 5 gebreken van categorie III.

Gebreken van categorie II zijn deze die als “ernstig” worden beschouwd, gebreken van categorie III zijn deze die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

De wooninspecteur besluit tot de onbewoonbaarheid van het huis, onder meer wegens volgende gebreken van categorie III:

- Geen elektriciteit / onveilige installatie,
- Borstwering aan trappen ontbreekt, idem aan de lage ramen op eerste verdieping (valgevaar),
- Geen vaste werkende verwarming,
- Constructie aan de zijde van de voordeur is instabiel.

Uit de verklaringen van de bewoner kan worden begrepen dat hij daar ongeveer 13 maanden woont, huur betaalt aan 650 EUR per maand en voor 1500 EUR elektriciteit heeft betaald. Hij mocht er wonen van de eigenaar als hij ook werken zou uitvoeren in het pand. Er is geen huurcontract opgesteld. Inmiddels is er geen elektriciteit meer en zegt hij het akkoord te hebben van zijn burens om te mogen aftappen. De eigenaar komt te pas en te onpas bij hem binnen. De eigenaar voert zelf geen werken uit in de woning. leeft van een uitkering van het OCMW van +/- 1200 EUR.

De berekening van het vermogensvoordeel levert op dat de eigenaar maandelijks 600 EUR ontving gedurende 14 maanden = 8.400 EUR aan huurgelden.

5.

Op 14 februari 2025 wordt beklaagde verhoord door de wooninspecteur. Hij verklaart dat hij zelf al een aantal renovatiewerken in de woning heeft uitgevoerd. Hij heeft de woning niet te huur gesteld, het was niet de bedoeling deze voor bewoning ter beschikking te stellen. Hij verklaart dat

van hem een sleutel kreeg om werken uit te voeren in de woning. Vervolgens is zonder zijn toestemming in de woning ingetrokken. Volgens hem is een oplichter en een kraker, die de woning onrechtmatig bezet. Hij zal naar de vrederechter stappen om deze man te laten uitzetten.

Vervolgens verklaart hij dat 600 EUR per maand huur betaalde en in ruil de woning zou renoveren. Van zodra de wooninspectie was langsgeslagen kon zich er dan domiciliëren. Maar hij vertraagde met opzet de werken, zodat hij niet naar hoefde te verhuizen, nog van zijn leefloon kon genieten en in het zwart blijven werken. Beklaagde verklaart dat hem uiteindelijk 8 maal 600 EUR betaalde, in cash. De werken gingen niet vooruit hoewel er materieel aanwezig was, b.v. de balustrades stonden klaar. nam zijn materiaal en afval van andere werven mee en stortte dat op het onroerend goed van beklaagde. Door toedoen van is er brand ontstaan op het gelijkvloers. Beklaagde heeft dan meermaals gevraagd om het pand te verlaten.

Uit de verdere stukken blijkt dat de vrederechter (vonnis van 17 april 2025) niet inging op het verzoek van beklaagde om uit de woning te zetten, daar er huur was betaald.

zou volgens beklaagde nog betaald hebben tot september 2024 en zou het pand hebben verlaten sedert +/- november 2024. Beklaagde meldde nog aan de politie dat allerlei zaken (onder meer materieel voor de renovatiewerken) werden gestolen en dat er bleef bouwafval gestort worden op zijn grond.

Bij zijn verhoor legt beklaagde de laatste keuring van de elektriciteit voor van 30 november 2017. Hij

zegt dat hij de differentieelschakelaar wegnam om te vermijden dat nog meer elektriciteit verbruikte. Hij betaalde als eigenaar zelf de elektriciteitsfacturen. Hij is een alleenstaande vader met 2 opgroeiende dochters en een beperkt inkomen. Hij plant met een sociale lening de woning te kunnen renoveren.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

6.

