

BR.022/2010
ST-049 B
IN op donderdag
27 - 10 - 2016

Vonnisnummer/ Griffienummer / / 2016
Repertoriumnummer/ Europees 2016 /
Datum van uitspraak 22 september 2016
Rolnummer niet in strafzaken
Notienummer parket HV 66.RW.102200/10

0052151

Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Vonnis

52^{ste} kamer

Aangeboden op
Ref. Griffie: 5 - 11 - 13 OR : / Mevr. Vercarre

INZAKE VAN :

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

TEGEN :

053359

1. _____ ondernemingsnummer _____ met
maatschappelijke zetel te _____ Overijse, _____

Beklaagde

Die werd vertegenwoordigd door haar raadsman, Mr. Van Vreckem,

053360

2. _____ ; _____, maatschappijbeheerder,
geboren te _____,
wonende te _____ Overijse, _____

Beklaagde

Die werd vertegenwoordigd door haar raadsman Mr. Roelandt,

1. TENLASTELEGGINGEN

beklaagd van,

in het gerechtelijk arrondissement Brussel,

tussen 26 mei 2010 en 8 juli 2014,

als dader of mededader,

- om het misdrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks meegewerkt te hebben,
- om, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,
- om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben,

op het perceel gelegen te _____

_____ , eigendom van _____

_____ , gekadastreerd als _____

_____ (eigendom van de grond) en _____

(recht van opstal) ingevolge aktes dd. 20 december 1991 verleden door notaris en 30 december 2002 verleden door notaris I ,

A. op 21 december 2010,

bij inbreuk op artikel 6.1.1.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of 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: een gebouw met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) gewijzigd te hebben naar een gebouw met als hoofdfunctie wonen,

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

namelijk: het aantal woonegelegenheden in een gebouw met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) vermeerderd te hebben,

3. hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of 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 (het verrichten van navolgend bouwwerk, met uitzondering van onderhoudswerken: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie)

namelijk: in natuurgebied een bergplaats van ongeveer 5.7 meter breed en 9.5 meter diep verbouwd en uitgebreid te hebben naar een gebouw van ongeveer 10.5 meter breed en 11.6 meter diep,

4. een bijgebouw (oorspronkelijk bergplaats) dat zonder vergunning herbouwd/uitgebreid werd en ingericht als woonelegenheden in stand te hebben gehouden,

B. van 26 mei 2010 tot 8 juli 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 en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning,

namelijk meerdere kamers en studio's in een gebouw met als hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis) en in een bijgebouw oorspronkelijk bestemd als bergplaats,

met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

In aanwezigheid van :

053361 DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIGE INSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van Vlaams-Brabant, handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,

053362 DE WOONINSPECTEUR, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

EISERS TOT HERSTEL,

Beiden vertegenwoordigd door Mr. Muniz Denis loco Mr. Philippe Declercq, advocaat (balie Leuven),

Dagvaardingen overgeschreven op het hypotheekkantoor van Brussel IV op 15 december 2015 onder ref. nr. 52-T-15/12/2015-11193 en onder ref. 52-T-15/12/2015-11194

2. PROCEDURE

De rechtbank nam kennis van de beschikking van de raadkamer gewezen op 20 oktober 2015 waarbij de beklaagden naar deze rechtbank werden verwezen, conform de eindvordering van het openbaar ministerie, en waarbij de beklaagden tevens werden verwezen voor de aanvullende tenlastelegging A.4.

De tenlaste gelegde inbreuken zijn strafbaar met correctionele straffen.

Beklaagden werden op 8 december 2015 op last van de heer Procureur des Konings gedagvaard om te verschijnen voor de 52^e correctionele kamer van deze rechtbank op 4 februari 2016, waarop de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 21 april 2016.

Op voormelde terechtzitting werd een beschikking verleend tot het vaststellen van een conclusiekalender.

Tijdens de openbare terechtzitting van 16 juni 2016 werd de zaak tegensprekelijk behandeld en in beraad genomen.

De rechtbank heeft gehoord:

- Mevrouw Carol Vercaere, substituut procureur des Konings, in haar vordering,
- Mr. Muniz loco Mr. Declercq, raadsman voor de Gewestelijk Stedenbouwkundige inspecteur, dewelke een syntheseconclusie en stukken neerlegt.
- Mr. Muniz loco Mr. Declercq, raadsman voor de Wooninspecteur, dewelke een conclusie en stukken neerlegt,
- Mr. Roelandt, advocaat, voor en in naam van beklaagde , in zijn verweer en middelen, en die een syntheseconclusie en stukken neerlegde;
- Mr. Van Vreckem, advocaat, voor en in naam van beklaagde . In zijn verweer en middelen.

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

3. FEITEN & ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

De relevante elementen van het strafdossier kunnen als volgt worden samengevat.

3.1.

is eigenaar en opstalgever van een onroerend goed gelegen te ,
 , gekadastraerd onder . Mevrouw
 is opstalhouder van het gebouw en verhuurder van de aldaar aanwezige
 woongelegenheden.

3.2.

Op 27 mei 2010 wordt een inspectie uitgevoerd door het Agentschap Zorg en Gezondheid in het gebouw. Er wordt vastgesteld dat de verblijfssituatie van de bewoners niet voldoet aan bepaalde voorwaarden inzake woonkwaliteit, zoals opgelijst in artikel 4, 6 en 7 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet). Onder andere wordt vastgesteld dat de elektriciteitsvoorziening gebreken vertoont, de brandveiligheid niet is gegarandeerd, de sanitaire voorzieningen gebrekkig zijn of niet bruikbaar zijn, in een aantal kamers er onvoldoende natuurlijke verlichting is, er vochtproblemen zijn, de oppervlakenormen niet

zijn gerespecteerd, en personen zonder familiale band een kamer moeten delen waarbij er geen enkele privacy is.

Een uittreksel van dit inspectieverslag wordt op 28 juli 2010 overgemaakt aan de wooninspectie, die bevoegd is om inzake de toepassing van het Kamerdecreet en de Vlaamse wooncode de vaststellingen te doen.

In het gebouw worden ex-psychiatrische patiënten gehulsvest, zonder dat het gebouw of de voorziening een erkende zorginstelling is. In een schriftelijke reactie op het inspectieverslag van het Agentschap Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, benadrukt mevrouw , verhuurster van de woongelegenheden, in een eigen brief en via haar raadslieden, dat zij geen zorgvoorziening voor bejaarden uitbaat, wel een "leeftehuis voor ex-psychiatrische patiënten". Beklaagden geven daarbij te kennen dat dergelijke voorziening niet onderworpen is aan een erkenning en het Agentschap Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, die dan ook geen bevoegdheid heeft om er inspecties te verrichten. In haar reactie benadrukt mevrouw , dat zij officieel verhuurt en zij "al de rest" gratis doet. Zo stelt zij dat de personen aan wie zij verhuurt geen "patiënten" zijn doch moeten benoemd worden als "bewoners" nu het gaat om ontslagen patiënten die naar integratie toe zijn in de sociale wereld.

Volgens de informatie die mevrouw aan de inspecteurs levert, ontvangen de bewoners (of hun bewindvoerders) maandelijkse facturen ter betaling van de huur voor hun logement; er is ook een verpleegkundige in dienst, die af en toe wordt geholpen door zijn echtgenote, alsook komt er iemand 5 dagen per week koken. Ze werken alle op vrijwillige basis. Er is een poetsvrouw die 2 à 3 maal per week komt en wordt betaald via dienstencheques. Volgens het inspectieverslag lopen de bewoners er onverzorgd bij en zijn de ruimten vuil.

Naast de te kleine keuken is er geen gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners. Er worden ook geen dagactiviteiten voorzien. Mevrouw verwijst naar een bijgebouw waarin zij een nieuwe keuken heeft ondergebracht doch waaraan de bewoners nog niet gewend zijn.

