



Vonnisnummer / Griffienummer
/
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 22CO7301 Rolnummer 25N000883 Notitienummer parket

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N

Vonnis

Op tegenspraak

Aangeboden op

In de zaak van het openbaar ministerie ()

tegen:

1. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

2. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

En

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

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

TENLASTELEGGING

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

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als
– oppervlakte 01a 26ca, voor de geheelheid volle eigendom van
(RRN: ingevolge het authentiek testament van overleden op
verleden door notaris d.d. 01/09/2017,

verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm
zonder aan de vereisten en normen te voldoen

te in de periode van 30 maart 2018 tot en met 16 oktober 2024

,
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een
woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met
toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben
verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

namelijk 3 woningen die ongeschikt zijn, waarvan er 2 omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar zijn.

thans (sedert 1 januari 2021) strafbaar gesteld door artikel 3.34 van het Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse woonbeleid d.d. 17 juli 2020 ("Vlaamse Codex Wonen van 2021")

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.43-3.48 Vlaamse Codex Wonen van 2021) te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 25/04/2022.

Overwegende dat beide verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 60.000 EUR, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, zoals berekend in aanvankelijk proces-verbaal d.d. 29/03/2022.

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 27 februari 2025, ref. :

PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER:

1.
Het dossier heeft betrekking op het perceel gelegen te , kadastraal
gekend als – oppervlakte 01a 26ca, voor de geheelheid
volle eigendom van (RRN:) ingevolge het authentiek testament van
overleden op verleden door notaris d.d. 01/09/2017,

2.
Op 23 maart 2022 begaf de wooninspecteur zich ter plaatse en stelde vast dat de woning onvergund opgesplitst is in drie wooneenheden (woning 001, 011 en x021).

Wat betreft de woning stelde het agentschap op 15 maart 2021 vast dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitseisen. De gewestelijk ambtenaar adviseerde dat de woning niet geschikt was voor bewoning.

Ook wat betreft de woningen stelde het agentschap vast dat deze woningen niet geschikt zijn voor bewoning.

De drie woningen zijn verhuurd. Woning wordt verhuurd voor 650 EUR per maand, woning wordt verhuurd voor 600 EUR per maand. Op 48 maanden verkreeg de verhuurder een bedrag van 60.000 EUR.

3.

Beklaagde en zijn raadsman geven een schriftelijk antwoord op de door het agentschap gesteld vragen in mei 2022.

Hij verklaart dat er een dading werd afgesloten waarbij hij het huis kreeg. Hij weet niet of dit reeds officieel is. Hij verklaart dat hij de woning enkele keren heeft bezocht. De woning werd verhuurd sedert de dood van de grootouders. Hij heeft geen werken uitgevoerd sinds maart 2022 nu hij niet weet dat de woning officieel op zijn naam staat en de nalatenschap bovendien niet is vereffend en de betaling die de zus hem moet doen nog niet is uitgevoerd.

Hij heeft geen toegang tot de rekeningen. Hij verneemt via zijn advocaat dat de wooneenheden zijn verhuurd. Ondanks aandringen heeft zijn zus nooit melding gedaan van ontvangen huurgelden. Hij weet dat een aantal van de personen via het de woning huren. De huurgelden zouden op een geblokkeerde rekening staan. Het was niet zijn bedoeling de woning te verhuren aan iemand. Hij was in de onmogelijkheid om werken uit te voeren, hij had geen sleutels, zijn (half) zus had die. Hij woont reeds jaren in het buitenland. Hij wil de woning vernieuwen maar dan moet hij het geld hebben uit de nalatenschap. De woning is in deze toestand door de verwaarlozing van zijn moeder en halfzus. Hij wenst de woning in een bewoonbare toestand te brengen, zodra hij de fondsen uit de nalatenschap heeft. Hij verwijst verder naar erfenisperikelen dat het zolang duurt.

4.

Er werd een herstellvordering van de wooninspecteur van 25/04/2022 ingeleid en goedgekeurd. Het herstel houdt in het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (herstel van de conformiteit).

5.

Op 10 februari 2023 verklaarde de Burgemeester de woning ongeschikt.

Op 9 juli 2021 werd de woning onbewoonbaar en ongeschikt verklaard.

Op 17 februari 2023 werd de woning onbewoonbaar verklaard en ongeschikt.

6.

