BR.016/2012
ST-019 B
IN op vrijdag
01 - 07 - 2016

0051551

Afschrift alleen ten titel van administratieve inlichting afgeleverd aan Adm. Buitenlands

| |
|---|
| Vonnisnummer/ Griffienummer<br>/ / 2016 |
| Repertoriumnummer/ Europees<br>2016 / |
| Datum van uitspraak<br>9 juni 2016 |
| Rolnummer niet in strafzaken |
| Notienummer parket<br>HV.55.LP.10808/12 |

# Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

# Vonnis

## 52ste kamer

| |
|---|
| Aangeboden op |
| Ref. Griffie: 5 - 10- 11- 13 - 38<br>OR : /<br>Mevr. Vercarre |

INZAKE VAN :

**De Heer Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde, in naam van zijn ambt**

TEGEN :

geboren te ,
wonende te

052443

Vertegenwoordigd door Mr.François en Mr. Rosseel, advocaten.

Beklaagde

## 1. TENLASTELEGGINGEN

in het gerechtelijk arrondissement Brussel,

tussen 2 augustus 1988 en 24 juni 2014, terwijl de feiten de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet zonder onderbreking gedurende vijf jaar of meer,

op de percelen gelegen te ,
gekadastreerd als eigendom van
en ingevolge akte van aankoop verleden door notaris
d.d. 21 oktober 1997,
en en
gekadastreerd als perceel nummer
, eigendom van en ingevolge akte
van aankoop verleden door notaris d.d. 3 augustus 1988,

**A. tussen 24 oktober 2012 en 24 juni 2014,**
bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 en 3 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als
verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning
ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van
artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking
gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,
namelijk:

1) van 20 januari 2006 tot 5 juni 2013,
te en , 2 woningen, bestaande respectievelijk uit 7 appartementen en 2 duplexappartementen, uit 6 appartementen en 2 duplexappartementen, die ernstige gebreken vertonen inzake veiligheid,

2) van 8 oktober 2008 tot 19 maart 2014,
te en , 2 woningen, elk bestaande uit 11 appartementen, die ernstige gebreken vertonen inzake veiligheid,

3) van 19 oktober 2005 tot 23 juni 2014,
te een meergezinswoning met zes appartementen, die ernstige gebreken vertonen inzake veiligheid,

**B. tussen 2 augustus 1988 en 26 oktober 2012,**
bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer), namelijk:

1. van 3 augustus 1988 tot 25 oktober 2012,
te
het opdelen van de derde verdieping van een meergezinswoning in 2 woongelegenheden,

2. van 3 augustus 1988 tot 25 oktober 2012,
te
het opdelen van de derde verdieping van een meergezinswoning in 2 woongelegenheden,

3. van 3 augustus 1988 tot 25 oktober 2012,
te
het opdelen van de derde verdieping van een meergezinswoning in 4 woongelegenheden,

4. van 3 augustus 1988 tot 25 oktober 2012,
te
het opdelen van het gelijkvloers en de derde verdieping van een meergezinswoning in respectievelijk 3 en 4 woongelegenheden,

5. van 16 juni 2005 tot 14 april 2010,
te
het opdelen van een pand met twee woongelegenheden in een pand met 6 woongelegenheden,

**C. tussen 15 juni 2005 en 15 april 2010,**
te
bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1° c te hebben gesteld (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie)

namelijk: het uitbreiden van het volume op het gelijkvloers,

**D. tussen 15 juni 2005 en 15 april 2010,**
te
bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hiernavermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.6° (het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarbij deze functiewijziging door de Vlaamse Regering als vergunningsplichtig werd aangemerkt)

namelijk: het omvormen van een handelszaak bestaande uit een garage en toonzaal naar een woongelegenheid.

Overwegende dat de beklaagde tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 507.250,11 EUR, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

pand gelegen te :
12.205,71 euro zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal BR.66.RW.101600/2012

pand gelegen te :
154.069,4 euro zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal BR.66.RW.101601/2012

pand gelegen te :
22.725 euro zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal BR.66.RW.101602/2012
+ 108.925 euro zoals berekend in het navolgend proces-verbaal BR.66.RW.101609/2012
- 1.050 euro voor woning 00.02 en 5.700 euro voor woning 03.03 dat in beide berekeningen is meegenomen
= 124.900 euro

pand gelegen te :
94.350 euro zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal BR.66.RW.101603/2012
+ 34.025 euro zoals berekend in het navolgend proces-verbaal BR.66.RW.101610/2012
- 7 maanden x 750 euro voor appartement 01.01 dat in beide berekeningen is meegenomen
= 123.125 euro

pand gelegen te :
92.950 euro zoals berekend in het aanvankelijk proces-verbaal HV.66.RW.101400/2014

In aanwezigheid van:

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, Agentschap Inspectie RWO – Vlaams-Brabant, met kantoren gevestigd te 3000 Leuven, Diestsepoort 6 bus 93

**Eiser tot herstel** 052444

Vertegenwoordigd door Mr. Thys Van den Audenaerde loco mr. Philippe Declercq, advocaat met kantoor te Leuven ,

***Dagvaarding overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brussel IV, op 21 oktober 2015 ref. : 52-T-21/10/2015-09523 en van Brussel VII, op 29 oktober 2015 ref. : 78-T-29/10/2015-09757***

## 2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de stukken van het dossier.

Beklaagde werd op verzoek van de heer Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van deze 52e kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 27 november 2015, datum waarop een conclusiekalender werd bepaald.

