

Datum van uitspraak <b>8 november 2017</b>
Dossienaam
Notitie nummer parket <b>HV.66.RW.100200/14</b>

Afschrift alleen  
ten titel van ad-  
ministratieve in-  
lichting afgels-  
verd aan...

Vonnisnummer/ Griffienummer

**0052989 / 2017**

## Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op

--

### Vonnis

Op tegenspraak

**52<sup>ste</sup> kamer**

**Op verzet tegen vonnis nr. 51718/52699 d.d. 1 juni 2017.**

Ref. Griffie : 5 - 10 - 11 - 13

OR : /

PK : Mevr. Vercarre

INZAKE VAN :

**054582**

zonder gekend beroep, geboren te | op  
wonende te | Zaventem,

Opposant, die verscheen, bijgestaan door Mr. Cauwelier, advocaat.

TEGEN :

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

**IN AANWEZIGHEID VAN:**

**054583**

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

EISER TOT HERSTEL,

Vertegenwoordigd door Mr. Muniz loco Mr. Philippe Declercq, advocaat (balie Leuven),

## **1. TENLASTELEGGINGEN**

### **Beklaagd van**

In het gerechtelijk arrondissement Brussel,  
tussen 1 november 2011 en 17 maart 2015,

op het perceel gelegen te |, kadastraal gekend als |,  
|, eigendom van |  
|, verleden door notaris | te | crachtens een akte van |

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20 §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt,

namelijk:

1. tussen 1 november 2011 en 17 maart 2015,

op het huisnummer : 4 woongelegenheden in een meergezinswoning  
(HV.66.RW.100200/14)

2. tussen 2 december 2011 en 17 maart 2015,

op het huisnummer : 1 woongelegenheden  
(HV.66.RW.101600/14)

**Vordering in toepassing van artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek:**

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis SW te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 64.470 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, berekend als volgt:

**Woning met huisnummer :**

Woning 00/02 verhuurd vanaf 1/11/2011, minstens tot 17/3/2015, huishuur 890 euro per maand: 41 maanden x 890 euro = 36.490 euro

Woning 01/03 verhuurd vanaf 12/4/2013, minstens tot 17/3/2015, huishuur 600 euro per maand, uit de verklaringen van de huurder kunnen we afleiden dat hij ongeveer de helft van de maanden betaalde: 24 maanden/2 x 600 euro = 7.200 euro

Totaal: 36.490 euro + 7.200 euro = 43.690 euro

**Woning met huisnummer :**

Verhuurd vanaf 2/12/2011, minstens tot 24/7/2014, huishuur 650 euro per maand: 31 maanden x 650 euro = 20.150 euro

Verhuurd vanaf 1/3/2015, minstens tot 17/3/2015, huishuur 630 euro per maand: 1 maand x 630 euro = 630 euro

Totaal: 20.150 euro + 630 euro: 20.780 euro

**Algemeen totaal: 43.690 euro + 20.780 euro = 64.470 euro**

**Dagvaarding overgeschreven op het hypotheekkantoor van**  
**ref. nr. 0**

**op**

**onder**

\*\*\*\*\*

**2. PROCEDURE**

1.

Beklaagde steide op 14 juni 2017 verzet in tegen het vonnis van deze kamer van 1 juni 2017, bij verklaring aan de afgevaardigde van de gevangenisdirecteur te Brugge.

De zaak werd diverse malen uitgesteld op verzoek van beklaagde, teneinde zijn verdediging voor te bereiden.

2.

De zaak werd behandeld en in beraad genomen op de openbare terechtzitting van 5 oktober 2017. Tijdens die zitting heeft de rechtbank gehoord:

- De heer ' , bijgestaan door een tolk en zijn raadsman, mr. Cauwelier, in zijn vordering en middelen,
- Mr. Muñiz, als vertegenwoordiger van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest, in zijn vordering,
- Mevrouw Vercarre, substituut procureur des Konings te Halle-Vilvoorde, in haar vordering.

De rechtbank nam kennis van:

- De 'conclusie' en 12 stukken, voor de heer ' respectievelijk neergelegd ter griffie op 1 september 2017 en ter zitting van 5 oktober 2017,
- De 'conclusie na verzet' en acht stukken, voor de wooninspecteur respectievelijk neergelegd ter griffie op 15 september 2017 en ter zitting van 5 oktober 2017.