Na een schrijven van 9 augustus 2024 van het agentschap antwoord beklaagde dat zijn verzekering pas zal langskomen in september 2024. Ze zouden een aantal herstellingswerken hebben uitgevoerd maar wachten op geld van de verzekering. De verwarming is nog niet aangesloten. De huurders van de 1^{ste} verdieping zijn er niet meer, sinds augustus zijn ze eruit, hiervoor diende een gerechtsdeurwaarder tussen te komen. Op zolder woont er iemand, maar deze wil niet vertrekken, ondanks aangetekend schrijven dat de huur niet zal verlengd worden. Sinds 18 april 2024 staat beklaagde ingeschreven als bewoner.

7.

Door de stedenbouwkundige diensten werd vastgesteld dat er geen vergunning werd aangevraagd voor de opsplitsing van het pand in drie wooneenheden. De datum van opsplitsing is 2001.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

1.

Beklaagden verzoeken de vrijspraak. De verdediging van beklaagde stelt dat zij geen eigenaar

van het pand was, en dus niet kan verantwoordelijk gehouden worden.

De verdediging van beklaagde verzoekt de vrijspraak. Hij stelt dat er door hem geen strafbare feiten zijn gepleegd. Hij verkreeg de woning, die reeds was opgesplitst via testament. De verdediging stelt dat gezondheidsproblemen, in het bijzonder psychische problemen heeft. Hij verkreeg geen inkomsten en woonde in het buitenland, daarenboven was de erfenis nog niet afgehandeld.

2.

Artikel 5 onder de vorige wetgeving van de Vlaamse Wooncode bepaalde de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit waaraan een voor bewoning ter beschikking gestelde woning moet voldoen. In de nieuwe wetgeving worden de gebreken aan de woonkwaliteit omschreven onder art.3.1 VCW (Vlaamse Codex Wonen 2021).

Dit artikel stelt :

§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° de minimale energetische prestaties;

10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:

Er wordt in datzelfde artikel drie categorieën van gebreken ingevoerd:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;

2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

Vanaf de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet is aldus een nieuwe methode van beoordeling van de woonkwaliteit in voege (invoeging van een nieuw derde lid onder artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode – art. 3.1. Vlaamse Codex Wonen). De Vlaamse regering hanteert lijsten van mogelijke gebreken die worden onderverdeeld in drie categorieën, volgens de ernst van de gebreken. Met betrekking tot de technische vaststellingen moet worden verwezen naar het nieuwe Optimalisatiebesluit van 24 mei 2019, eveneens opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en in werking vanaf 1 januari 2021.

Gevolg voor de strafbaarstelling is dat thans niet meer elk vastgesteld woonkwaliteitsgebrek strafbaar is, doch de strafbaarheid beperkt wordt tot de gebreken van de categorieën II en III.

Immers bepaalt het huidige artikel 20 Vlaamse Wooncode (hetzij art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen) dat het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een “niet-conforme” of overbewoonde woning strafbaar is.

Wat moet beschouwd worden als een “niet-conforme” woning kan worden afgeleid uit het gewijzigde artikel 2 §1, 4bis Vlaamse Wooncode (art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen), dat bepaalt dat een woning conform is als ze geen enkel gebrek vertoont als vermeld in artikel 5 §1, derde lid, 2° en 3° (i.e. de categorieën II en III). Verder wordt onder artikel 2 §1, 12° en 14° Vlaamse Wooncode (art. 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen) bepaald wat verstaan wordt onder een onbewoonbare en een ongeschikte woning, nl. respectievelijk een woning met minstens één kenmerk van categorie III en een woning met minstens één kenmerk van categorie II.

De strafrechter is gehouden, conform artikel 2 van het Strafwetboek, de minst zware straf toe te passen wanneer de strafbaarheid en/of de straf gesteld op een welbepaalde handeling, gewijzigd is op het ogenblik van de berechting ten opzichte van het ogenblik van de vaststellingen / het plegen van de feiten.

In voorliggend geval zijn de straffen dezelfde gebleven, doch zijn de strafbare handelingen beperkter ten opzichte van het ogenblik waarop de feiten werden gepleegd (wat betreft de periode tot en met 31 december 2020), in die zin dat enkel de overtredingen van de kwaliteitsnormen die onder te brengen zijn onder de categorieën II en III strafbaar zijn.

De incriminatieperiode loopt van 30 maart 2018 tot en met 16 oktober 2024, de nieuwe wet moet worden toegepast voor de volledige incriminatieperiode voor zover die in rekening wordt genomen.

Aan beklaagden worden aldus verweten om als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten 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. De inbreuken waren strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Wooncode, thans onder artikel 3.34 VCW.

De rechtbank stelt op basis van de overwegingen hoger vast dat de decretale omschrijving van de strafbare handelingen voldoende precies en duidelijk is. Beklaagden weten perfect welke gebreken er zijn. Beklaagden werden trouwens verhoord over deze gebreken.