Op de openbare terechtzitting van 17 maart 2016 werd de zaak tegensprekelijk behandeld en in beraad genomen; de rechtbank heeft gehoord:

- Mevr. Vercarre, Substituut Procureur des Konings, in haar vordering;
- Meester Thys van den Audenaerde loco Mr. Philippe Declercq, advocaat, voor en in naam van de Wooninspecteur, in zijn uiteenzettingen en motieven, en die een conclusie neerlegde;

- Meester François en Meester Rosseel advocaten, voor en in naam van beklaagde, in hun uiteenzettingen en verdediging, dewelke een conclusie en stukken neerlegden.

De verdediging heeft de gelegenheid gekregen om als laatste het woord te nemen.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

## 3. FEITEN & ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.
Beklaagde is mede-eigenaar van de volgende onroerende goederen:

a) Een woning te , kadastraal gekend onder , ingevolge akte van aankoop van 21 oktober 1997;

b) Woningen te en , kadastraal gekend onder ingevolge akte van aankoop van 3 augustus 1988.

2.
Op 1 oktober 2012 werd door de lokale politie P.V. opgesteld wegens vaststelling van zorgwekkende leefomstandigheden in de panden aan de en Eén van de bewoners gaf de verbalisant een rondleiding waarbij deze een lage woonkwaliteit alsook overbezetting kon vaststellen. Dienvolgens werd contact genomen met de Vlaamse wooninspecteur.

Op 25 oktober 2012 werd in de panden aan de en een controle uitgevoerd door de bevoegde wooninspecteur verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO Vlaams-Brabant.

3. – Woning te

Er werden met toestemming van de bewoners vier woongelegenheden bezocht. Vijf woongelegenheden waren niet toegankelijk voor vaststellingen.

Het pand betreft een meergezinswoning in halfopen bebouwing met 7 appartementen en 2 duplex-appartementen, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping en een zolder onder zadeldak.

Betreffende het gebouw werden technische vaststellingen gedaan die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten van het pand. Onder meer werd wat betreft de elektriciteit een ernstig risico op elektrocutie of brand vastgesteld; tevens werd, wat betreft de gas- of stookolie-installatie, een indicatie van ernstig risico op ontploffing of brand vastgesteld.

Ook in de bezochte woonentiteiten werden gebreken vastgesteld aangaande vocht, luchtkwaliteit, indicatie ernstig risico op CO-vergiftiging, onveilige toegang. De woning op het gelijkvloers links werd ongeschikt en onbewoonbaar bevonden met een totaal van 60 punten in het technisch verslag. Betreffende de woning op de eerste verdieping links werden 39 punten vastgesteld zodat deze ongeschikt wed bevonden. De woning op de tweede verdieping rechts werd 61 punten toegekend en werd dus ongeschikt en eveneens onbewoonbaar bevonden. De woning op de tweede verdieping links kreeg 69 punten en was dus ongeschikt en onbewoonbaar. De overige woongelegenheden die niet konden worden bezocht verkregen minstens 30 punten wegens de gebreken aan het gebouw.

Wegens de gebreken aan de elektrische installatie en de gasinstallatie waardoor er risico op elektrocutie, brand of CO-vergiftiging werd vastgesteld, adviseerde de controleur kwaliteitsbewaking een onbewoonbaarverklaring voor alle appartementen.

Op basis van de voorgelegde huurcontracten werd vastgesteld dat door de eigenaar een huurprijs werd gevraagd van tussen de 580 en de 800 EUR. Sommige woonentiteiten waren door vier mensen bezet. De kosten waren hetzij inbegrepen in de huur hetzij werd een vast bedrag aan de eigenaar betaald

De huurders hadden klachten m.b.t. vocht, warm water, verwarming en elektriciteit en er zou ongedierte zijn in de woning op de tweede verdieping links. Er waren ook klachten m.b.t. het feit dat de toegangen tot het gebouw dag en nacht open zijn; huurders vreesden voor hun veiligheid wegens het ontbreken van branddetectoren.

Uit de gegevens verstrekt door de gemeente bleek dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was, noch voor de oprichting van het gebouw, noch voor de opsplitsing in het vastgestelde aantal woongelegenheden. De opdeling van de derde verdieping in twee woongelegenheden was gebeurd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

De 9 woonentiteiten voldeden niet aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Op 29 januari 2013 werd beklaagde hierover gehoord en op de hoogte gesteld dat het verhuren van niet-conforme woongelegenheden een strafrechtelijke inbreuk is. Er werd evenwel vastgesteld dat nadien nog 6 nieuwe personen op het adres werden ingeschreven.

4. – Woning te

Het pand betreft een meergezinswoning in halfopen bebouwing met 6 appartementen en 2 duplex-appartementen, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping, een tweede verdieping, een derde verdieping en een zolderverdieping onder zadeldak.

Met toestemming van de bewoners konden aldaar 4 woonentiteiten worden bezocht.

Betreffende het gebouw werden technische vaststellingen gedaan die betrekking hebben op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten van het pand. Er werden onder

meer gebreken vastgesteld m.b.t. de elektriciteit, namelijk een indicatie van ernstig risico op elektrocutie of brand, alsook een indicatie van ernstig risico op ontploffing of brand wegens gebreken aan de gasinstallatie.