Er worden enkele facturen betreffende de verhuring van de woonentiteiten gevoegd aan het aanvankelijk P.V. nr. BR.661.RW.102200/2010, waaruit blijkt dat een koppel 1357,22 EUR per maand huurgeld betaalt voor een kamer, alsook dat een bewoonster 754,10 EUR per maand betaalde voor haar verblijf.

Op 27 oktober 2010 zijn er 27 personen ingeschreven waaronder mevrouw ; zelf.

De bewoners van betrokken gebouw hebben bijna allemaal een bewindvoerder.

3.3.

Op 21 december 2010 vindt een huiszoeking plaats in het gebouw waarbij de wooninspecteur een rondgang van het gebouw en de verhuurde kamers maakte.

Volgens de in het P.V. opgemaakte schets is het gebouw als volgt ingedeeld:

- Gelijkvloers: 2 kamers, 2 studio's 1 gemeenschappelijke keuken, 1 gemeenschappelijke badkamer;

- Tweede verdieping: 6 kamers, 2 gemeenschappelijke badkamers, 2 gemeenschappelijke WC's;
- Derde verdieping: 1 studio en 1 kamer (met WC).

De locatie van de bedden is op de schets aangeduid. Er zijn meestal meerdere bedden per kamer of studio.

Er wordt vastgesteld dat de bewoners van de kamers afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke voorzieningen voor wat betreft WC, bad/douche en/of kookgelegenheid, waardoor deze woongelegenheden voldoen aan de definitie "kamer" van het Kamerdecreet van 4 februari 1997. De bewoners van de studio's zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, douche of bad, of kookgelegenheid. Deze vallen onder de toepassing van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Er wordt vastgesteld dat het pand niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet van 4 februari 1997, en tevens werd vastgesteld dat de studio's niet beantwoorden aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Aan de verschillende kamers en studio's werden strafpunten toegekend tussen de 24 en de 63.

Er worden zowel aan het gebouw als aan de gemeenschappelijke delen gebreken vastgesteld die een invloed hebben op de individuele woongelegenheden. De woonkwaliteit wordt voor wat betreft alle kamers en studio's ondermaats bevonden en deze worden alle ongeschikt verklaard. Studio 0.3, kamers 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 in het hoofdgebouw worden onaangepast bevonden aan het aantal bewoners. Studio 0.4 en kamer 2.6 zijn overbewoond.

Kamers 1.1 en 1.2 in het bijgebouw worden onaangepast bevonden aan het aantal voorziene bewoners. Zij kregen elk 40 strafpunten. Aan de gemeenschappelijke toiletfunctie wordt 12 strafpunten toegekend, en aan de gemeenschappelijke badfunctie 15 strafpunten.

Op het ogenblik van de huiszoeking waren alle kamers en studio's verhuurd en bewoond. Onder P.V. nr. BR.661.RW.102201/2010 wordt op basis van de huurovereenkomsten afgesloten met de bewindvoerders van de bewoners het vermogensvoordeel berekend. Ook wordt daarbij een overzicht gemaakt van de huurinkomsten per maand per kamer (nu er meerdere mensen per kamer verblijven en voor dezelfde kamer huurgeld betalen).

3.4.

Tijdens haar verhoor op 21 december 2010 benadrukt mevrouw [naam] dat het gebouw geen rusthuis of andere bestemming heeft en dat zij privé verhuurt aan ex-psychiatrische patiënten met bijstand in hun dagdagelijkse handelingen. Deze bijstand wordt verleend door een verpleger. Zij baat echter geen zorginstelling uit en beschikt dan ook niet over een erkenning desbetreffend van overheidswege. Zij was van 1972 tot 2000 directrice van een rusthuis dat lag op huisnummer [naam] in dezelfde straat. Ze heeft dit overgelaten doch enkele jaren later ging het rusthuis failliet. Verschillende instanties hebben haar toen gevraagd om psychiatrische patiënten op te nemen. Zij was in 1996 begonnen met de bouw van het huisnummer [naam], die tot 2000 heeft geduurd. In 2002 heeft zij op vraag van bewindvoerders haar eerste 2 bewoners onderdak verleend, die beide ex-psychiatrische patiënten zijn. Met de sluiting van het rusthuis zijn de anderen gekomen. Met hun bewindvoerders of het OCMW die hun vergoeding betaalt, wordt een privé-verhuring overeengekomen. De huurprijs is een

forfaitair maandelijks bedrag waarin ook alle kosten van nutsvoorzieningen, maaltijden en verzorging zitten. Zij baseert haar prijs op wat de OCMW's betalen en de bewindvoerders vinden het een eerlijke prijs. De huurprijzen schommelen tussen de 1000 en 1200 EUR per maand. Wat er wordt toegevoegd zijn de "voorgesloten kosten" voor dokterskosten, apotheek, kapper, pedicuur, boodschappen. (zie kopie van de huurovereenkomsten voor logement/verblijf onder bijlage 22-49 bij P.V. nr. BR.661.RW.102201/2010)

Zij verklaart verder dat onder de verzorging die in het huurgeld zit alles valt wat de verpleegkundige doet. Hij werkt op zelfstandige basis en wordt betaald door de derdebetalersregeling via het RIZIV. Mevrouw verklaart dat zij de verpleger niet betaalt; hij krijgt wel voordelen in natura zoals kost en inwonen. Vervolgens verklaart ze dat hetgeen de verpleger doet, niet is inbegrepen in de forfaitaire huurprijs.

Het is niet vast bepaald wat de verzorgingskosten zijn en zij houdt daarvan geen boekhouding bij. Ook de kosten voor nutsvoorzieningen kan zij enkel bij benadering opgeven nl. ongeveer 700 EUR tweemaandelijks voor elektriciteit en 5x per jaar mazout voor telkens 3.000 EUR. Het waterverbruik wordt eenmaal per jaar afgerekend doch mevrouw kan geen bedragen geven. Zij kan geen bedrag opgeven van wat zij maandelijks uitgeeft voor de maaltijden. Volgens mevrouw zitten de grote kosten in herstellings- en onderhoudswerken van de leefruimte daar de ex-patiënten veel schade toebrengen aan de kamers.

Mevrouw ontvangt de huurgelden op haar persoonlijke bankrekeningen.

Het "paviljoentje" (het bijgebouw) werd twee jaar tevoren verbouwd om er een refter van te maken. Nu is het hervormd tot een bijkomende slaapruijnte.

Mevrouw is de afgevaardigd bestuurder en hoofdaandeehouder van de

Mevrouw bezorgt de inspecteurs kopie van de facturen van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, mazout).

3.5.

Voor wat betreft het hoofdgebouw beschikken beklagden niet over een stedenbouwkundige vergunning om een bestemmingswijziging naar de woonfunctie door te voeren. Blijkens een brief van de gemeente Overijse van 9.2.2011 is het pand gelegen aan de

..... vergund als bejaardentehuis, d.w.z. een gemeenschapsvoorziening. Het is gelegen in woonparkgebied. Mevrouw bewoont zelf de eerste verdieping en verhuurt de kamers en studio's op de andere verdiepingen aan personen met psychiatrische problemen.

Het bijgebouw was voorheen een bergplaats die zich in natuurgebied bevindt en die volgens de gegevens van de inspectie RWO, zonder stedenbouwkundige vergunning werd herbouwd en ingericht als woongelegenhed. Het gebouw werd opgetrokken uit bakstenen muren bezet met crépie en een dak uit zinken platen, en meet ongeveer 10,50 meter breed, 11,60 meter diep en 2,92 meter hoog.

(zie P.V. nr. BR.66.RW.201700/11 van 24.2.2011 en de bijlagen bij P.V. nr. 003599/11 van 7.9.2011, nl. vaststellingen van de stedenbouwkundig inspecteur van de inspectie RWO Vlaams-Brabant)

Er werd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur een herstellvordering ingeleid waaraan een positief advies van de Hoge Raad voor het handhavingsbeleid van 20 september 2012 is voorafgegaan. De herstellvordering strekt tot: "het afbreken van het bijgebouw (inclusief eventuele vloerplaat en fundamente), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein."