Partijen maken er geen bezwaar tegen dat alle conclusies en stukken in de debatten worden betrokken.

3.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

### 3. BESCHRIJVING VAN HET STRAFONDERZOEK

1.

Beklaagde is eigenaar van een gebouwencomplex, gelegen te  
, kadastraal gekend als : , kadastraal gekend als :

In het gebouwencomplex zijn er vijf woonegelegenheden in gesloten bebouwing:

- In het hoofdgebouw zijn er drie woonentiteiten:
  - o een appartement op het gelijkvloers, dat huisnummer : draagt.
  - o woningen : en : op de eerste verdieping (huisnummer : ).

- In de middenbouw is er één woonentiteit ( ) op de eerste verdieping en één op het gelijkvloers ( ) (beide huisnummer ).
- Achteraan is er op het gelijkvloers nog een woning ( ) (huisnummer ).

2.

Op 7 januari 2014 werd de wooninspectie door de politiediensten ingelicht dat er vermoedelijk een studio werd verhuurd die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten (huisnr. 120). In de betrokken mail wordt gemeld dat de huurder een oudere man is die op een goedkope OCMW-woning wacht. In tussentijd huurt hij bij . Die zou hem op papier gratis onderdak beloofd hebben, in praktijk moet hij evenwel € 600 cash per maand betalen. De woning ontbeert alle basisvoorzieningen. Er zijn nog andere bewoners ingeschreven op het adres, waarvan minstens één effectief aanwezig zou zijn.

3.

Op 14 januari 2014 doet de wooninspectie op huisnummer 120 een controle.

In de woning ; wordt . aangetroffen. De andere woonentiteiten waren niet toegankelijk en werden niet gecontroleerd.

Het gebouw is opgedeeld in vijf studio's. De bewoners dienen geen gemeenschappelijke keuken en/of sanitair te delen, zodat het om zelfstandige woningen gaat.

Een controle van het gehele gebouw levert 15 strafpunten op, voornamelijk door gebrekkige en gevaarlijke elektrische installaties. Er is vocht in de kelder, geen trapleuning in de kelder, een plat dak wordt gebruikt als overloop en heeft geen geschikte veiligheidsvoorzieningen tegen vallen, de zolder is enkel toegankelijk met een losse ladder.

Voor woning ; wordt vastgesteld dat er enkel koud water is, geen gootsteen in de keuken, geen aangesloten douchecabine, geen afgezonderd toilet, geen elektriciteit, geen afdoende verwarming, de netto-oppervlakte is beneden de 18m<sup>2</sup>,... Het totaal aantal strafpunten is 107, de woning is ongeschikt en onbewoonbaar.

4.

Uit het rijksregister vloeit voort dat:

- Woning 00/01 wordt bewoond door |
- Woning 00/02 door , | en |
- Er niemand is ingeschreven voor woningen | en |

- Woning 01/03 wordt bewoond door :

5.

Het pand werd kadastraal geregistreerd als handelshuis. Op 28 augustus 2007 diende een regularisatievergunning in. Volgens de plannen was er in het hoofgebouw een handelsruimte op het gelijkvloers, een appartement erboven, een atelier in de middenbouw en de hoofdgezinswoning in de achterbouw. Een vergunning werd verleend op 18 december 2007, maar ingetrokken op 11 februari 2008.

De indeling van het pand is dan ook niet vergund.

6.

verklaart in zijn verhoor dat hij er woont sinds 12 april 2013. stelde het hem voor omdat hij anders dakloos zou zijn. ondertekende een document waarin hij stelde dat hij er gratis mocht wonen, met het oog op het verschaffen van een adres aan hem, er was geen huurcontract. Hij betaalt soms huurgeld per overschrijving. In totaal betaalde hij €2.500. Sinds één week heeft hij geen gas en elektriciteit. Hij heeft geen klachten want de eigenaar is vriendelijk.

De schriftelijke verklaring van wordt gevoegd.

7.