In de woonentiteiten werden onder meer volgende gebreken vastgesteld: vochtproblemen, condensatieschimmels, gebrekkige toiletfunctie, gebrekkige luchtkwaliteit, onvoldoende rechtstreekse natuurlijke lichtinval, gebrekkige afwerking, onvoldoende sterk verwarmingselement, apparaten van de gasinstallatie die een risico van CO-vergiftiging inhouden.

De woning op de eerste verdieping rechts had in totaal 66 punten in het technisch verslag, de woning op de tweede verdieping rechts kreeg 60 punten, de woning op de derde verdieping rechts 69 punten, de woning op de derde verdieping links kreeg 62 punten; al deze woonentiteiten werden dan ook ongeschikt en onbewoonbaar bevonden. De overige woonentiteiten die niet worden bezocht werden 30 punten toebedeeld wegens de gebreken aan het gebouw.

Ook hier werd vastgesteld dat sommige woonentiteiten bewoond waren door 5, 6, 7 en in één geval zelfs 10 personen, met een huurcontract afgesloten voor 3 jaar voor een huurprijs van maandelijks tussen de 550 en 750 EUR.

Volgens de informatie van de gemeente Machelen bestond er geen stedenbouwkundige vergunning noch voor de oprichting noch voor de opsplitsing van het gebouw in het aangetroffen aantal woongelegenheden meer in het bijzonder wat betreft de derde verdieping.

Er werd vastgesteld dat geen enkele van de 8 woonentiteiten voldeed aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse wooncode.

5. – Woning te

Met toestemming van de bewoners konden in dit pand 5 woonentiteiten worden bezocht.

Er werden aan het gebouw gebreken vastgesteld die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand. Onder meer werden gebreken vastgesteld betreffende de stabiliteit van buitenmuren, een gebrekkige elektriciteitsinstallatie met als gevolg een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie of brand, geen permanente toegankelijkheid voor de bewoners van de verwarmingsketel, een afvoerbuis voor regenwater is niet aangesloten op de riolering zodat het water loopt over de terrassen.

In de bezochte woonentiteiten werden onder meer problemen van vocht, luchtkwaliteit, natuurlijke verlichting en verwarming vastgesteld in die mate dat volgende punten werden weerhouden in het technisch verslag: voor de woning op het gelijkvloers, eerste verdieping en tweede verdieping: 45 punten; deze woningen werden dus ongeschikt bevonden ; de woonentiteit op de derde verdieping kreeg 66 punten op het technisch verslag en was dus onbewoonbaar; aldaar werden tevens gebreken aan de trap, de badkamer- en toiletfunctie vastgesteld.

De overige woonentiteiten die niet werden bezocht kregen minstens 30 punten wegens de gebreken aan het gebouw.

Een aantal van deze woonentiteiten werd door 5 personen bewoond.

De huurprijzen lagen tussen de 475 en de 750 EUR per maand.

De huurders hadden klachten wegens onder andere het afspringen van de elektriciteit bij gebruik van het kookfornuis, de aanwezigheid van kakkerlakken in het gebouw.

Er werd vastgesteld dat geen enkele van de appartementen voldeden aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Er werd via informatieverstrekking door de gemeente vastgesteld dat er geen stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd noch voor de oprichting, noch voor het opsplitsen van het gebouw in meerdere woongelegenheden wat betreft de derde verdieping.

Op 18 maart 2014 vond op verzoek van beklaagde een nieuwe controle plaats, daar er herstelwerken waren uitgevoerd. De controle vond plaats door de wooninspecteur in het bijzijn van de eigenaar en de aannemer die de herstellingen uitvoerde.

Acht woongelegenheden konden worden bezocht.

Volgens de technische bevindingen en nazicht van de bezettingsgraad werden alsnog volgende punten toegewezen: aan het gebouw 39 punten, en aan de bezochte woongelegenheden respectievelijk 42, 53, 66, 48, 45, 49, 63 en 60 punten. De woningen waren dan ook nog steeds ongeschikt alsook wegens de aard van de gebreken, onbewoonbaar.

Ook werd in het P.V. vermeld dat er nog steeds sprake was van de eerder vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk.

6. – Woning te

Dit pand betreft een meergezinswoning met 11 appartementen in halfopen bebouwing onder zadeldak.

Acht appartementen konden met toestemming van de bewoners worden bezocht.

Er werden technische gebreken aan het gebouw vastgesteld die een invloed hebben op alle woonentiteiten in het pand.

Aan het gebouw werd in het technisch verslag 39 punten toegekend wegens gebreken onder meer betreffende stabiliteit, elektriciteit en verwarmingsketel.

In de woonentiteiten werden onder meer vastgesteld: vochtproblemen, gebreken aan trappen of overlopen, luchtkwaliteit, gebrekkige sanitaire functie, indicatie van ernstig risico op CO-vergiftiging, onvoldoende minimale netto-vloeroppervlakte. De bezochte woonentiteiten verkregen volgens het technisch verslag volgende punten: de woningen op het gelijkvloers 63 en 72 punten, op de eerste verdieping: 60 en 45 punten, op de tweede verdieping: 54 punten, de woningen op de derde verdieping respectievelijk 51, 90 en 66 punten. De woningen die niet konden worden bezocht verkregen wel minstens 39 punten wegens de gebreken aan het gebouw.

Meerdere woongelegenheden werden door 4, 5 tot zelfs 8 mensen bewoond.

De huurprijzen lagen tussen de 500 en de 750 EUR per maand.

De bewoners van de benedenverdieping hadden klachten over vochtproblemen en gebrekkige verwarming. De huurders van de verdiepingen klaagden vooral over vocht in de kamers en kakkerlakken waartegen de verhuurder niets deed.