3.6.

Bij navolgend P.V. nr. BR.66.RW.228700/12 van 18.12.2012 wordt verder vastgesteld, aan de hand van de omschrijving van de indeling van het gebouw volgens de vergunning van 26 september 1994 en de daarbij gevoegde bouwplannen, dat het aantal woonegelegenheden werd gewijzigd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning of in strijd met de vergunning; meer in het bijzonder voorzag de stedenbouwkundige vergunning die was afgeleverd voor het gebouw aan huisnummer , de volgende indeling:

- Gelijkvloers: 3 flats en 2 kelders;
- Tweede verdieping: 3 kamers met badkamer en 4 zolders;

Ter plaatse stellen de Inspecteurs vast dat de Indeling zich als volgt voordoet:

- Gelijkvloers: 3 kamers met sanitaire voorzieningen, 1 studio met sanitaire voorziening en kookgelegenheid, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met toilet, 2 bergruimtes en een ruimte voor de centrale verwarming;
- Tweede verdieping: 4 kamers, 2 gemeenschappelijke badkamers, 2 gemeenschappelijke toiletten en een berging;
- Zolderverdieping: een studio met sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid en een kamer met sanitaire voorzieningen.

Alle aangetroffen kamers en studio's worden op dat ogenblik bewoond en verhuurd.

Er wordt aan mevrouw een stakingsbevel betekend op 13 december 2012 betreffende het toekomstig gebruik van alle woonentiteiten behalve de privé-woonst van mevrouw , dat werd bekrachtigd bij beslissing van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur van 18 december 2012.

3.7.

Er worden twee herstellvorderingen ingesteld door de Vlaamse wooninspecteur op 11 januari 2011.

Wat betreft het hoofdgebouw wordt in de herstellvordering gesteld: daar het gebouw vergund is als uitbreiding bij het bejaardentehuis is de woonfunctie niet vergund en werd geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de functiewijziging. Het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken om studio's en kamers te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van het Kamerdecreet en de Vlaamse wooncode is niet mogelijk wegens het ontbreken van een stedenbouwkundige vergunning, zodat de herstelmaatregel die gevorderd wordt bestaat in: ofwel het gebouw een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

Wat betreft het paviljoen wordt eveneens vastgesteld dat dit niet in aanmerking kan komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning bestaat voor dit pand. Het paviljoen was een voormalige bergruimte die zich bevindt in natuurgebied, en die is omgevormd naar een woonelegenheden met twee kamers, zulks zonder stedenbouwkundige vergunning. De herstelmaatregel die gevorderd wordt bestaat er dan ook in ofwel de woning een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, ofwel het pand te slopen tenzij dit verboden is.

3.8.

Er wordt lastens mevrouw [naam] tevens een fiscaal onderzoek en bankonderzoek uitgevoerd aangezien wordt vastgesteld dat zij de huurinkomsten die zij int op haar persoonlijke rekening, aangeeft in de personenbelasting als onroerende inkomsten en niet als opbrengsten uit professionele activiteiten.

3.9.

Bij haar verhoor op 20 januari 2011 verklaart mevrouw [naam] dat zij kennis nam van de herstellvorderingen. Zij verklaart dat ze in februari 2002 door de gemeente werd gevraagd om ex-psychiatrische patiënten op te vangen, en dat zij toen aan de gemeente heeft gevraagd of een bestemmingswijziging nodig was. Zij stelt dat de gemeente haar antwoordde dat zij geen vergunning moest aanvragen voor een bestemmingswijziging.

De bijgevoegde brief van de burgemeester van de gemeente Overijse verwijst naar "rusthuis [naam]" en vermeldt:

"In verband met de gebouwen en terreinen van het rusthuis [naam] langs de [naam]; kunnen wij u melden dat door het college van burgemeester en schepenen op 26 september 1994 een bouwvergunning werd uitgereikt voor het verbouwen en uitbreiden van het bejaardentehuis.

Conform het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, een stedenbouwkundige vergunning slechts nodig is als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wijzigt van één van de volgende functiecategorieën naar een andere: wonen – verblijfsrecreatie – dagrecreatie – landbouw in de ruime zin – handel, horeca, kantoorfunctie en diensten (als één functiecategorie) – industrie en ambacht.

Gelet op het feit dat de huidige bestemming van het gebouw ook na het faillissement en de opsplitsing binnen de functiecategorie "handel, horeca, kantoorfunctie en diensten" blijft is geen stedenbouwkundige vergunning vereist."

Beklaagde [naam] voegt nog stukken bij het P.V. van haar verhoor met de bedoeling aan te tonen dat zij in orde is met de elektriciteit, brandveiligheid e.d.

3.10.

Op basis van de vaststellingen van 21 december 2010 wordt, na beroep tegen de ongeschiktverklaring door de burgemeester, bij ministerieel besluit van 23 augustus 2011, de woongelegenheden aan de [naam] (bus [naam]) en nr [naam] (bus [naam]) ongeschikt verklaard.

3.11.

Tijdens haar herverhoor van 25 januari 2012 verklaart mevrouw [naam] dat zij een nieuw eigendom heeft gekocht in [naam]. Zij wil dat pand renoveren om op termijn daar haar patiënten op te vangen. Zij wenst het pand te [naam] aan de [naam] te regulariseren en te verhuren als 6 woongelegenheden. Zij verzoekt de betrokken instanties om haar de nodige tijd te gunnen om haar plannen te realiseren. Zij kan de nodige herstellwerken pas uitvoeren als de patiënten zijn verhuisd. In het kader van de herstellvordering verklaart zij dat elektriciteitswerken zijn uitgevoerd en zij legt een nieuw elektriciteitsplan voor.

3.12.

Op 19 april 2012 stelt de wooninspecteur vast dat het merendeel van de kamers en woongelegenheden nog steeds ongeschikt zijn. Onder meer wordt melding gemaakt van een gebrekkige toegang, vocht aan de buitenmuren, gebrekkige toiletfunctie, gebrekkige luchtkwaliteit, overbezetting, onvoldoende natuurlijke verlichting. Op dat ogenblik waren er 23 personen ingeschreven in het rijksregister en worden de woonentiteiten nog steeds verhuurd of ter beschikking gesteld voor bewoning. De woonentiteiten in het bijgebouw zijn op dat moment gesupprimeerd en vervangen door consultatieruimtes voor de dokters. De stedenbouwkundige inbreuken worden opnieuw vastgesteld.

3.13.

Op 13 december 2012 wordt door de wooninspecteur een hercontrole uitgevoerd waarbij blijkt dat er nog steeds (een 7-tal) woongelegenheden ongeschikt zijn. Tevens worden 27 strafpunten toegekend aan de gemeenschappelijke keukenfunctie en wordt vastgesteld dat de bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies wordt overschreden. Bij dit P.V. nr. BR.66.RW.102206/2010 wordt op basis van de nieuwe huurinkomsten een vermogensvoordeel berekend van 27.849,34 EUR.

3.14.

Op 7 juli 2014 wordt door de wooninspectie vastgesteld dat zo goed als alle gebreken hersteld zijn; het gebouw en de gemeenschappelijke functies krijgen 0 strafpunten; enkele kamers worden nog ongeschikt bevonden; woningen en op het gelijkvloers en kamer op de tweede verdieping krijgen nog 9 strafpunten toebedeeld op het technisch verslag; woning en kamer zijn bewoond op het ogenblik van de vaststellingen. Tevens blijven de stedenbouwkundige inbreuken aanwezig daar deze niet geregulariseerd (kunnen) worden.

4. BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING**1. – aanpassing infractionele periode voor tenlastelegging A.3**

De infractionele periode van tenlastelegging A.3 moet aangepast worden daar uit de eigen verklaring van mevrouw , die zij aflegde op 21 december 2010, blijkt dat de feiten dateren van twee jaar tevoren. Meer bepaald verklaarde zij: *"Aanvankelijk was dit een bergruimte. Maar een tweetal jaar geleden hebben wij dit verbouwd om er een refter van te maken."* Derhalve moet worden besloten dat deze feiten gesitueerd moeten worden in de loop van 2008. Beklaagde legt ook stukken neer die dit bevestigen.

Het past de feiten van tenlastelegging A.3 te situeren "op een niet nader bepaalde datum tussen 1 januari 2008 en 22 december 2010".

2. – wat betreft de verjaring

Beklaagde werpt op dat de strafvordering voor de feiten van tenlasteleggingen A.1, A.2 en A.3 vervallen zijn door verjaring. Zij stelt dat deze inbreuken zich reeds in 2002 hebben voorgedaan, en derhalve, gelet op de depenalisering van het instandhoudingsmisdrijf, de vijfjarige verjaringstermijn verstreken is.

De raadkamer bij deze rechtbank oordeelde wat betreft tenlastelegging A.1 reeds dat de verjaring van de strafvordering op dat moment niet was ingetreden. Beklaagde voert nu dezelfde argumenten aan als voor de raadkamer en tekende geen hoger beroep aan bij de Kamer van Inbeschuldigingstelling – hetgeen in voorliggend geval mogelijk was voor beklagde.

De rechtbank onderzoekt ook ambtshalve of inmiddels de verjaring wel of niet is ingetreden.

De elementen en argumenten die beklagde aanvoert zijn niet dienstig om haar stelling te ondersteunen.

Het "leeftehuis" zoals mevrouw het noemt, werd ondergebracht in het gebouw in de , dat werd vergund als bijgebouw van het oorspronkelijke rusthuis. Uit de objectieve elementen en stukken waarvan de rechtbank kennis kan nemen blijkt dat dit gebouw vergund is met de functie "gemeenschapsvoorzieningen" (voorheen "handel, horeca, kantoorfunctie en diensten"). Uit de voorliggende elementen kan niet worden opgemaakt dat deze functie reeds wijzigde in 2002 zoals door beklagde wordt voorgehouden.

De stellingname van mevrouw wordt niet ondersteund door de brief van de Burgemeester van Overijse van 27 september 2007 die zij voorlegt en die zich in het strafdossier bevindt (hoger geciteerd). Daarin wordt vooreerst verwezen naar de De vraagstelling die aan deze brief is voorafgegaan en waarop wordt geantwoord, is niet gekend; gelet op de inhoud van de brief komt het de rechtbank voor dat het college van burgemeester en schepenen ervan uitging dat in de uitbreiding van het oorspronkelijk rusthuis – het gebouw aan huisnummer - dezelfde activiteit zou worden verdergezet en er dus geen functiewijziging zou plaatsvinden. Er valt dan ook niet in te zien hoe deze brief een bewijs kan vormen van een in 2002 doorgevoerde functie- of bestemmingswijziging.

Evenmin kan de stellingname van beklagde steun vinden in het inspectieverslag van de Dienst Welzijn van 15 juli 2002 (stuk 2 van beklagde) daar er uit dat verslag geen vaststellingen blijken nopens de stedenbouwkundige toestand, noch betreffende de indeling van het pand.

Wat betreft tenlastelegging A.2 ligt geen enkel objectief gegeven voor waaruit zou blijken dat de vermeerdering van het aantal woongelegenheden reeds in 2002 plaatsvond zoals mevrouw in conclusies beweert.

Mevrouw verklaarde zelf dat zij in 2002 enkel aan 2 psychiatrische patiënten opvang bood; in het inspectieverslag dat zij voorlegt is er sprake van 10 ingeschreven personen –

hetgeen niet werd getoetst bij de gemeente doch enkel wordt vermeld op basis van de toenmalige verklaring van mevrouw – die echter volgens wat zij aan de inspecteur verklaarde, patiënt waren van een psychiatrische instelling. Hieruit kan dan ook niet met voldoende zekerheid worden afgeleid dat er sprake was van een functiewijziging, temeer nu uit het strafdossier blijkt dat mevrouw pas in december 2010 uitdrukkelijk verklaarde dat zij geen “patiënten” heeft doch enkel maar “bewoners” huisvest en zij enkel aan private verhuring doet.

Gelet op de P.V.’s van vaststellingen in het strafdossier moeten de feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 worden gesitueerd zoals vermeld in de dagvaarding.

Wat betreft de feiten van tenlastelegging A.3 verklaarde mevrouw zelf op 21.12.2010 dat zij de verbouwing van het oorspronkelijke bijgebouwtje uitvoerde twee jaar tevoren, zodoende in het jaar 2008, zodat zij thans niet plots kan beweren dat dit in 2002 zou zijn geweest; er liggen ook geen objectieve bewijselementen ter ondersteuning van die bewering voor.

Er is daarenboven eenheid van opzet tussen de feiten van tenlasteleggingen A.1, 2 en 3 met de feiten van tenlastelegging A.4. zodat de verjaring begint te lopen vanaf het laatste feit. De rechtbank oordeelt soeverein of de feiten al dan niet verbonden zijn door een eenheid van opzet en derhalve een collectief misdrijf uitmaken.

De rechtbank besluit op grond van al deze elementen en tevens gelet op de nuttige stuitingsdaden, dat de verjaring van de strafvordering op heden niet is ingetreden.

3. – Ten gronde

4.3.1

Aan beklaagden wordt verweten een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 6.1.1,1° en 4.2.1.6° VCRO, met name zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, een handeling als bepaald in artikel 4.2.1.6° te hebben gesteld, namelijk de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt.

Conform artikel 2 §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is een stedenbouwkundige vergunning nodig als één van de hierna vermelde hoofdfuncties van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd: 1° wonen, 2° verblijfsrecreatie, 3° dagrecreatie met inbegrip van sport, 4° land- en tuinbouw in de ruime zin, 5° detailhandel, 6° dancing, restaurant en café, 7° kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, 8° industrie en bedrijvigheid, 9° gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, 10° militaire functie.

Op het ogenblik van de infractionele periode had het onroerend goed de bestemming “5° handel, horeca, kantoorfunctie en diensten”, dit nog volgens de oude oplistings van voor de wetwijziging van 17 juli 2015, in werking getreden op 29.11.2015.

Aan beklaagde wordt verweten de bestemming te hebben gewijzigd naar de functie "wonen", zonder stedenbouwkundige vergunning of in strijd daarmee.

Om de redenen hoger vermeld is de verwijzing die beklaagde doet naar de brief die zij ontving van de burgemeester van Overijse van 27 september 2002 niet relevant; op grond daarvan kon beklaagde geenszins worden gerustgesteld wegens de feiten die zij blijkt de vaststellingen in het strafdossier, nadien pleegde.

Doorheen het strafdossier wordt vastgesteld dat mevrouw , naargelang het haar uitkomt en afhankelijk ten opzichte van welke overheidsinstantie of inspectiedienst zij zich moet verantwoorden, van standpunt verandert of onduidelijkheid tracht te scheppen over welke uitbating of dienstverlening zij precies al dan niet verricht. Ook in haar conclusies neemt zij een totaal ander standpunt in dan hetwelk zij uitdrukkelijk, schriftelijk én met bijstand van haar raadslieden, heeft ingenomen ten opzichte van de verbalisanten.

Mevrouw is zich terdege zeer bewust van haar handelen en kan zich dan ook op geen enkele wijze beroepen op de onoverwinnelijke dwaling.