3.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en de bijhorende technische verslagen is bewezen dat beklaagden als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, woonentiteiten heeft verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning in betrokken onroerend goed, die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten van het artikel 5 van de Wooncode.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie, de technische verslagen en de actualisering van de vaststellingen en van de herstellvordering op basis van het Optimalisatiedecreet en –besluit als voormeld, is bewezen dat beklaagden in het betrokken onroerend goed een woning ter beschikking stelden voor bewoning die niet conform en/of overbewoond waren, gelet op de vastgestelde gebreken van de categorieën II en III.

De vaststellingen van de Wooninspecteur hebben een bijzondere bewijswaarde; met name gelden ze tot bewijs van het tegendeel, daar deze zijn opgesteld door een opsporingsambtenaar aan wie door een bijzondere strafwet een specifieke opdracht werd verleend met betrekking tot het vaststellen van misdrijven zoals in de wet omschreven.

Aan het moreel element van het misdrijf bestaande in het verhuren, te huur stellen of voor bewoning ter beschikking stellen van een niet-conforme woning is voldaan ook wanneer de dader nalatig of onzorgvuldig is geweest of er sprake is van een omissie.

Beklaagde Topic vertoonde een onmiskenbaar nalatige houding en misprijzen voor de naleving van de Vlaamse Wooncode, vanaf 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen.

Eventuele verklaringen van bewoners dat zij geen klachten hebben kunnen terzake niet dienen als enige rechtvaardigings- of schulduitsluitingsgrond ten gunste van beklaagde en kunnen allerm minst de objectieve vaststellingen ontkrachten. Ook de lage huurprijs ontslaat de verhuurder niet voor het verhuren van panden conform de Vlaamse Codex Wonen. Er kan geen sprake zijn van overmacht of

verschoonbaarheid. De administratie had geregeld contacten over een lange periode met beklaagde Topic en/of zijn raadslieden.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat beklaagde contacten had met de huurders, en de huurinkomsten verder liet storten op de rekening. Beklaagde is de eigenaar van het onroerend goed, maar hij had geen toegang tot de rekening. Beklaagde had de sleutels van het pand.

De tenlastelegging is bewezen ten opzichte van beide beklaagden.

STRAFTOEMETING

1.

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

De straf moet ertoe leiden dat beklaagden tot betere inzichten zouden komen, en moet een afschrikwekkend effect hebben ten opzichte van andere potentiële daders.

2.

De feiten zijn ernstig. Het ter beschikking stellen van onaangepaste en/of onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar.

De rechtbank houdt bij haar beoordeling rekening met de aangevoerde omstandigheden dat de beklaagden zelf niet verantwoordelijk zijn voor de oorspronkelijke opsplitsing van de woning in drie afzonderlijke wooneenheden. Ook hebben zij de panden aanvankelijk niet zelf te huur aangeboden.

De situatie ontstond naar aanleiding van een erfenis, waarbij het beheer van het onroerend goed gedurende enige tijd stagneerde. Die stilstand was het gevolg van uiteenlopende omstandigheden die niet allemaal aan de beklaagden zelf kunnen worden toegeschreven.

Beklaagde bevond zich aanvankelijk in een positie waarin hij weinig mogelijkheden had om in te grijpen. Hij ontving de sleutels pas op een later moment en heeft vervolgens geprobeerd de huurders uit het pand te zetten. Hiervoor moest hij uiteindelijk een gerechtelijke procedure opstarten en een deurwaarder inschakelen. Bovendien moet worden meegewogen dat beklaagde kampt met psychische gezondheidsproblemen, die mede hebben bijgedragen aan de vertraging bij de afwikkeling van de erfeniskwestie.

Beklaagde bevond zich in een bijzonder moeilijke positie: zij was geen eigenaar van het onroerend goed en had geen aanspraak op de huuropbrengsten. Haar broer, de eigenaar, was langdurig afwezig, waardoor zij noodgedwongen en naar best vermogen toezicht hield op het pand en trachtte te zorgen voor het beheer ervan in diens afwezigheid, uit de gesprekken met de huurders blijkt dat zij de tussenpersoon was. Zij was wel degelijk mededader en tevens op de hoogte van de gebreken van het pand.

De rechtbank neemt verder in overweging dat beklaagde een blanco strafregister heeft. Beklaagde werd niet eerder veroordeeld voor soortgelijke feiten.

Alles afwegende is de rechtbank van oordeel dat de gunst van de opschorting van de uitspraak moet worden toegekend. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel de repressieve als de preventieve doeleinden van het strafrecht, zonder de bijzondere omstandigheden van deze zaak uit het oog te verliezen.