Ook hier werd vastgesteld dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was noch voor de oprichting van het gebouw noch voor de opdelen ervan in meerdere woongelegenheden.

Geen enkel van de appartementen voldeed aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Op 18 oktober 2013 werden de verbalisanten door de gemeente Machelen ingelicht van het feit dat een nieuw huurcontract werd afgesloten voor een appartement op de derde verdieping. Dit huurcontract nam een aanvang op 1 september 2013 voor een huurprijs van 450 EUR per maand.

Bij navolgend P.V. van 28 november 2013 werd vastgesteld dat, hoewel beklaagde op 29 januari 2013 over de vaststellingen werd gehoord en op de hoogte werd gesteld dat het verhuren van niet-conforme woongelegenheden een strafrechtelijke inbreuk is, 13 nieuwe personen op het adres werden ingeschreven.

Op 18 maart 2014 vond op verzoek van beklaagde een nieuwe controle plaats, daar er herstelwerken waren uitgevoerd. De controle vond plaats door de wooninspecteur in het bijzijn van de eigenaar en de aannemer die de herstellingen uitvoerde.

Er konden 9 woongelegenheden worden bezocht.

Volgens de technische bevindingen en nazicht van de bezettingsgraad werden alsnog volgende punten toegewezen: aan het gebouw 39 punten, en de bezochte woongelegenheden respectievelijk 54, 42, 48, 42, 86, 48, 45, 99 en 72 punten. Wegens de aard van de gebreken werden de woningen alle onbewoonbaar bevonden.

Ook werd vermeld dat er nog steeds sprake was van de eerder vastgestelde stedenbouwkundige inbreuk.

7.
Tijdens zijn verhoor van 29 januari 2013 verklaarde beklaagde dat hij de gebouwen aan de in 1988 heeft gekocht, samen met zijn echtgenote. De indeling van de gebouwen nummers en was op de derde verdieping dezelfde. In de nummer heeft hij de derde verdieping gerenoveerd en ook een woonentiteit bijgemaakt. Op het gelijkvloers was de winkel, die er was vóór hij het gebouw kocht, reeds weg en bevond zich daar al een woonentiteit.

Beklaagde verklaarde dat hij samen met een architect een regularisatie-aanvraag zou doen voor de derde verdieping. Tevens zou hij een afspraak maken met de brandweer voor een controle. Hij kondigde aan op iedere verdieping een rookmelder te zullen plaatsen.

Hij overhandigde alle huurcontracten. Hij verklaarde dat hij de huren cash int. Er lopen per jaar een vijftiental procedures voor de Vrederechter betreffende achterstallige huren. Hij gaat drie keer per week ter plaatse langs om alles in het oog te houden.

Beklaagde had geen opmerkingen betreffende de technische gebreken. Hij kondigde aan de technische gebreken te zullen herstellen.

Wat betreft de overbezetting stelde hij dat de gemeente iedereen inschrijft ook al heeft hij huurcontracten voor 2 of 3 personen afgesloten.

Tijdens zijn verhoor van 4 juni 2013 verklaarde beklaagde dat de appartementen in de dateren uit de jaren '50 en hij deze jarenlang heeft gerenoveerd en daartoe de nodige vergunningen kreeg van de gemeente. Hij verwees naar zijn architect en zou de vergunningen aan de verbalisanten bezorgen.

8. – Woning te

Op 16 november 2009 deed het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente melding aan de politie van een stedenbouwkundige overtreding, namelijk het creëren van bijkomende woonentiteiten in een woning met handelsruimte.

Op 14 april 2010 werden ter plaatse vaststellingen gedaan. Vanaf de openbare weg kon worden vastgesteld dat ter hoogte van het gelijkvloers in de voorgevel 3 vensterramen waren geplaatst. Ter hoogte van de rechterzijgevel hingen zes brievenbussen met vermelding van verschillende identiteiten.

Er werd vastgesteld dat er op het gelijkvloers drie woonentiteiten waren gecreëerd. Het verlengde van de oprit gevend naar een garage werd omgevormd tot een woonentiteit. Volgens het bijgevoegde plan van de benedenverdieping waren er aldus 4 woongelegenheden gecreëerd op het gelijkvloers.

Zowel op de eerste als op de tweede verdieping werd de bouwinfrastructuur gerenoveerd en verkreeg men minstens twee bijkomende woonruimtes.

Beklaagde werd verhoord op 3 november 2010. Hij verklaarde dat dit pand te sedert ongeveer 13 jaar zijn eigendom is alsook van zijn echtgenote. Bij de aankoop waren er drie woonentiteiten in de woning voorzien. Op 16 juni 2005 is een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor de ombouw van de winkel naar een woongelegenheid. Beklaagde verklaarde dat deze vergunning enkel sloeg op het voorste gedeelte van de winkel. De achterliggende winkel kwam ook vrij zodat hij besliste om de volledige winkelruimte om te bouwen naar drie woonentiteiten. Beklaagde voerde de werken volledig zelf uit, zonder architect. Hij verhuurde de drie woonentiteiten op het gelijkvloers aan 550 EUR per maand. Inmiddels stelde hij een architect aan met het oog op het bekomen van een regularisatievergunning.

Op 10 augustus 2011 werd beklaagde opnieuw verhoord en was de regularisatieprocedure hangende.