Beklaagde betwist ter zitting de hem ten laste gelegde feiten. Hij stelt dat er geen bedoeling was om een huurovereenkomst af te sluiten, noch om de woning voor bewoning ter beschikking te stellen. De huurder zou tot september 2024 in totaal 8 maal huur hebben betaald, doch verhinderde vervolgens beklaagde tot eind juli 2025 om de nodige renovatiewerken zelf uit te voeren.

De huurder heeft schade toegebracht door vernielingen, diefstal en het dumpen van afval, die door beklaagde begroot wordt op 8.000 EUR. Tevens werd voor meer dan 5.000 EUR elektriciteit door de huurder verbruikt welke niet werd betaald. Door het tijdverlies diende beklaagde ook een leegstandheffing van 2.500 EUR te betalen. Beklaagde vraagt ondergeschikt begrip voor zijn situatie en de onkosten die hij heeft opgelopen door deze feiten.

7.

Op grond van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen is het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een “niet-conforme” of overbewoonde woning strafbaar.

Wat moet beschouwd worden als een “niet-conforme” woning kan worden begrepen uit het artikel 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen, dat bepaalt dat een woning conform is als ze geen enkel gebrek vertoont als vermeld in artikel 5 §1, derde lid, 2° en 3° (i.e. gebreken van de categorieën II en III). Verder wordt onder artikel 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen bepaald wat verstaan wordt onder een onbewoonbare en een ongeschikte woning, nl. respectievelijk een woning met minstens één kenmerk van categorie III en een woning met minstens één kenmerk van categorie II.

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.

Er is dienvolgens strafbaarheid wanneer gebreken van de categorieën II en III worden vastgesteld.

8.

De stelling van beklaagde dat hij noodgedwongen huur begon te vragen van iemand die zich beweerdelijk zonder zijn toestemming in de woning was gaan vestigen, is niet ernstig in het licht van de vigerende wetgeving, en kan niet worden gevolgd. Als eigenaar van een woning behoort beklaagde te weten dat ook een renovatiehuurovereenkomst schriftelijk moet afgesloten worden en het innen van cash geld om de woonst te gebruiken inhoudt dat er wordt verhuurd.

Beklaagde heeft zich dan ook wel degelijk schuldig gemaakt aan het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een onaangepaste en zelfs onbewoonbare woning, gelet op de vaststellingen van zowel de politie als de wooninspectie dat deze woning onbewoonbaar was en behept was met gebreken van categorieën II en III.

Opdat het misdrijf zich voltrekt, volstaat het dat gehandeld werd uit nalatigheid, onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg. Deze houding heeft zich zeker en vast minstens voorgedaan bij beklaagde.

De feiten zoals omschreven in de enige tenlastelegging zijn bewezen in hoofde van beklaagde.

STRAFTOEMETING

9.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de ernst van de feiten, de maatschappelijke impact van de feiten, het strafrechtelijk verleden van de beklaagde, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

10.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig. Het voor bewoning ter beschikking stellen van een ongeschikte en/of onbewoonbare woning brengt de veiligheid en gezondheid van de bewoner(s) in gevaar. Beklaagde vertoonde onvoldoende verantwoordelijkheidszin inzake de goede leef- en woonkwaliteit van een ander, en heeft zich hiermee onrechtmatig verrijkt.

Beklaagde heeft één voorgaande op zijn nog gunstig strafregister. Uit het onderzoek ter zitting en de dossierstukken blijkt de aanwezigheid van inzicht in de problematiek en een inzet van beklaagde om te remediëren en te werken aan maatschappelijk herstel.

Dienvolgens kan door de rechtbank worden ingegaan op het verzoek van beklaagde om hem de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Aldus wordt rekening gehouden met de persoon van beklaagde en de gedane inspanningen tot herstel. De maatregel van een opschorting zal volstaan opdat beklaagde tot betere inzichten komt en zich niet meer aan het plegen van dergelijke feiten zal bezondigen.

11.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, hetwelk wordt begroot op 8.400 EUR.