3.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel dat uit het misdrijf werd bekomen, overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek begroot op 60.000 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Beklaagde is eigenaar van het onroerend goed en de inkomsten komen hem toe. Hij was in 2022 wel degelijk op de hoogte van de staat van het pand, gelet op de veelvuldige controles en contacten met het agentschap. De huur bleef doorgaan tot 2024.

Het staat vast op basis van de elementen van het strafonderzoek dat de gebreken sinds enkele jaren aanwezig zijn.

Teneinde geen onredelijke straf uit te maken beperkt de rechtbank de verbeurdverklaring tot 10.000 EUR.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

1.

De herstellvordering strekt ertoe de overtreder te bevelen:

- ofwel aan het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de V.C.R.O.,
- ofwel het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De herstellvordering is gesteund op bewezen verklaarde misdrijven en is ontvankelijk.

2.

Overeenkomstig het nieuwe artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank naast de straf de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

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

3.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagden is zij gehouden tot maatschappelijk herstel.

4.

De herstelmaatregel erin bestaande dat de woningen opnieuw in een conforme staat worden gebracht en daartoe de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd, kan in voorliggend geval niet worden opgelegd, nu de indeling van het gebouw gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige

vergunning, en er dus sprake is van een illegale opdeling in afzonderlijke woonentiteiten; tevens is er sprake van een bestemmingswijziging. Ook het ingeschreven zijn van verschillende personen of gezinnen op het adres zijn indicaties van het de facto opsplitsen van een gebouw in meerdere woonentiteiten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Niet enkel fysieke ingrepen zijn vereist om te kunnen spreken van een illegale opdeling van een gebouw.

Deze stedenbouwkundige misdrijven werden vastgesteld bij PV ; sedertdien heeft geen regularisatie van de illegale toestand plaatsgevonden en moet op heden nog steeds vastgesteld worden dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de opsplitsing van het gebouw, noch voor de bestemmingswijziging.

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

De enige mogelijke maatregel die de rechtbank kan opleggen bestaat erin het pand een nieuwe bestemming te geven die in overeenstemming is met de vergunde stedenbouwkundige toestand, d.w.z. conform de bepalingen van de VCRO, dan wel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

5.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagden is zij gehouden tot maatschappelijk herstel.

6.

De herstellvordering is nog steeds actueel, gelet op de vaststellingen in het strafdossier meer in het bijzonder werd vastgesteld dat het gebouw gebreken van categorie II en III vertoonde.

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

Een hersteltermijn van 12 maanden stemt in de gegeven omstandigheden overeen met een redelijke tijd die nodig is om de herstelmaatregel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en het stilzitten van beklaagde, dient de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel gekoppeld te worden aan een dwangsom als hierna bepaald, en dient het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

Krachtens artikelen 347 en 348 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 bis §7 en 8 Vlaamse Wooncode) dient eveneens te worden voorzien in de ambtshalve uitvoering door de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____, voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dient het College van Burgemeester en Schepenen van _____ en/of de wooninspecteur gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders te verhalen op de veroordeelde.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43bis, 50, 66, 100 strafwetboek;

art. 1, 3, 5 en 6 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

art. 3 en 84 van de Hypotheekwet,

art. 4 V.T.Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Ten aanzien van

Verklaart de tenlastelegging lastens bewezen.

Gelast ten voordele van de gewone **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van **3 jaar**.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR
- de gerechtskosten, ten belope van 697,97 EUR.

Ten aanzien van

Verklaart de tenlastelegging lastens bewezen

Gelast ten voordele van Topic Igor de gewone **opschorting** van de uitspraak van de veroordeling met een proeftijd van **3 jaar**.

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde het bedrag van **10.000 EUR**

Veroordeelt tot betaling van.

- een bijdrage van 26,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 61,01 EUR

- de gerechtskosten, ten belope van 697,97 EUR

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk,

Veroordeelt de beklaagde tot het herstel van het onroerend goed op het perceel gelegen te
, kadastraal gekend als

– oppervlakte 01a 26ca

- ofwel aan het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de V.C.R.O ,
- ofwel het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen

Zegt dat het herstel dient te worden gerespecteerd binnen een termijn van TWAALF maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod wordt overtreden (respectievelijk per dag vertraging in de uitvoering van de herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00

Zegt dat – voor zover de beklaagde in gebreke blijven na afloop van de genoemde termijn, de herstellwerken uit te voeren, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemachtigd worden deze werken uit te voeren op kosten van de beklaagde.

Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken kamers kunnen verhalen op de beklaagde.

Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in de Vlaamse Codex Wonen en de Hypotheekwet, op kosten van de beklaagde

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 4 september 2025 door de
Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de
terechtzing,

met bijstand van griffier ..