Bij navolgend P.V. van 2 mei 2012 werd verslag gedaan van een telefonisch onderhoud met de architect van beklaagde, die meldde dat de regularisatie-aanvraag werd geweigerd. Deze weigering vond plaats in zitting van het College van Burgemeester en Schepenen van 21 november 2011.
Er zouden nog 2 woonentiteiten verhuurd worden door beklaagde in het pand te Beklaagde bevestigde dit tijdens zijn verhoor van 23 april 2012.

Tijdens dit laatste verhoor stelde beklaagde formeel dat door hem nooit een uitbreiding aan de achterzijde van het gebouw is aangebracht.

Op 23 juni 2014 werd dit pand onderworpen aan een controle door de Wooninspecteur, verbonden aan het Agentschap Inspectie RWO.

Het pand betreft een meergezinswoning met 6 appartementen in halfopen bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een zolderverdieping.

Er konden twee woonentiteiten worden bezocht met toestemming van de bewoner.

Het gebouw kreeg een totaal van 27 strafpunten wegens problemen van stabiliteit en elektriciteit. De technische vaststellingen hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonentiteiten.

In de bezochte woonentiteiten werden onder andere gebreken vastgesteld m.b.t. vocht, tekortkomingen aan ramen of deuren, gebrekkige afwerking, gebrekkige toiletfunctie, geen rookmelders, geen radiatoren en geen basisvoorzieningen, gebrekkige luchtkwaliteit, onveilige toegang. De bezochte appartementen kregen respectievelijk 78 en 83 punten. De overige woningen waren eveneens onbewoonbaar wegens het ontbreken van de basisvoorzieningen doch deze werden toen niet verhuurd.

De huurprijzen voor de entiteiten die werden bewoond bedroegen respectievelijk 475 EUR per maand en 775 EUR per maand.

Er werd vastgesteld dat de zes woningen, waarvan er 2 werden verhuurd, niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

## 3. BEOORDELING

1.– Tenlastelegging A.

Artikel 5 van de Vlaamse wooncode bepaalt de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen.

De feiten van de tenlastelegging A, namelijk het verhuren of ter beschikking stellen met het oog op bewoning van woongelegenheden die niet voldoen aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, wordt niet betwist.

De feiten zijn bewezen door de vaststellingen in het strafdossier. De incriminatieperiodes zijn gesteund op de huurovereenkomsten zoals deze werden gevoegd in het strafdossier.

De objectieve elementen, onder andere de meerdere opeenvolgende huurcontracten, tonen voldoende aan dat van de activiteit, namelijk het te huur of ter bewoning ter beschikking stellen van betrokken woongelegenheden terwijl niet voldaan was aan de vereisten van artikel 5 van de Wooncode, een gewoonte werd gemaakt.

2. – Tenlasteleggingen B.1-4

Onder de tenlasteleggingen B wordt aan beklaagde verweten een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 6.1.1.1° VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), dat verbiedt om, hetzij zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, de handeling gesteld als bepaald in artikel 4.2.1, 7° VCRO, namelijk: het opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

De VCRO is in werking getreden op 1 september 2009. Dienvolgens zijn de feiten voor zover gepleegd voor die datum, strafbaar op grond van het toenmalig in werking zijnde decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (DRO), meer bepaald de artikelen 93, 7° en 146, 1° die hetzelfde bepaalden als voormeld alsook dezelfde straffen oplegden.

Vóór het inwerking treden van het DRO (op 1 mei 2000) werd het zonder een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning verbouwen van een bestaande woning

beteugeld door de artikelen 44 en 64 van de Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en nadien door het Decreet van de Vlaamse Raad van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gewijzigd door het DRO van 18 mei 1999 en opgeheven op 1 oktober 2004).

Beklaagde betwist de feiten van de tenlasteleggingen B.1, 2, 3 en 4 (enkel wat betreft de derde verdieping) op grond van een attest van de gemeente van 9 juli 2013 (stuk 3 in het bundel van beklaagde), waarbij de gemeente verklaart dat er een vermoeden van vergunning is van de appartementen die gelegen zijn in het gebouw aan de en onder de dakkap; de gemeente steunt zich op een plan van 1946, volgens hetwelk "een appartement" onder de dakkap is getekend.

Beklaagde verklaarde dat de indeling van de verdieping onder het zadeldak voor de en reeds bestond op het ogenblik dat hij de panden aankocht. Hij verklaarde dat hij de verdieping onder het dak van nummer zelf opdeelde. Er werd vastgesteld dat twee van de gecreëerde appartementen niet voldeden aan de minimale netto-vloeroppervlakte.

De rechtbank beschikt niet over een kopie van het plan van 1946 dat wel degelijk zou bestaan volgens het attest van de gemeente , evenmin bevat het strafdossier voldoende gegevens betreffende de precieze data waarop onder het dak de appartementen zouden zijn gebouwd, zodat de stedenbouwkundige toestand op het ogenblik van de feiten, wanneer deze zich ook hebben voorgedaan tijdens de incriminatieperiode, niet ondubbelzinnig gekend is. Alleszins wordt door de gemeente achteraf aangenomen dat er wel een vergunde toestand was betreffende de indeling van de derde verdieping van voormelde panden, zodat de toestand zoals vastgesteld in het strafdossier reeds zou hebben bestaan op het ogenblik dat beklaagde de panden aankocht.

Er is twijfel, die in het voordeel moet spelen van de beklaagde, zodat hij moet worden vrijgesproken van de feiten van de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3 en voor het feit van tenlastelegging B.4 bestaande in "het opdelen van de derde verdieping van een meergezinswoning in 4 woongelegenheden".

