KRAKEN: WAT KAN EEN EIGENAAR DOEN?

written by Nathalie Schlenker | november 10, 2026

Het opzettelijk bezetten van andermans niet-bewoonde pand zonder recht of titel en zonder geldige toelating is strafbaar. Niet elke betwiste bezetting is echter automatisch kraken: een beweerd huurrecht, gebruiksrecht of een toestemming vraagt een afzonderlijke beoordeling. Een eigenaar mag de bezetters vragen vrijwillig te vertrekken, maar mag een gedwongen ontruiming niet zelf uitvoeren. Hij kan een strafrechtelijk ontruimingsbevel vragen via de procureur des Konings of een burgerrechtelijke uithuiszetting vorderen bij de vrederechter.

Welk spoor het meest aangewezen is, hangt af van de omstandigheden. Eerst moet duidelijk zijn wie een recht of titel op het pand heeft, of de bezetters een gebruiksrecht inroepen en welke procedure bij de situatie past. Dit artikel bundelt wat eigenaars moeten weten, inclusief de gevolgen van het nieuwe Strafwetboek dat sinds 1 september 2026 van kracht is.

Is kraken strafbaar en wat is er veranderd?

De Krakerswet van 18 oktober 2017 voerde een specifieke strafbaarstelling in voor het zonder recht of titel binnendringen in, bezetten van of verblijven in niet-bewoonde goederen. Ze bevatte ook bijzondere regels voor uithuiszetting en gaf de procureur des Konings de mogelijkheid om een ontruimingsbevel uit te vaardigen.

In 2020 vernietigde het Grondwettelijk Hof de oorspronkelijke regeling van dat bevel. Het probleem was vooral dat ze geen verplichte controle door een onafhankelijke en onpartijdige rechter verzekerde voordat de ontruiming werd uitgevoerd. De volledige Krakerswet werd niet vernietigd. De wetgever herstelde de regeling in 2022 met een bijkomende waarborg: de procureur des Konings moet vooraf een machtiging van de onderzoeksrechter verkrijgen.

Het nieuwe Strafwetboek behoudt de strafbaarstelling. Artikel 350 omschrijft de onwettige bezetting van een niet-bewoonde plaats en voorziet in een straf van niveau 1.

Mag ik de bezetters zelf verwijderen?

U mag de bezetters vragen vrijwillig te vertrekken, maar dwing hun vertrek niet zelf af. Wie geweld gebruikt, de sloten vervangt om de bezetters buiten te sluiten of hun goederen verwijdert, riskeert een klacht, een schadeclaim of strafrechtelijke gevolgen, afhankelijk van de omstandigheden. Het eigendomsrecht geeft geen vrijgeleide voor eigenrichting. Een gedwongen ontruiming moet daarom altijd via de bevoegde instanties verlopen.

Wat is het strafrechtelijke ontruimingsbevel?

Op verzoek van de houder van een recht of titel op het pand kan de procureur des Konings een ontruimingsbevel uitvaardigen, maar enkel na machtiging door de onderzoeksrechter. De procureur moet daarvoor een gemotiveerd verzoek indienen. Dat bevat onder meer een omschrijving van het pand, de documenten en inlichtingen die de noodzaak van de maatregel aantonen en, voor zover bekend, de identiteit van de bezetters.

De onderzoeksrechter beslist binnen maximaal 72 uur na ontvangst van het verzoek van de procureur. Die termijn begint dus niet bij de klacht of het verzoek van de eigenaar. De onderzoeksrechter beoordeelt minstens de wettigheid en de proportionaliteit van de maatregel en hoort in beginsel de betrokken bezetters, tenzij de concrete omstandigheden dat onmogelijk maken. Na de machtiging vaardigt de procureur het bevel uit. Dat legt de aangetroffen personen op om binnen acht dagen na de wettelijke kennisgeving te vertrekken. De procureur staat in voor de uitvoering.

Wie meent dat het bevel zijn rechten schaadt, kan binnen acht dagen na de wettelijke kennisgeving beroep instellen bij de vrederechter. Dat beroep schorst de uitvoering, en ook zolang de beroepstermijn loopt kan het bevel niet worden uitgevoerd. De eigenaar krijgt zijn pand dus niet gegarandeerd binnen acht dagen terug.