Enige discussie die mevrouw naar voren brengt over welke inspectiedienst nu precies bevoegd zou zijn om het gebouw te controleren, is niet terzake dienend nu er betreffende de stedenbouwkundige inbreuken die aan haar alsook aan de worden verweten, duidelijke vaststellingen voorliggen van de dienst RWO waarvan de bevoegdheid niet in vraag kan worden gesteld. Mevrouw verklaarde in het strafdossier uitdrukkelijk dat zij geen zorgvoorziening of rusthuis uitbaat en niet onderworpen is aan een erkenningsplicht in dat verband. Zij stelt thans in conclusies dat zij "begeleid wonen" aanbiedt aan de (ex-) psychiatrische patiënten die zij huisvest, doch beschikt niet over een erkenning van het Agentschap Zorg en Gezondheid. Zulks werd ook vastgesteld door de inspectiedienst van het Agentschap Zorg en Gezondheid die dan ook, terecht, de controle over de woonentiteiten doorschoof naar de Wooninspecteur. Wanneer er immers geen sprake is van een rust- of verzorgingstehuis, noch een erkende inrichting voor begeleid of beschut wonen, kan niet anders dan worden vastgesteld dat er enkel een woonfunctie aanwezig is in het gebouw, hetgeen beklaagde ook uitdrukkelijk verklaarde, en dat de verhuurde kamers en studio's onderworpen zijn aan het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode. De niet-ondertekende kopie van het verslag van de zorginspectie van 3 april 2015 die mevrouw voorlegt, valt buiten de weerhouden infractionele periode en is dan ook niet relevant.

Gelet op de vaststellingen van de inspectiediensten (P.V.'s nr. BR.661.RW.102201/2010 van 21.12.2010, BR.66.RW.201700/11 van 24.2.2011 en BR.66.RW.228700/12 van 18.12.2012) en de verklaringen die beklaagde zelf in dat kader aflegde, zijn de feiten van tenlastelegging A.1 bewezen.

4.3.2.

Aan beklaagden wordt verweten een inbreuk te hebben gepleegd op artikel 6.1.1, 1° en 4.2.1.7° VCRO, namelijk het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning of in strijd daarmee.

De inschrijvingen in het bevolkingsregister zijn niet dienend om aan beklagde een argument te verschaffen erin bestaande dat zij te goeder trouw van een gedogen van de overheid mocht uitgaan. Beklagde liet immers zelf ten aanzien van de gemeente uitschijnen dat zij de activiteit als rust- of bejaardentehuis zou verderzetten zodat de gemeente niet diende gealarmeerd te zijn over het verloop van bewoners. Geenszins kan beklagde zich beroepen op de onoverwinnelijke dwaling en handelde zij wetens en willens.

De feiten van tenlastelegging A.2 zijn bewezen door de vaststellingen in het strafdossier (cfr. P.V. nr. BR.66.RW.228700/12 van 18.12.2012) en de eigen verklaringen van beklagde.

4.3.3.

Overeenkomstig artikel 6.1.1, 1° VCRO mag niemand, zonder stedenbouwkundige vergunning of in strijd daarmee, hetzij na verval, vernietiging of verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, een handeling verrichten zoals bepaald in artikel 4.2.1, 1° VCRO, namelijk: het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie (met uitzondering van onderhoudswerken).

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, meer bepaald de artikelen 99, §1 1° en 146, 1° die hetzelfde bepaalden als voormeld alsook dezelfde straffen oplegden.

Op grond van de elementen van het strafdossier als voormeld, meer in het bijzonder de vaststellingen van de stedenbouwkundige inspecteurs (o.a. P.V. nr. BR.66.RW.201700/11 van 24.2.2011) en de eigen verklaring van mevrouw , zijn de feiten van de tenlastelegging A.3 bewezen.

4.3.4.

Aan beklagden wordt verder verweten het afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een constructie zonder stedenbouwkundige vergunning of in strijd daarmee, te hebben in stand gehouden, met name "een bijgebouw (oorspronkelijke bergplaats) dat zonder vergunning herbouwd/uitgebreid werd en ingericht als woongelegenheden in stand te hebben gehouden".

Beklagde stelt in haar conclusies dat het een zeer beperkte uitbreiding betreft van een oorspronkelijk vergund gebouwtje. Uit de elementen van het strafdossier blijkt dat deze uitbreiding minstens sedert 2009 werd in stand gehouden en deze was ingericht, eerst als refter, daarna er twee woonruimtes waren ingericht en bij P.V. van 19 april 2012 werd vastgesteld dat het bijgebouw enkel nog werd gebruikt als consultatieruimte voor doktersbezoeken.

Uit de elementen van het strafdossier, de verklaringen van beklagde en haar conclusies, en uit het onderzoek ter terechtzitting blijkt dat de feiten van de tenlastelegging A.4 bewezen zijn.

4.3.5.

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.

Aan beklaagden wordt verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woningen te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode, zowel meerdere kamers en studio's in het gebouw te _____, als in het bijgebouw. De inbreuken zijn strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode.

Het decreet van 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers werd opgeheven door artikel 34 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft en waarbij het voormalige Kamerdecreet werd geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode.

Het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van kamers, die niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, voorheen strafbaar gesteld door artikel 17 van het Kamerdecreet van 4 februari 1997, is vanaf 11 augustus 2013 nog steeds strafbaar maar dan op grond van artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

De uiteenzettingen die beklagde _____ doet in haar conclusies, namelijk dat zij een leeftehuis onder de vorm van "begeleid wonen" zou inrichten, waarvan de controle van de wooneenheden niet valt onder de Wooncode of het Kamerdecreet, is volledig in tegenstelling met de uitdrukkelijke verklaringen die zij deed – toen ook met bijstand van een raadsman – in het strafdossier. Immers, voor de inspecteurs zowel van het Agentschap Zorg en Gezondheid als van RWO Vlaanderen, verklaarde zij dat er enkel sprake is van verhuring op de private markt, er geen dagbesteding of bijzondere begeleiding is voorzien, er enkel hulp is van een verpleger die werkt op zelfstandige basis en betaald wordt via het RIZIV, en de bewoners een maandelijks bedrag betalen waarin de huur, de nutsvoorzieningen en de maaltijden begrepen zijn doch niet enige begeleiding of (medische) verzorging. Daarbij verliest mevrouw _____ uit het oog dat haar "leeftehuis" niet beschikt over een erkenning in het kader van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009.

Uit de voorliggende elementen, namelijk de vaststellingen van de inspectiediensten en de verklaringen van mevrouw _____ zelf, is bewezen dat zij enkel privé verhuurde aan ex-psiatrie patiënten die haar via haar kennissen uit haar vroegere professionele loopbaan werden aangebracht.

Er kan in dit verband opnieuw verwezen worden naar de motivering onder punt 4.3.1.

Mevrouw _____ verzoekt deze rechtbank om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof doch zij stelde reeds een zo goed als gelijkende vraag in het kader van een procedure die zij voerde voor de Raad van State. Meer bepaald stelde de Raad van State op verzoek van mevrouw _____ de volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof: "Schenden de artikelen 2,3^o, 2,4^o en 4 van het voormalige decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in die mate dat een leef- en opvangtehuis voor (ex-)

psychiatrische patiënten als dat van _____ onder genoemd decreet ressorteert, met de gevolgen zoals opgesomd in artikel 4 van het decreet van dien, terwijl instellingen zoals erkende welzijns- en gezondheidsorganisaties niet aan de beperkingen van dit decreet zijn onderworpen omdat het niet op hen van toepassing is?”

Bij haar arrest van 29 oktober 2010 (arrest nr. 154/2015) beantwoordde het Grondwettelijk Hof de vraag ontkennend, meer bepaald achtte het Hof het verschil in behandeling door het decreet van 4 februari 1997 tussen een niet-erkend leef- en opvangtehuis zoals dat van _____, en erkende welzijns- en gezondheidsvoorzieningen niet strijdig met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. (zie stukken i. en j. van de Wooninspecteur)

De thans voorgelegde prejudiciële vraag is volledig gelijkend doch wordt in fine enigszins anders geformuleerd: “terwijl het profiel van de inwoners wezenlijk verschilt van gewone huurders van kamers en/of woningen en de inwoners van een leeftehuis dus andere noden en behoeften hebben?”