Het verlenen van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling verhindert niet dat bijkomend het vermogensvoordeel wordt verbeurd verklaard. Immers mag het plegen van een misdrijf niet lonen, en behoort het afnemen van dit voordeel van de beklaagde tot het bijdragen aan het noodzakelijke maatschappelijk herstel.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op de huurgelden die beklaagde heeft ontvangen terwijl de woning, die niet voldeed aan de wettelijke conformiteitsvereisten, niet mocht verhuurd worden. Elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling is dan ook onwettig verkregen en dient te worden verbeurd verklaard.

De rechtbank stelt vast dat beklaagde spontaan verklaringen aflegde over de door hem in cash ontvangen huurgelden, zodat niet hoeft getwijfeld te worden aan de geloofwaardigheid hiervan. Dienvolgens stelt de rechtbank vast dat met zekerheid 8 maal 600 EUR huur werd ontvangen. Er moet dan ook een bedrag van 4.800 EUR worden verbeurd verklaard.

Daar dit vermogensvoordeel niet in het vermogen van beklaagde kon worden teruggevonden, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag als hierna bepaald.

Door de verbeurdverklaring van dit bedrag wordt geen onredelijk zware straf opgelegd, en worden de rechten van derden niet aangetast.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

12.

Overeenkomstig het artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank, hetzij ambtshalve, hetzij op vordering van het openbaar ministerie of van de Wooninspecteur, naast de straf de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

De herstellvordering dient gesteund te zijn op de bewezen misdrijven en is dan ook beperkt tot het herstel naar een conforme toestand, i.e. een toestand waarbij er geen gebreken meer zijn die ressorteren onder de categorieën II en III (cfr. art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen).

13.

De Wooninspecteur diende een herstellvordering in op 21 januari 2025, die strekt tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, dit is het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° VCW, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het gevorderde herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

De herstellvordering is gesteund op het bewezen verklaarde misdrijf en is ontvankelijk.

De motieven als aangehaald door de Wooninspecteur om herstel-, renovatie- of aanpassingswerken op te leggen kunnen worden ondersteund door de rechtbank.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagde is hij gehouden tot maatschappelijk herstel, zoals hierna bepaald. Aldus wordt vermeden dat een onbewoonbare of verkrotte woning opnieuw zou worden verhuurd en wordt beklaagde ertoe aangezet binnen een redelijke tijd het nodige te doen om een conforme woning opnieuw op de huurmarkt te kunnen plaatsen.

14.

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.

De rechtbank stelt vast dat beklaagde reeds redelijke inspanningen deed om een lening aan te gaan en de werken te plannen. Redelijkerwijze, gelet op de verregaande gedegradeerde toestand van het pand, dient een voldoende hersteltermijn aan beklaagde verleend te worden, als hierna bepaald.

In dit voorliggend geval ziet de rechtbank geen reden om de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te koppelen aan een dwangsom.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen dient wel 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 dienen de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van
gemachtigd te worden om

de kosten van de herhuisvesting van de huurder, voor zover deze er zijn, zoals voorzien in het artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen 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:

- 41,3°, 43bis, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 1.3 §1, 3.1, 3.34, 3.36, 3.43-3.48 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 4 V.T.Sv.;
- 1, 3-6 Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;
- 3 en 84 van de Hypotheekwet;

De rechtbank:

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

Op strafgebied

Verklaart de feiten van de tenlastelegging lastens _____ bewezen.

Verleent aan _____ de gunst van de gewone **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van **3 jaar**.

Verklaart verbeurd in hoofde van _____ bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **4.800,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- 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 348,99 EUR

Wat betreft de herstellvordering:

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

Veroordeelt _____ om wat betreft het onroerend goed gelegen te _____,

, kadastraal gekend als renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren om de woning conform te maken met de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen, zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, en waarna de woning geen gebreken meer mag vertonen van de categorieën II of III.

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van dit vonnis;

Zegt dat aad gehouden is tot volgende verplichting conform artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen:

“Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs.”

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

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van om de eventuele kosten van herhuisvesting van , zoals voorzien in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op ;

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van ;

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 24 juni 2026 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

- , ondervoorzitter

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