Op 25 februari 2014 wordt woning 00/02 onderzocht. Er worden belangrijke gebreken vastgesteld inzake de elektrische installatie, er is onvoldoende verluchting in de keuken en het toilet, er is een trap zonder leuning, geen brievenbus of bel,... Er wordt een totaal van 64 strafpunten bereikt. De oppervlakte is 68,6 m<sup>2</sup> en geschikt voor maximaal vijf personen.

Voor de woning is er een huurcontract afgesloten tussen en in 2001, voor een periode van drie jaar vanaf 1 juli 2001 en met een prijs van € 480 per maand.

In haar verklaring geeft mevrouw aan dat ze begon te huren in 2001 en dat haar contract werd verlengd tot 2011. Ze betaalde € 480 per maand. In 2011 kreeg ze een nieuw contract, voor een prijs van € 890. Water en gas zijn inbegrepen. Ze heeft drie à vier maanden niet betaald. Ze heeft altijd met overschrijving of cash betaald.

Er wordt een contract gevoegd, ingaand op 1 november 2011 en eindigend op 1 november 2012, stilzwijgend verlengbaar.

8.

Pogingen van zowel de wooninspectie als de politiediensten om de heer [ ] te verhoren, bleven vruchteloos.

9.

Op 24 juli 2014 wordt ook de woning huisnummer [ ] gecontroleerd door de wooninspectie.

Het gebouw wordt 18 strafpunten toegekend omdat de elektriciteitsteller en veiligheidsinstallatie niet toegankelijk zijn, de hoofdkraan voor het water evenmin.

In de woning zelf is er permanente vochtigheid en schimmelvorming door insijpelend vocht. In de keuken is er een lekkende kraan. Er is onvoldoende verluchting voor de badkamer, er zijn geen rookmelders.

Er wordt een totaal van 46 strafpunten bereikt.

De oppervlakte bedraagt 44,24m<sup>2</sup>, goed voor twee personen.

De woning wordt bewoond door :

[ ] en [ ] (twee laatste zijn kinderen). Ze slapen allen in dezelfde kamer.

[ ] verklaart in zijn verhoor dat zijn vrouw de huur afsloot in december 2011. Ze betalen elke maand € 650. Gas en water zijn inbegrepen, de elektriciteit niet. Er was een waarborg van € 1.300. Ze hebben steeds de huur betaald, per overschrijving. Ze zijn tevreden met de eigenaar, hij komt altijd als er problemen zijn.

Opnieuw blijven diverse pogingen van de wooninspectie en de politiediensten om de heer [ ] te verhoren zonder gevolg.

10.

Op 17 maart 2015 wordt een nieuwe controle uitgevoerd betreffende nr. [ ] en nr. [ ]

11.

Aangaande nr. [ ] wordt meegedeeld in het betreffende proces-verbaal dat de woning op 22 december 2014 ongeschikt werd verklaard door de burgemeester.



Op het adres staan nog zeven personen ingeschreven, twee ervan zouden evenwel in feite op nr. [redacted] moeten ingeschreven zijn, nu zij in een appartement erboven wonen ([redacted] en [redacted], woning nr. [redacted]).

Ter plaatse wordt [redacted] aangetroffen.

Aan het gebouw worden 18 strafpunten toegekend (dezelfde gebreken zijn gebleven), aan de woning [redacted] (vocht- en verluchttingsprobleem ongewijzigd).

De woning wordt bewoond door vijf personen: [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted].

Van het OCMW werd de huurovereenkomst ontvangen, gesloten tussen [redacted] en [redacted] voor een periode van zes maanden (stilzwijgend verlengbaar), ingaand op 1 maart 2015, met een huurprijs van € 630 en een voorschot van € 60 voor de kosten.

12.

Voor huisnr. [redacted] werden de vijf woonentiteiten op 23 mei 2014 ongeschikt verklaard door de burgemeester.

Ter plaatse werd [redacted] aangetroffen, die aangaf nog steeds in woning [redacted] te wonen en dat er nog geen werken werden uitgevoerd.

Woning [redacted] bleek onbewoond.

In woning [redacted] werd [redacted] aangetroffen.

Voor het gebouw in zijn geheel worden 16 strafpunten verzameld, voornamelijk wegens een vochtprobleem en gebrekkige elektriciteitsinstallatie.

Woningen [redacted] en [redacted] worden niet onderzocht.