De vrederechter onderzoekt de gegrondheid van het bevel en het ingeroepen recht of de ingeroepen titel. Bij uitzonderlijke, ernstige omstandigheden kan hij een langere vertrektermijn toestaan, met een maximum van één maand wanneer het goed toebehoort aan een particulier of een vennootschap, en maximaal zes maanden wanneer het toebehoort aan een overheid.

Wat is de burgerrechtelijke uithuiszetting?

De houder van een recht of titel kan ook rechtstreeks bij de vrederechter de uithuiszetting vragen van personen die het pand zonder recht of titel betrekken. Een voorafgaande strafrechtelijke veroordeling is daarvoor niet nodig. De gewone procedure begint met een verzoekschrift op tegenspraak. Een eenzijdig

verzoekschrift is enkel mogelijk bij volstrekte noodzakelijkheid. Volgens het Grondwettelijk Hof beperkt dat zich tot de gevallen waarin de verzoeker ondanks pogingen de identiteit van geen enkele bezetter kon achterhalen. Loutere spoed volstaat daarvoor niet.

De wet voorziet in korte oproepingstermijnen: in beginsel acht dagen bij een procedure op tegenspraak en twee dagen bij een eenzijdig verzoekschrift. Die termijnen garanderen geen definitief vonnis of ontruiming binnen dezelfde periode.

In beginsel kan de uithuiszetting plaatsvinden vanaf de achtste dag na betekening van het vonnis, en dus niet vanaf de uitspraak. Bij uitzonderlijke, ernstige omstandigheden kan de rechter een langere termijn toestaan, met dezelfde maxima: één maand wanneer het goed toebehoort aan een particulier of een vennootschap, en zes maanden wanneer het toebehoort aan een overheid. De gerechtsdeurwaarder voert de uithuiszetting uit en deelt de werkelijke datum minstens vijf werkdagen vooraf mee aan de bezetter.

Welk spoor is het meest aangewezen?

Het strafrechtelijke spoor kan een snelle aanpak mogelijk maken, maar de eigenaar kan een bevel of een vaste uitvoeringsdatum niet afdwingen. De procureur moet een gemotiveerd verzoek indienen, de onderzoeksrechter moet de maatregel machtigen en een beroep kan de uitvoering vertragen. Het burgerrechtelijke spoor laat de rechthebbende toe zelf een vordering bij de vrederechter in te stellen. Het is niet alleen geschikt voor niet-dringende situaties, want ook die procedure bevat korte termijnen.

Een beweerd huurrecht, de identiteit van de bezetters en eventuele veiligheidsrisico’s kunnen de keuze beïnvloeden. Laat daarom eerst de feiten en de beschikbare bewijzen beoordelen.

Wat doet u wanneer uw pand gekraakt wordt?

Handel snel, maar vermijd eigenrichting. Bewaar het bewijs van uw eigendom of ander recht op het pand en verzamel informatie over de bezetting en eventuele schade. Maak gedateerde foto’s, zonder uzelf in gevaar te brengen of onrechtmatig binnen te gaan. Zo nodig kan een gerechtsdeurwaarder vaststellingen doen. Raadpleeg een advocaat voordat u maatregelen neemt, zodat die kan beoordelen welke procedure past en welke stukken nodig zijn.

De specialisten van STUDIO | LEGALE beoordelen uw recht op het pand, de omstandigheden van de bezetting en de beschikbare procedures. Contacteer ons

voor advies over de aangewezen aanpak.

Juridische bronnen

- Wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed (Krakerswet), in het bijzonder artikel 12.
- *Grondwettelijk Hof, 12 maart 2020, nr. 39/2020.*
- Wet van 6 december 2022 om justitie menselijker, sneller en straffer te maken IIbis.
- Gerechtelijk Wetboek, artikelen 1344octies tot en met 1344duodecies.
- Artikel 350 van boek II van het nieuwe Strafwetboek (wet van 29 februari 2024), van kracht sinds 1 september 2026.