Het betreft een subjectieve parafrasering door mevrouw _____ van de eerder gestelde prejudiciële vraag die reeds werd beantwoord. Er valt daarbij niet in te zien hoe beklagde _____ een specifieke toestand of “profiel” van haar huurders zou aantonen nu zij zelf nooit een erkenning voor haar “leeftehuis” heeft aangevraagd, en zij zeer nadrukkelijk aan de inspectiediensten verklaarde dat dit “bewoners” zijn en huurders op de private markt. Het stellen van de door mevrouw voorgestelde prejudiciële vraag is niet dienstig.

Overigens klopt de bewering van mevrouw _____ niet dat vele strafpunten het gevolg waren van veiligheidsmaatregelen die zij zou hebben moeten nemen omwille van de bijzondere aard van de bewoners en toont zij zulks niet aan. De vaststellingen van de wooninspecteur gaan om zeer ernstige gebreken zoals problemen met de brandveiligheid, gebreken aan de elektriciteit, het ontbreken van verluchting in de badkamer, vochtinsijpeling, sterk bevulde woonruimten, overbevolking en te kleine leefruimtes, gebreken aan sanitair en gootsteen zelfs in de mate dat deze onbruikbaar waren etc. Het aantal vastgestelde gebreken en de ongeschiktverklaringen door de gemeente spreken boekdelen.

Tevens kan mevrouw _____ niet in haar voordeel inroepen dat de strafpunten het gevolg zouden geweest zijn van schade die de bewoners zelf zouden hebben toegebracht. Opnieuw stemt dit niet overeen met de omvang en aard van de gebreken zoals vastgesteld, en daarenboven blijft de verhuurder de enige verantwoordelijke voor de conformiteit van de kamers en studio’s aan de gezondheids-, veiligheids- en woonkwaliteitsnormen, niet enkel bij de aanvang van de verhuring maar ook tijdens de looptijd ervan. Op grond van artikel 20 van de Wooncode is de persoon die niet conforme woningen ter beschikking stelt strafbaar, ongeacht welke de oorzaak is van de niet-conformiteit met de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Wooncode.

Op grond van artikel 20 §2 van de Vlaamse Wooncode hebben de wooninspecteurs voor hun opsporings- en vaststellingsbevoegdheid de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie. De processen-verbaal waarbij zij vaststellingen doen gelden dan ook tot bewijs van het tegendeel daar ze zijn opgesteld door politieambtenaren die in een bijzondere wet een bijzondere opdracht krijgen om misdrijven vast te stellen. De bijzonder bewijswaarde is gehecht aan de door de verbalisanten gedane materiële vaststellingen.

De vaststellingen verricht door een door mevrouw ' gelast expert moeten beschouwd worden als eenzijdig en niet-objectief, en volstaan niet om het tegenbewijs te leveren van de bij meerdere P.V.'s, herhaaldelijk gedane vaststellingen door de verbalisanten.

Beklaagde verwijst verder naar de intrekking van de ongeschiktverklaring door de Burgemeester op 4 februari 2013. Dat de administratieve overheid een woning opnieuw geschikt verklaart, heeft evenwel geen invloed op het strafbaar karakter dat rust op een feit zelfs wanneer ook maar één strafpunt aan een woning werd toegekend en deze toestand niet is verholpen. Elke schending van de kwaliteitsnormen is immers strafbaar. Derhalve moet de incriminatieperiode niet worden aangepast.

Ongeacht de vele waarschuwingen aangaande haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid bleef mevrouw de ongeschikte woongelegenheden ter beschikking stellen voor bewoning. Pas bij P.V. van 7 juli 2014 kon een belangrijke verbetering aan de woonkwaliteit worden vastgesteld.

Gelet op alle elementen waarop de rechtbank acht kan slaan zijn de feiten van tenlastelegging B bewezen. Tevens is de omstandigheid dat een gewoonte werd gemaakt van de verhuring van onaangepaste woningen bewezen.

4.3.6.

Blijkens de gegevens van het Belgisch Staatsblad werden de statuten van de gewijzigd op 14.2.2007. Het doel van de vennootschap werd aangepast naar "het beheer van alle roerende en onroerende goederen" waaronder het verhuren van huisvesting aan bejaarden, leerlingen, studenten, minderjarigen, personen in moeilijkheden, personen met steun van het OCMW, personen met een handicap; logies verstrekken als leeftehuis aan bovenvermelde personen, het inrichten van een gemeenschapswoning of enige andere vorm van wonen.

betwist de toerekenbaarheid van de feiten aan de rechtspersoon daar mevrouw als opstalhouder het volledige beschikkingsrecht over het gebouw zou hebben.

Uit de wijze waarop de huurovereenkomsten zijn opgesteld, meestal met de bewindvoerders van de bewoners, kan op geen enkele wijze worden afgeleid dat het "sui generis" contracten zou betreffen noch kan daaruit worden afgeleid dat daarmee niets zou te maken hebben.

Gelet op het maatschappelijk doel van de vennootschap, dat specifiek werd gewijzigd, dit onmiskenbaar met het oog op de verhuring zoals deze werd vastgesteld in 2010, is bewezen dat de gepleegde feiten intrinsiek verband houden met de verwezenlijking van dit maatschappelijk doel van de vennootschap of met de waarneming van de belangen van de vennootschap.

De rechtspersoon kon niet onwetend zijn van de stedenbouwkundige toestand van het gebouw dat in opstal was gegeven op haar onroerende eigendom en heeft de stedenbouwkundige inbreuken en de inbreuken op het Kamerdecreet en de Vlaamse Wooncode toegestaan en aanvaard. Ook door een nalatige houding of onachtzaamheid zijn

de constitutieve elementen van de verweten inbreuken van de tenlasteleggingen verenigd. Door niets te ondernemen tegen het onwettig handelen van de opstalhouder is het moreel element in hoofde van de rechtspersoon aanwezig. De rechtbank kan aldus oordelen, onafgezien van het gegeven dat de opstalhouder-natuurlijke persoon tevens de gedelegeerd bestuurder is van de rechtspersoon.

In voorliggend geval is het misdrijf ook toerekenbaar aan een geïdentificeerde natuurlijke persoon, namelijk mevrouw (art. 5 lid 2 Sw.). Indien de natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd, kan hij of zij samen met de rechtspersoon worden veroordeeld (en wordt dus niet enkel degene veroordeeld die de zwaarste fout heeft gepleegd). Het "opzet" of het "wetens en willens" handelen in hoofde van de natuurlijke persoon wordt, in het licht van de beoordeling van de cumulatieve toerekenbaarheid van het misdrijf zowel aan de rechtspersoon als aan de natuurlijke persoon, door de rechter onaantastbaar en in concreto beoordeeld; ook in het geval van misdrijven waarbij het moreel element aanwezig is in geval nalatigheid of onachtzaamheid, kan dan ook een "opzet" in toepassing van art. 5, 2^o lid Sw. worden vastgesteld in hoofde van de natuurlijke persoon. (zie o.a. Cass., 4 februari 2014, A.R. P.12.1757.N)

Gelet op de concrete elementen van dit geval zoals deze blijken uit het strafdossier, kan in dit geval wel degelijk worden vastgesteld dat mevrouw wetens en willens handelde; zij kende de stedenbouwkundige toestand van het gebouw dat zij zelf – hetzij via haar vennootschap – oprichtte. Met volle kennis van zaken wijzigde zij de bestemming en breidde zij de woonentiteiten uit. Verder wist mevrouw, minstens moest zij in haar verschillende hoedanigheden weten, dat het bijgebouwtje in natuurgebied lag en geen enkele uitbreiding, verbouwing of herbouw mogelijk was. Ook de inbreuken op het kamerdecreet en de wooncode werden bewust en met het oog op het eigen financieel voordeel gepleegd.

Daar de natuurlijke persoon de feiten wetens en willens heeft gepleegd, worden zowel de natuurlijke persoon als de rechtspersoon voor deze zelfde feiten veroordeeld. (zie Cass. 23 juni 2015, A.R. P.14.0582.N)

5. STRAFTOEMETING

5.1.