Voor woning [redacted] worden 79 strafpunten geteld. Er is een vochtprobleem en de indeling laat geen bewoning toe. Voorts zijn er allerlei afwerkingsproblemen, is er geen warm water,

...



Woning : totaliseert 50 strafpunten. Er is een groot vochtprobleem, onvoldoende elektrische voorzieningen, onvoldoende ventilatie, ... De oppervlakte is 39,53 m<sup>2</sup>, goed voor twee personen. De woning wordt bewoond door . Het OCMW overhandigde zijn huurcontract. Het werd gesloten met , voor een termijn van vier maanden (stilzwijgend verlengbaar), ingaand op 10 december 2014. De huurprijs bedraagt € 630, de waarborg werd betaald door het OCMW. De huurder verklaarde cash te betalen, maar de verballanten achten het onduidelijk of er huur werd betaald.

#### 4. BEOORDELING

##### 1. Ontvankelijkheid verzet

1.

Het verzet tegen het vonnis van 1 juni 2017 werd ingesteld middels verklaring aan de afgevaardigde van de gevangenisdirecteur op 14 juni 2017.

2.

Het verzet werd dan ook tijdig en vormelijk correct ingesteld en is ontvankelijk op strafgebied.

3.

Aangezien de herstellvordering, ingeleid en beslecht door de strafrechter, tot de strafvordering behoort, behelst een ontvankelijk verzet op strafgebied ook een ontvankelijk verzet wat betreft de herstellvordering. De verklaring van verzet aan de afgevaardigde van de gevangenisdirecteur, houdt met andere woorden ook een verzet in tegen de beslissingen betreffende de herstellvordering.

De vermelding in de akte van verzet dat enkel verzet ingesteld werd "*tegen de strafrechtelijke schikkingen*", neemt dus niet weg dat ook de herstellvordering opnieuw moet worden beoordeeld.

4.

Er is geen zekerheid dat beklaagde de inleidende dagvaarding ontving – de chaos inzake de brievenbussen is één van de weerkerende vaststellingen – zodat er geen grond is om het verzet ongedaan te verklaren.

## **II. Wat de strafvordering betreft**

### ***A. Grond van de strafvordering***

1.

Uit de vaststellingen van de verbalisanten – die niet tegengesproken en niet weerlegd worden – vloeit voort dat beklaagde diverse wooneenheden heeft verhuurd of ter beschikking gesteld die overduidelijk niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten, opgesomd in artikel 5 van de Wooncode die geldt in het Vlaams Gewest.

2.

Voor huisnummer [redacted] staat op basis van de verklaring van de bewoner [redacted] van juli 2014 vast dat de woning werd gehuurd vanaf december 2011. Bij een controle op 17 maart 2015 werd vastgesteld dat de bewoning in maart 2015 werd verdergezet, met nieuwe huurders.

De materialiteit van het tweede onderdeel van de tenlastelegging en de omvang van de incriminatieperiode ervan, is dan ook bewezen. Het ten laste gelegde misdrijf vereist niet dat er een ongeschiktheidsverklaring is, ook zonder een dergelijke verklaring wordt het misdrijf voltrokken door het loutere feit dat een feitelijk ongeschikte woning ter beschikking wordt gesteld voor bewoning.

Die feiten zijn uiteraard toerekenbaar aan beklaagde, nu hij als enige volle eigenaar was van het gebouw en optrad als de verhuurder.

Het tweede onderdeel van de tenlastelegging is integraal bewezen ten aanzien van beklaagde.

3.

Voor huisnummer [redacted] vloeit uit de vaststellingen van de verbalisanten, de gegevens van het rijksregister en de verklaringen van de diverse huurders voort dat:

- Woning [redacted] werd bewoond vanaf 12 april 2013 door [redacted] als gevolg van een terbeschikkingstelling door de heer [redacted]
- Woning [redacted] werd verhuurd aan [redacted] vanaf 10 december 2014, bewoning die werd vastgesteld op 17 maart 2015,
- Woning [redacted] vanaf 1 november 2011 werd verhuurd aan mevrouw [redacted], bewoning die werd vastgesteld op 24 februari 2014.
- Woning [redacted] werd bewoond door [redacted]

Aldus werd voor vier woonentiteiten vastgesteld dat er een individuele ongeschiktheid was én een terbeschikkingstelling of huur. Voor de woning is dat nooit het geval geweest. Woning werd weliswaar ongeschikt bevonden, maar er is geen bewoning, verhuur of terbeschikkingstelling ervan vastgesteld. Wat betreft woning is de bewoning bewezen door de gegevens van het rijksregister en de opzeggingsbrief die beklaagde voorlegt (zijn stuk 9), de ongeschiktheid vloeit voort uit de strafpunten die het gehele gebouw belasten en doorwerken op het niveau van de individuele woning.