Het feit van de tenlastelegging B.4 voor zover dit betreft: "het opdelen van het gelijkvloers van een meergezinswoning in 3 woongelegenheden" wordt als dusdanig niet betwist door beklaagde. Dit feit kan niet het voorwerp zijn van de verklaring van de gemeente nopens het vermoeden van vergunning, nu de gemeente het aldaar enkel heeft over de derde verdieping van de Betreffende het gelijkvloers verklaarde beklaagde dat op het ogenblik van zijn aankoop, de winkel die er tevoren was, reeds was omgebouwd naar een woongelegenheid. Op het ogenblik van de vaststellingen werden op het gelijkvloers 3 woongelegenheden aangetroffen.

De incriminatieperiode wordt door het openbaar ministerie bepaald tussen 3 augustus 1988 tot 25 oktober 2012. Gelet op de opeenvolgende toepasselijke wet- en decreetgeving, moet worden besloten dat in de periode 3.8.1988 tot 1.5.2000 er enkel strafbaarstelling was voor het zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd (art. 44, 1 Wet van 29 maart

1962). De feiten aan beklaagde verweten betreffen het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw; deze feiten zoals vastgesteld in het strafdossier kunnen enkel aldus worden gekwalificeerd en deze kunnen dan ook niet eenvoudig gelijkgeschakeld worden met het "verbouwen" van de woning, temeer nu de wet- en decreetgever met deze twee onderscheiden omschrijvingen twee afzonderlijke vergunningsplichtige handelingen op het oog hadden. De rechtbank acht gelet op de vaststellingen in het strafdossier, een herkwalificatie voor de periode 3.8.1988 – 1.5.2000 niet mogelijk.

Daar het verder onduidelijk is op welk ogenblik precies binnen de zeer ruim afgebakende incriminatieperiode de opsplitsing van de gelijkvloerse verdieping en de wijziging aldaar van het aantal woonentiteiten heeft plaatsgevonden, kan niet met zekerheid worden bepaald of het feit, op het ogenblik dat het werd gepleegd, volgens de kwalificatie die eraan moet gegeven worden namelijk de opdeling van één naar drie woongelegenheden, strafbaar was.

In deze omstandigheden en gelet op het principe "nulla poena sine lege", moet beklaagde worden vrijgesproken ook voor het feit van tenlastelegging B.4 waar dit de opdeling van het gelijkvloers in 3 woongelegenheden betreft.

3. – Tenlasteleggingen B.5, C. en D.

Onder de tenlasteleggingen C en D wordt aan beklaagde verweten een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 6.1.1.1° VCRO, namelijk zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning, of in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging, het verstrijken van de termijn van de vergunning of in geval van schorsing van de vergunning, volgende handelingen te hebben gesteld:

- artikel 4.2.1.1°, c VCRO: het afbreken, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie (zonder dat het gaat om onderhoudswerken)
- artikel 4.2.1.6° VCRO: het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, waarbij deze functiewijziging vergunningsplichtig is.

De VCRO is in werking getreden op 1 september 2009. Dienvolgens zijn de feiten voor zover gepleegd voor die datum, strafbaar op grond van het toenmalig in werking zijnde decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (DRO), meer bepaald de artikelen 93, 1°, c, 93, 6° en 146, 1° die hetzelfde bepaalden als voormeld alsook dezelfde straffen oplegden.

Uit de eigen verklaring van beklaagde, alsook uit de gegevens van de gemeente Merchtem betreffende de bewoning van het pand, blijkt dat dit op het ogenblik van de aankoop door beklaagde drie entiteiten bevatte, namelijk een groentenwinkel / toonzaal op de gelijkvloerse verdieping, en twee woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping. Vanaf 2005-2006 blijkt dat er zes woonentiteiten worden bewoond. Beklaagde verkreeg een stedenbouwkundige vergunning in 2005 om de groentenwinkel / toonzaal op het gelijkvloers om te bouwen tot een woongelegenheid. Deze vergunning slaat op het voorste gedeelte van de toonzaal, aan de straatkant.

Beklaagde heeft echter de volledige benedenverdieping, d.w.z. inclusief het achterste deel van de handelszaak, bestaande uit een garage en toonzaal, omgebouwd tot vier woongelegenheden, zulks in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 2005. Ook werd in het P.V. nr. BR.66.LE.004128/2010 vastgesteld dat de benedenverdieping werd uitgebreid doordat een oprit naar de garage toe werd omgevormd tot een woongelegenheid zodat aldus een volumeuitbreiding plaatsvond.

De feiten van de tenlasteleggingen B.5, C. en D. zijn bewezen.

## 4. STRAFTOEMETING

1.
De feiten van de tenlasteleggingen zijn de uiting van éénzelfde misdadig opzet, zodat enkel één straf moet worden uitgesproken, met name de zwaarste.

2.
Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere 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.

De straf moet erop gericht zijn beklaagde inzicht te doen verwerven in de ernst van de feiten en hem ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen.

Tevens moet de straf voldoende afschrikwekkend zijn ten aanzien van andere potentiële daders.