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

5.2.

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 beklaagden inzicht te doen verwerven in de ernst van de feiten en hen ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen.

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

5.3.

De feiten zijn bijzonder ernstig. Beklaagden waren erop uit op gemakkelijke wijze winsten te halen uit de verhuring van te kleine en onaangepaste leefruimtes aan kwetsbare personen. Daarbij werden stedenbouwkundige voorschriften eenvoudig naast zich neergelegd. Beklaagden waanden zich boven de wet en trachtten op allerlei manieren te profiteren. De bewering van mevrouw dat zij zou hebben gehandeld om de belangen van de ex-psychiatrische patiënten te dienen, zijn dan ook in het licht van wat naar boven is gekomen uit het strafdossier, totaal ongeloofwaardig.

Ondanks de meerdere vaststellingen, waarbij zij werden gewezen op haar strafrechtelijke verantwoordelijkheid, gingen beklagden verder met het verhuren van de ongeschikt verklaarde woonentiteiten. Beklaagde heeft zich gedurende jaren verrijkt op de rug van mensen die zich in een precaire situatie bevinden. Beklaagden betonen weinig inzicht in de maatschappelijke schade die zij hebben toegebracht.

De rechtbank houdt rekening met het blanco strafregister van beklagde . Tevens houdt de rechtbank bij de straftoemeting rekening met het individueel aandeel van elke beklagde bij het plegen van de feiten.

5.4.

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

5.5.

De hierna bepaalde geldboeten zijn noodzakelijk om beklagden tot een beter inzicht te brengen en hen 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 geldboete te kunnen genieten, gunst die haar voor een gedeelte als hierna bepaald kan worden toegestaan.

5.6.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk lastens de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit belegde voordelen.

Het openbaar ministerie begroot op basis van de vaststellingen in het strafdossier, de gemiddelde minimum netto huurprijs op 500 EUR per persoon per maand, en gaat ervan uit dat er steeds minstens 20 huurders zijn. Over de hele infractionele periode, dit is 49 maanden, berekent het openbaar ministerie het vermogensvoordeel als volgt: 20 personen x 500 EUR x 49 maanden = 490.000 EUR.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op het geheel van huurgelden die de verhuurder heeft ontvangen terwijl de woning of kamer die niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mocht verhuurd worden. Aangezien een woning of kamer die niet aan de kwaliteitsnormen voldoet niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Alle huurgelden die beklaagde inde van de huurders zijn rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven verkregen. Daar dit vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagde werden teruggevonden, worden ze door de rechtbank begroot bij equivalent.

Bij het P.V. nr. BR.66.RW.102201/10 dd. 21.12.2010 werd een berekening gemaakt van de huurinkomsten van het jaar 2010, op basis van de huurovereenkomsten afgesloten tussen beklaagde en de bewoners: hieruit blijkt dat de maandelijkse huurprijs voor één persoon varieert tussen 754,09 EUR en 1822,02 EUR; maaltijden en nutsvoorzieningen zijn inbegrepen in de huurprijs; deze kosten van die bedragen worden afgetrokken. Beklaagde verklaarde dat zij voor elektriciteit ongeveer 700 EUR per twee maanden betaalde en 5 maal per jaar mazout kocht voor 3.000 EUR. Er zijn geen bewijzen van de kosten van de maaltijden, ook niet van renovatie- of herstelkosten wegens schade verhaald op de bewoners.

Uit het P.V. nr. BR.66.RW.102206/10 dd. 13.12.12 blijkt dat de huurbedragen van dezelfde orde blijven, en werd op basis van de nieuwe huurinkomsten een vermogensvoordeel berekend van 27.849,34 EUR.

Een gemiddeld bewonersaantal van 20 is gelet op de vaststellingen in de P.V.'s, niet overdreven te noemen.

Uitgaande van een gemiddelde huurprijs per maand van 1.100 EUR en een bewonersaantal van 20, is het jaarlijks geïnde bedrag te bepalen op 264.000 EUR.

Daarvan dienen jaarlijkse kosten te worden afgehouden, die als volgt kunnen worden geraamd: 15.000 EUR voor mazout, 4.200 EUR voor elektriciteit, 3.000 EUR voor water en 72.000 EUR voor maaltijden = 94.200 EUR.

Derhalve mag worden aangenomen dat de netto huur per jaar ongeveer 170.000 EUR bedroeg.

Gelet op de incriminatieperiode is de vordering van het openbaar ministerie zeker niet overdreven en wordt daardoor geen onredelijk zware straf opgelegd. De rechtbank kan dan ook het openbaar ministerie volgen in haar berekening van de verbeurd te verklaren sommen.

Beklaagde werpt ten onrechte op dat het volledige bedrag zoals gevorderd door het openbaar ministerie niet kan worden verbeurd verklaard, verwijzend naar het P.V. van 13 december 2012, waaruit moet blijken dat een deel van de kamers conform werden

bevonden, alsook verwijzend naar de opheffing van de ongeschiktverklaring door de gemeente. Beklaagde gaat er echter aan voorbij dat op dat ogenblik er nog steeds gebreken aan de gemeenschappelijke delen werden vastgesteld, onder meer werd de bezettingsnorm van de gemeenschappelijke functies overschreden, hetgeen nog steeds reflecteert op de woonkwaliteit van de kamers.

6. HERSTELVORDERING VAN DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR

De herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundig inspecteur strekt tot: "Het afbreken van het bijgebouw (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein."

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid verleende bij beslissing van 20 september 2012 een positief advies.

De herstellvordering is gesteund op de bewezen verklaarde feiten van tenlasteleggingen A.3 en A.4, en vindt dan ook haar grondslag in een bewezen misdrijf.

Beklaagde werpt op dat de herstellvordering te verregaand is waar deze de volledige verwijdering van het ganse gebouw vooropstelt, terwijl er oorspronkelijk een kleiner gebouw stond dat werd verbouwd. Beklaagde betwist derhalve dat het oorspronkelijke gebouwtje werd *herbouwd* en meent dat de uitbreiding zeer beperkt was.

Overeenkomstig de definities van de VCRO is er sprake van herbouwen wanneer een constructie volledig wordt afgebroken of wanneer meer dan 40 % van de buitenmuren van een constructie worden afgebroken.

Volgens de elementen waarop de rechtbank acht kan slaan, stond er tevoren een oud bouwvallig gebouwtje, dat nog in vroeger tijden dienst heeft gedaan als dodenhuisje (van het bejaardentehuis dat eerder gevestigd was op nummer) en nadien als berging dienst deed. Elke woonfunctie is op die plaats uitgesloten daar het gebouwtje zich in natuurgebied bevindt. Blijkens de elementen van het strafdossier en de foto's die beklagde zelf bijbrengt, is die berging omgebouwd tot een veel groter gebouw dat in één geheel is opgetrokken. Beklaagde geeft zelf toe dat tijdens de werken de oorspronkelijke constructie deels is ingestort; enkel langs twee zijden zouden de buitenmuren zijn blijven staan. Er is dan ook sprake van een herbouw nu meer dan 40 % van de buitenmuren zijn afgebroken. In tegenstelling tot wat beklagde beweert is de uitbreiding van het gebouw wel aanzienlijk. Het uitzicht en de functie van het gebouw zijn volledig veranderd.

De aan het gebouw verleende functie is wel degelijk meer belastend op de goede ruimtelijke ordening, nu dit zich in natuurgebied bevindt. Er is geen enkele reden om de bestemming als natuurgebied volgens het geldende gewestplan in vraag te stellen.

Daar er in casu sprake is van een handeling in strijd met de bestemmingsvoorschriften bestaat de herstelmaatregel in eerste instantie in het herstel in de oorspronkelijke toestand (art. 6.1.41 §1, 1^e lid 1^o VCRO).