De omvang van de incriminatieperiode is bewezen op grond van de verklaringen van en het huurcontract met mevrouw (startpunt) en de vaststellingen op 17 maart 2015 (eindpunt). Opnieuw zij opgemerkt dat het moment van onbewoonbaar of ongeschiktheidsverklaring geen enkele rol kan spelen.

Dat de woonkwaliteitsvereisten hoegenaamd niet werden bereikt, vloeit voort uit de vaststellingen van de verbalisanten en wordt niet betwist.

Opnieuw hoeft het geen betoog dat de feiten toerekenbaar zijn aan beklaagde nu hij de eigenaar en verhuurder of ter beschikkingsteller was.

Bijgevolg is ook het eerste onderdeel van de tenlastelegging bewezen lastens beklaagde.

4.

Beklaagde betwist dat de omstandigheid van 'gewoonte' aanwezig zou zijn.

Hij kan daarin niet gevolgd worden: beklaagde heeft steeds ongestoord diverse woongelegenheden binnen zijn pand verhuurd of ter beschikking gesteld, ondanks het feit dat voor ieder normaal persoon het zonneklaar was dat het om woningen ging die totaal ongeschikt waren nu zij elementaire basisvoorzieningen ontbeerden en structurele tekortkomingen vertoonden – inherent aan de woning. Beklaagde heeft aldus wetens en willens, gedurende lange tijd en aan verschillende personen ongeschikte woningen voor bewoning laten gebruiken. Zelfs na de diverse controles – waarbij het absoluut ongeloofwaardig is dat beklaagde er niet van op de hoogte zou zijn – heeft hij nieuwe huurovereenkomsten gesloten.

Bovendien geeft beklaagde in zijn conclusie zelf aan dat hij "in de loop van de volgende jaren de diverse woonentiteiten ook verhuurd [heeft] aan verschillende huurders" waarmee hij bevestigt dat het om een vaste praktijk ging. Ook al zou dat te situeren zijn buiten de

incriminatieperiode, feit is dat de woningen ook toen al ongeschikt waren – gelet op het structureel karakter van de gebreken. Om na te gaan of er een gewoonte aanwezig is, kan ook die voorgaande periode in rekening worden gebracht.

Of beklaagde al dan niet kennis had van de onbewoonbaarverklaring is irrelevant. Ook indien er geen onbewoonbaarverklaring zou voorliggen, is de gewoonte immers aanwezig door het feit dat de activiteit wetens en willens, gedurende lange tijd, ten aanzien van verschillende personen en voor diverse woonegelegenheden werd verdergezet.

Er moet dan ook besloten worden dat de verzwarende omstandigheid dat beklaagde een gewoonte maakte van het ter beschikking stellen van ongeschikte woningen voor bewoning, bewezen is.

### ***B. Straftoemeting***

1.

Het Openbaar Ministerie vordert de bevestiging van het bestreden vonnis.

Beklaagde verzoekt om een uitstel van tenuitvoerlegging.

2.

In tegenstelling tot wat beklaagde beweert, kan niet aangenomen worden dat hij te goeder trouw en zonder er zich van bewust te zijn, ongeschikte woningen verhuurde. Zeker gelet op zijn ervaring in de bouwsector en wegens de ernst, omvang en het structureel karakter van de gebreken, staat het vast dat hij zeer goed wist dat hij ongeschikte woningen ter beschikking stelde.

Daarmee heeft hij voor zichzelf inkomsten gegenereerd en een onderhoud voor zijn pand verzekerd, terwijl hij er zelf niets in investeerde. Door zijn optreden heeft hij zijn eigen belangen nagestreefd door middel van het plaatsen van personen in situaties die ernstige gezondheidsschade of ongevallen kunnen meebrengen, tot de dood kunnen veroorzaken.