3.
De feiten zijn zeer ernstig. Beklaagde heeft bewust en met het oog op louter geldgewin, misbruik gemaakt van de precaire situatie van anderen door het verhuren of als woonst ter beschikking stellen van onaangepaste en zelfs onbewoonbare appartementen en dit gedurende meerdere jaren.
Beklaagde heeft tevens met volle kennis van zaken werken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning hetzij in strijd daarmee, en heeft daarbij zijn persoonlijk voordeel boven de door de maatschappij gestelde grenzen en vereisten gesteld.

Beklaagde betoonde zich hardleers nu uit enkele processen-verbaal blijkt dat ondanks de waarschuwing door de verbalisanten aan het adres van beklaagde dat deze strafrechtelijk verantwoordelijk was, deze eenvoudig verder ging met het verhuren van de afgekeurde appartementen. Beklaagde heeft zich gedurende jaren verrijkt op de rug van mensen die het bijzonder moeilijk hebben om een aangepaste woning te vinden. De toestand van de woningen moet bestempeld worden als bijzonder erg, gevaarlijk en schrijnend. Beklaagde begaf zich enkel naar de panden om zijn huren cash te innen. Van de meerdere

renovatiewerken die hij naar eigen zeggen zou hebben uitgevoerd, ligt geen enkel bewijs voor.

Beklaagde stelt dat hij inmiddels een ernstig begin heeft gemaakt met de renovatie van de panden te . Dit gebeurt dus meerdere jaren na de eerste vaststellingen.

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van beklaagde.

4.
De rechtbank acht het verlenen van een opschorting in het licht van alle concrete omstandigheden – inzonderheid de omvang en de duur van de inbreuken – een onvoldoende signaal. Een opschorting van de uitspraak van de straf zou de preventieve en repressieve doelstelling van de strafrechtelijke sanctionering niet dienen. Beklaagde toont ook niet aan dat een bestraffing hem een disproportioneel professioneel of sociaal nadeel zou toebrengen.

5.
De hierna bepaalde geldboete is noodzakelijk om beklaagde tot een beter inzicht te brengen en hem ertoe aan te zetten de geldende voorschriften strikt na te leven.

Beklaagde verkeert in de wettelijke voorwaarden om van een uitstel van tenuitvoerlegging van de straf te kunnen genieten, gunst die hem voor een deel van de geldboete kan worden toegestaan, als hierna bepaald.

6.
Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen bij equivalent.

De bewezen verklaarde misdrijven hebben vermogensvoordelen opgeleverd in de vorm van huurinkomsten.

De berekening van de vermogensvoordelen gebeurde op grond van de huurcontracten die door de bewoners alsook door beklaagde werden gevoegd aan het strafdossier, alsook op grond van de verklaringen van de bewoners. Meer in het bijzonder werd het aantal maanden bewoning vermenigvuldigd met de overeengekomen huurprijs, zodat aldus de totale huurinkomsten werden bekomen.

Beklaagde stelt dat dit een overdreven berekening is van het vermogensvoordeel nu hij de huurgelden niet steeds en consequent heeft ontvangen en er vele achterstallige betalingen waren, waardoor hij ongeveer 20 % van de bruto huurinkomsten derfde.

Daarenboven stelt beklaagde onderhouds- en renovatiewerken te hebben verricht in de panden, en meent hij dat ook moet rekening worden gehouden met zijn lasten zoals de onroerende voorheffing. Deze zou voor aanslagjaar 2012 8.028,51 EUR hebben bedragen, en voor aanslagjaar 2014 8.176,30 EUR. Op grond van de voorgelegde stukken is het de rechtbank niet duidelijk op welk(e) pand(en) te Machelen deze bedragen betrekking hebben.

Indien de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, niet in het vermogen van de veroordeelde kunnen gevonden worden, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

De rechter vermindert zo nodig het bedrag van de in artikel 42, 3° Sw. bedoelde vermogensvoordelen of van de in het tweede lid van art. 43bis Sw. bedoelde geldwaarde, om de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen.

Beklaagde levert geen concrete bewijzen van onderhouds- en renovatiewerken en gelet op de vastgestelde toestand van de panden wordt niet aannemelijk gemaakt dat wat ernstige onderhouds- en/of renovatiekosten waren gemaakt op het ogenblik van de berekening van het vermogensvoordeel.

Beklaagde legt enkel één vonnis voor betreffende een geschil nopens achterstallige huurgelden en de staat van het verhuurde goed. De rechtbank neemt evenwel aan dat beklaagde wellicht niet steeds de volledige huurgelden heeft ontvangen gelet op de sociale achtergrond en precaire financiële situatie van de meeste huurders. Aan de andere kant werden woekerhuren gevraagd gelet op de ondermaatse woonkwaliteit die beklaagde bood.

Het behoort een netto-berekening van de vermogensvoordelen te maken, die, gelet op alle omstandigheden en elementen die voorliggen, ex aequo et bono kan bepaald worden, voor alle panden te tesamen op 350.000 EUR.

## 5. DE HERSTELVORDERING

1.– Panden te

De Vlaamse Wooninspecteur heeft op grond van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode de bevoegdheid om een herstelvordering in te dienen bij het Parket.

Op 9 januari 2013 werden door de Wooninspecteur herstelvorderingen ingediend bij het parket betreffende de woningen te en

Deze herstelvorderingen strekten ertoe:

- Wat betreft nummer en ofwel de appartementen of woonentiteiten op de derde verdieping een andere bestemming te geven, ofwel deze te slopen, tenzij dit verboden is – zulks gelet op het feit dat het herstel van alle gebreken verhinderd wordt doordat daardoor een stedenbouwkundige inbreuk zou in stand gehouden blijven.
- Wat betreft : ofwel de woonentiteiten op het gelijkvloers en op de derde verdieping een andere bestemming te geven, ofwel deze woonentiteiten te slopen, tenzij dit verboden is.