Uit de overwegingen van het advies verleend door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid kan worden begrepen dat reeds het initiële oude gebouwtje een te grote oppervlakte had om in aanmerking te komen als een "kleine handeling van algemeen belang" onder de toenmalige geldende regelgeving. Zowel de stedenbouwkundig inspecteur als de overtreder zelf gaven aan dat het initiële gebouwtje meer dan 50 m² besloeg.

Vervolgens kan uit het advies het volgende worden geciteerd:

"Het herbouwen en uitbreiden en wijzigen van de functie van het initieel op het perceel voorkomend bijgebouw betekent vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening een bijkomende verzwaring van de plaatselijke ordening op het perceel zelf, alsook een bijkomende aantasting van het betreffende natuurgebied."

De rechtbank heeft enkel de bevoegdheid om de gevorderde herstelmaatregel te toetsen op zijn interne en externe wettigheid waarbij wordt nagegaan of de herstellvordering steunt op motieven die de ruimtelijke ordening betreffen en op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die niet kennelijk onredelijk is (zie Cass. 17 februari 2009, A.R. P.08.1587.N).

De herstellvordering is niet aangetast door een onwettigheid, noch door machtsoverschrijding of machtsafwending, noch is deze kennelijk onredelijk.

Een herstel naar een toestand waarbij het oorspronkelijke kleine gebouwtje met haar oorspronkelijke functie zou worden hersteld is niet mogelijk en niet dienstig, gelet op de reeds vooreen bestaande onvergunde toestand, de herbouw, de belangrijke uitbreiding en de functiewijziging in natuurgebied, waardoor het niet kennelijk onredelijk is de volledige afbraak te eisen om de goede ruimtelijke ordening en de bestemming als natuurgebied voldoende te herstellen.

Gelet op de voorliggende elementen komt het gepast voor om de overtreder een termijn toe te kennen van 6 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 beklagden, 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.

7. HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR

De Wooninspecteur stelde twee herstellvorderingen in.

Wat betreft het bijgebouw werd bij P.V. van 19.4.2012 vastgesteld dat er geen bewoning meer is zodat de eiser tot herstel niet aandringt op deze vordering m.b.t. het bijgebouw, die zonder voorwerp is geworden.

Gelet op de vaststellingen in het strafdossier treedt de rechtbank dit standpunt bij.

De Wooninspecteur dringt wel aan betreffende de herstellvordering aangaande het hoofdgebouw, stellende dat bij het laatste P.V. van 7 juli 2014 nog steeds gebreken aan enkele wooneenheden werden vastgesteld.

Evenwel, gelet op de stedenbouwkundige inbreuk die nog steeds op het pand rust is het niet mogelijk de principiële herstelmaatregel, namelijk het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, op te leggen, daar dit de overtreder ertoe zou leiden opnieuw stedenbouwkundige inbreuken te plegen of in stand te houden.

Om die reden verzoekt de Wooninspecteur om de overtreeders te bevelen een ander bestemming te geven aan het onroerend goed, die in overeenstemming is met de bepalingen van de VCRO of om de woning of het goed te slopen tenzij dit verboden is (art. 20bis §1 Vlaamse Wooncode).

Ten onrechte meent **beklaagde** dat deze herstellvordering zonder voorwerp is daar de gemeente de eerdere ongeschiktverklaringen heeft opgeheven. Zoals hoger gemotiveerd is een vastgesteld feit strafbaar van zodra één strafpunt wordt toegekend aan een woning, en moet dan ook de herstellvordering die gesteund is op dat misdrijf worden opgelegd als bijzondere vorm van teruggave.

Beklaagde voert aan dat inmiddels alle gebreken volledig zijn hersteld doch de rechtbank beschikt enkel over een laatste P.V. van 7 juli 2014 waaruit niet een volledig herstel van alle woonentiteiten blijkt. Dit P.V. dateert inmiddels van meer dan 2 jaar geleden. Ook is het niet duidelijk of de stedenbouwkundige toestand en de functiewijziging gecreëerd door **beklaagden** regulariseerbaar zijn en wat precies de huidige situatie is. Moet uit de – weliswaar niet ondertekende – kopie van de zorginspectie van 3 april 2015 voorgelegd door mevrouw **alsnog** worden afgeleid dat zij de bestemming van het pand **alsnog** heeft hersteld overeenkomstig de bepalingen van de VCRO ?

Alvorens te oordelen over de herstellvordering van de Wooninspecteur wat het hoofdgebouw betreft, wenst de rechtbank nader geïnformeerd te worden over de precieze huidige toestand.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

Gelet op de artikelen:

- 22, 130 153, 154, 162, 182, 185, 189, 190, 194, 195, van het Wetboek van Strafvordering;
- 2, 5, 7, 38, 40, 41, 41bis 42, 43bis, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 4 van de Wet van 17 april 1878 (V.T. Sv.)
- artikel 4, 6, 7, 17 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (Kamerdecreet)
- 5, 20 §1, 20bis §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;
- 99 §1, 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

Zegt voor recht dat de tenlastelegging A.3 wordt aangepast door toevoeging van: "op een niet nader bepaalde datum tussen 1 januari 2008 en 22 december 2010";

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B bewezen in hoofde van **beklaagde** _____ ;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B vermengd tot :

een geldboete van **TWEEDUIZEND VIJFHONDERD (2.500,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 2.500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **VIJFTIEN DUIZEND EUR** (2.500 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 2.500,00 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 **490.000,00 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,
- 2/3 van de gerechtskosten die worden begroot op 325,01 EUR.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B bewezen in hoofde van **beklaagde** _____;

Veroordeelt beklaagde _____ wegens de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4 en B vermengd tot :

een geldboete van **VIJFHONDERD (500,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 500,00 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **DRIEDUIZEND EUR** (500 EUR x 6);

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,
- 1/3 van de gerechtskosten die worden begroot op 325,01 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan;

Wat betreft de herstellvorderingen

Verklaart de herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt beklaagden en in solidum tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als , wat inhoudt: het afbreken van het bijgebouw (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein;

Veroordeelt hen dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal zes maanden vanaf de uitspraak van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 125 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 200.000,00 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt de Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse om van rechtswege in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien, waarvan beklaagden en alle kosten moeten dragen;

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

Verklaart de herstellvorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;

Zegt voor recht dat de herstelvordering van de Wooninspecteur betreffende het bijgebouw (het "paviljoen" in natuurgebied) zonder voorwerp is;

Alvorens verder recht te doen betreffende de herstelvordering van de Wooninspecteur betreffende het hoofdgebouw aan de _____, heropent de debatten teneinde partijen, d.w.z. zowel de beklaagden als de Wooninspecteur, toe te laten om de rechtbank nader in te lichten betreffende de huidige toestand zowel op stedenbouwkundig vlak (regularisatie ? herstel van de bestemming ?) als op vlak van de woonkwaliteit;

Stelt daartoe de zaak in voortzetting op de openbare terechtzitting van 9 maart 2017 om 8.45 uur;

Publicatie

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

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 22 september 2016 door de
Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

Mevr. Matthys

rechter

In aanwezigheid van Mevr. Raes,

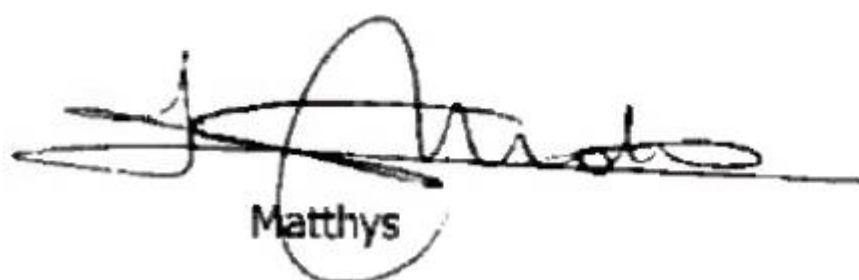
substituut-procureur des Konings bij het
parket Halle-Vilvoorde

Met bijstand van Mevr. De Roeck,

griffier



De Roeck



Matthys