De ernst van de feiten, vereist dat een vrijheidsberovende straf wordt opgelegd. Het in het bestreden vonnis opgelegde minimum moet worden bevestigd.

Teneinde de reclassering van beklaagde te bevorderen en hem aan te sporen zich te onthouden van ieder misdrijf, moet voor die straf uitstel van tenuitvoerlegging worden verleend, voor een maximale proeftermijn.

3.

Beklaagde maakt aannemelijk niet in een riante financiële situatie te zitten (collectieve schuldenregeling) en wordt ook getroffen door een verbeurdverklaring en herstelplicht, redenen waarom geen geldboete wordt opgelegd.

4.

Wat betreft de verbeurdverklaring werd geen onderzoek gedaan op de rekeningen van beklaagde om de omvang van de gestorte huurgelden na te gaan.

De omvang van de ontvangen gelden vloeit evenwel voort uit de verklaringen van de bewoners.

- Voor woning I is de verklaring die de heer I aan een wijkagent zou hebben afgelegd, een onvoldoende basis. Er kan voortgegaan worden op wat hij in zijn verhoor in deze zaak aangaf: betaling van € 2.500.
- Voor woning I vloeit uit de huurovereenkomst met mevrouw I voort dat de maandelijkse huurprijs € 890 x 41 maanden bedroeg, dus in principe € 36.490. Beklaagde beweert niet te zijn betaald, maar heeft wel een uitvoerbare titel voor het niet-betaalde bekomen, hij kan die gelden dan ook invorderen, zodat zij als vermogensvoordelen moeten beschouwd worden. Er is geen bewijs dat die beslissing werd aangevochten. Bijgevolg is het integraal contractueel verschuldigde bedrag verbeurd te verklaren.
- Voor huisnummer I vloeit uit de vaststellingen van de verbalisanten en de huurovereenkomsten voort dat er een huurprijs was van € 650 van december 2011 tot juli 2014 en in de maand maart 2015 van € 630, zodat de berekening van het Openbaar Ministerie kan bijgetreden worden: € 20.780

Het verbeurd te verklaren bedrag bedraagt dan ook  $2.500 + 36.490 + 20.780 = € 59.770$ . Die vermogensvoordelen worden bij equivalent bedrag verbeurd verklaard, nu zij niet meer individualiseerbaar aanwezig zijn in het vermogen van beklaagde.

5.

Het verstek is aan beklaagde te wijten, zodat hij de kosten van het verzet moet dragen.

### **III. Herstelvordering**

1.

Beklaagde heeft geen voorafgaandelijke vergunning verkregen om de gebouwen op te delen in diverse woonentiteiten. Een regularisatievergunning werd uiteindelijk afgewezen. Beklaagde kan dan ook niet bevolen worden de diverse woningen conform de Wooncode van het Vlaams Gewest te maken aangezien hij dan een stedenbouwkundige inbreuk zou bestendigen.

Beklaagde geeft niet aan dat hij inmiddels een vergunning bekam tot opdeling, noch dat hij een dergelijke vergunning zal nastreven.

Bijgevolg moet het herstel overeenkomstig artikel 20bis van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode erop gericht zijn beklagde te bevelen een andere bestemming aan de gebouwen te geven, overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, of om het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

2.

Gelet op de lange duur, de omvang en de ernst van de inbreuken en de grote risico's die zij meebrengen voor de bewoners, kan het gevorderde herstel niet beschouwd worden als een onredelijke of disproportionele aanslag op het eigendomsrecht van beklagde.

3.

Beklaagde meent dat de toestand op heden al hersteld is doordat hij nog de enige bewoner is en alle huurovereenkomsten werden opgezegd.

4.

In tegenstelling tot wat beklagde beweert, is het louter opzeggen van huurovereenkomsten of het beëindigen van een terbeschikkingstelling onvoldoende om als een vorm van herstel te gelden. Het herbestemmen van een pand of het wijzigen van de functie ervan, vereist fysieke ingrepen en waarneembare veranderingen waaruit voortvloeit dat de oorspronkelijke functie of bestemming feitelijk niet meer kan plaats vinden. In geval van het beëindigen van de woonfunctie, betekent dat dat het pand moet worden ontdaan van een indeling, aankleding en uitrusting die gericht is op het afzonderlijk bewonen van diverse onderdelen het pand.