De herstelvorderingen voorzien er telkens in dat, indien de overtreder een stedenbouwkundige vergunning bekomt, het beletsel om het herstel van alle gebreken te

vragen wegvalt en in dat geval de herstelmaatregel kan uitvoeren door het vergunde pand integraal te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Ter openbare terechtzitting van 17 maart 2016 verzoekt de Wooninspecteur om beklaagde te veroordelen om aan de panden gelegen te en over te gaan tot het herstel van alle gebreken.

De Wooninspecteur stelt dat uit inlichtingen bij de gemeente blijkt dat de woonentiteiten op de derde verdieping van de nummers en en de woonentiteiten op het gelijkvloers en de derde verdieping van het pand nummer onder het vermoeden van vergunning vallen, waardoor de Wooninspecteur zijn herstelvordering als voormeld aanpast en derhalve enkel nog eist dat beklaagde renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken uitvoert.

Verwijzend naar de motivering hoger, op grond waarvan de tenlasteleggingen onder B.1, B.2, B.3 en B.4 niet bewezen werden bevonden, ligt er op heden betreffende de panden aan de geen wettelijk beletsel voor om het herstel van alle gebreken gegrond te verklaren.

De herstelvorderingen zijn gesteund op de bewezen verklaarde feiten van tenlastelegging A en vinden dan ook hun grondslag in een bewezen misdrijf.

Deze herstelvordering is ook niet aangetast door een onwettigheid, noch door machtsoverschrijding of machtsafwending, noch is deze kennelijk onredelijk.

Gelet op de ernst en omvang van de gebreken komt het gepast voor om de overtreder een termijn toe te kennen van 12 maanden om de herstelmaatregel uit te voeren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de eraan verbonden maatschappelijke belasting, alsmede gelet op het langdurig in gebreke blijven van beklaagde, is het gepast de uitvoering van het bevolen herstel te koppelen aan een dwangsom, te voorzien in een ambtshalve uitvoering door het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen en het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

Daarenboven is het gepast de eiser tot herstel te machtigen de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklaagde.

2.- Pand te

Wat betreft deze woning werd door de Wooninspecteur een herstelvordering ingesteld om hetzij de woning een andere bestemming te geven, hetzij de woning te slopen.

De Wooninspecteur meldt evenwel ter openbare terechtzitting dat inmiddels dit pand werd gekocht door de gemeente en werd gesloopt.

Er wordt dan ook actueel geen herstelvordering meer ingesteld betreffende de woning gelegen te

## 6. OMTRENT DE KOSTEN

Alle kosten werden gemaakt voor de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

## OM DEZE REDENEN

## DE RECHTBANK

Gelet op de artikelen:

- 22, 153, 154, 162, 182, 185, 189, 190, 191, 194, 195, 203 § 3 van het Wetboek van Strafvordering;
- 2, 7, 38, 40, 42, 43bis, 65 en 100 van het Strafwetboek;
- 4 van de Wet van 17 april 1878 (V.T. Sv.)
- 5 en 20 §1 Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- 6.1.1 en 4.2.1, 6.1.41, 6.1.43, 6.1.44 en 6.1.46 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 93, 146, 149 Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999;
- De artikelen 1 en 3 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd,
- 28, 29 en 41 van de wet van 1 augustus 1985 en het K.B. van 18 december 1986, zoals gewijzigd;
- 91, lid 2 en 148 van het K.B. van 28 december 1950 betreffende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- de artikelen 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

**OP TEGENSPRAAK**

**Op strafgebied**

Spreekt **vrij** voor de feiten van de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3 en B.4;

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, B.5, C en D bewezen in hoofde van beklaagde ;

Veroordeelt wegens de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, B.5, C en D vermengd tot :

een geldboete van **TIENDUIZEND (10.000,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van **10.000,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeclemen, tot **60.000 EUR** (10.000 EUR x 6) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat de helft van de geldboete van 10.000,00 EUR betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **350.000,00 EUR**, bij equivalent, zijnde het vermogensvoordeel rechtstreeks verkregen uit de bewezen verklaarde misdrijven;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 150,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- de gerechtskosten die worden begroot op 248,94 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

**Wat betreft de herstelvordering**

Verklaart de herstelvorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk en gegrond;

Dienvolgens:

1.
Veroordeelt om aan het pand gelegen te , kadastraal gekend onder over te gaan tot het herstel van alle gebreken;

Veroordeelt hem dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de uitspraak 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 250.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op ;

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

2.
Veroordeelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend onder . over te gaan tot het herstel van alle gebreken;

Veroordeelt hem dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de uitspraak 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 250.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en

schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op ;

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

3.
Veroordeelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend onder . over te gaan tot het herstel van alle gebreken;

Veroordeelt hem dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de uitspraak 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 250.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

4.
Veroordeelt om aan het pand gelegen te kadastraal gekend onder , over te gaan tot het herstel van alle gebreken;

Veroordeelt hem dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twaalf maanden vanaf de uitspraak 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 250.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

***

**Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van beklaagde op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet.

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 9 juni 2016 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

| | |
|---|---|
| Mevr. Matthys | rechter |
| In aanwezigheid van Mevr. Raes; | substituut-procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde |
| Met bijstand van Mevr. De Roeck, | griffier |

De Roeck

Matthys