In deze zaak brengt dat mee dat beklaagde er moet voor zorgen dat in het gebouw geen onderscheiden entiteiten meer zijn die elk afzonderlijk voor bewoning zouden kunnen worden gebruikt of ter beschikking gesteld.

5.

Op heden ligt aldus nog generel herstel voor. Op grond van de hierboven uiteengezette motieven, is de herstellvordering gegrond.

De uitvoeringstermijn moet op twaalf maanden worden bepaald, gelet op de omvang van de nodige ingrepen.

6.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de eraan verbonden maatschappelijke belasting, alsmede het langdurig in gebreke blijven van beklaagde, is het aangewezen de uitvoering van het bevolen herstel te koppelen aan een dwangsom – van de omvang hieronder bepaald – evenals 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.

Op de vraag tot machtiging de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklaagde, hoeft niet ingegaan te worden, nu een dergelijk machtiging rechtstreeks uit de wet voortvloeit, met name artikel 17bis, §2, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.



## 5. TOEGEPASTE WETTEN

De volgende artikelen bepalen de bestanddelen van de misdrijven, de strafmaat en het taalgebruik in deze procedure:

- 130, 153, 154, 162, 182, 185, 187, 188, 189, 190, 194, 195, 203 § 3 van het Wetboek van Strafvordering;
- 25, 42.3°, 43bis, 65 en 100 van het Strafwetboek;
- 4 van de Wet van 17 april 1878 (V.T. Sv.)
- 2, 4 van de wet van 26 juni 2000,
- 5, 20 § 1 lid 1 en lid 3, 1°, 20bis, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,
- 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;
- 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,

## 6. UITSpraak

De rechtbank beslist op tegenspraak.

### Op strafgebied

Verklaart het verzet van de heer \_\_\_\_\_ ontvankelijk.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ voor de enige tenlastelegging, onderdelen 1 en 2, tot:  
- een gevangenisstraf van **EEN JAAR**,

Zegt dat de tenuitvoerlegging van de gevangenisstraf wordt uitgesteld voor een termijn van vijf jaar.

Verklaart verbeurd in hoofde van de heer \_\_\_\_\_ :  
- € 59.770,00

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ tot betaling van:

- een bedrag van 25 euro, verhoogd met de opdecimes tot 200,00 EUR, als bijdrage aan het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- een vaste vergoeding van 51,20 EUR,
- de overige gerechtskosten, begroot op 34,17 EUR,
- de kosten van het verzet, begroot op 3,30 EUR.

### **Herstelvordering**

Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt de heer \_\_\_\_\_ om aan het goed gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_

- ofwel een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Veroordeelt hem deze herstelmaatregel uit te voeren binnen een termijn van twaalf maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van € 125,00 per dag vertraging en met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 250.000,00.

Zegt dat – voor zover de heer \_\_\_\_\_ in gebreke blijft het bevel binnen de genoemde termijn uit te voeren – de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem gemachtigd worden de nodige werken uit te voeren op kosten van de heer \_\_\_\_\_

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Zaventem om de kosten van herhuisvesting van de bewoners te verhalen op beklagde.

Verklaart de beslissingen inzake de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad.

**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 beklagde.

**Mededeling aan de wooninspecteur**

Zegt dat een afschrift van dit vonnis door de griffie van deze rechtbank zal worden meegedeeld aan de wooninspecteur, vóór afloop van de termijn om hoger beroep in te stellen, overeenkomstig artikel 20bis, §5bis, van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

\*\*\*

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

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 8 november 2017 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

M. Storme

rechter

In aanwezigheid van Mevr. Raes,

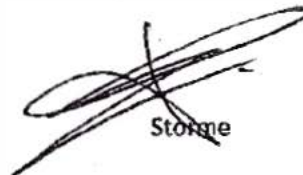
substituut-procureur des Konings bij het parket  
Halle-Vilvoorde.

Met bijstand van Mevr. De Roeck

griffier



De Roeck



Storme