



Vonnisnummer / Griffiennummer
2736 / 2024
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
17 oktober 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
22CO15040
Rolnummer
Notitienummer parket
HV66.WI.101500/2022

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, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

2. , RRN
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde,

3. , RRN
geboren te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

4. , RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te
beklaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

In aanwezigheid van :

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

Eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

TENLASTELEGGINGEN

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

Op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
bestaande uit een handelspand, kelder en 1 woongelegenheid,
eigendom van _____ ingevolge akte van aankoop verleden door notaris _____ op 27 maart 2019.

Op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
eigendom van de huwgemeenschap _____
ingevolge akte van aankoop verleden door notaris _____ op 7 mei 2020.

Op het perceel gelegen te _____, kadastraal gekend als _____,
eigendom van _____ sinds 27 juli 2017.

A verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

1 te in de periode van 7 mei 2020 tot en met 26 juli 2022

door _____;

namelijk een woning die ongeschikt is verhuurd te hebben aan _____.

2 te in de periode van 20 december 2021 tot en met 26 juli 2022

door _____

namelijk een woning die ongeschikt is verhuurd te hebben aan _____

3 te in de periode van 27 juli 2022 tot en met 1 februari 2023

door _____,

namelijk door een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar verhuurd te hebben aan _____ en vervolgens aan _____.

4 te in de periode van 27 juli 2022 tot en met 2 maart 2023

door _____;

namelijk door een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar verhuurd te hebben aan _____

5 te in de periode van 27 juli 2022 tot en met 25 juli 2023

door _____

namelijk door een woning die ongeschikt is en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar verhuurd te hebben aan en vervolgens aan en

(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig 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 8 augustus 2022.

Overwegende dat en tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 22.440 euro (= 34 maanden x 660 euro huur), zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf onder tenlasteleggingen A1 en A4 zijn verkregen, elk voor de helft.

Overwegende dat tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 20.880 euro (= 24 maanden x 870 euro huur), zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf onder tenlasteleggingen A2 en A5 zijn verkregen,

Overwegende dat tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 3.450 euro (= 5 maanden x 690 euro huur), zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf onder tenlastelegging A3 zijn verkregen,

**Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van
en op 05 februari 2024, ref.**

op 06 februari 2024, ref.

PROCEDURE

Beklaagden werden op verzoek van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25^e kamer van deze Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg op de openbare terechtzitting van 10 april 2024, waarop de zaak werd verdaagd voor instaatstelling.

Op de openbare terechtzitting van 11 september 2024 werd de zaak tegensprekelijk behandeld en in beraad genomen. De rechtbank heeft kennis genomen van het strafdossier en de procedurestukken, de vordering van het openbaar ministerie, de uiteenzettingen en conclusie van de Wooninspecteur en de uiteenzettingen en conclusies van de verdediging.

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.

De aan beklaagden verweten feiten hebben betrekking op het gebouw gelegen te , waarvan beklaagden volle eigenaar zijn als volgt:

- van het handelsgelijkvloers en kelderverdieping met één woongelegenheden, vanaf 27/03/2019,
- De huwgemeenschap van één appartement op de tweede verdieping vanaf 07/05/2020,
- van het andere appartement op de tweede verdieping vanaf 27/07/2017.

2.

Op 27 juli 2022 werden door de inspectiediensten vaststellingen gedaan betreffende dit pand.

Met betrekking tot het gebouw werden belangrijke stabiliteitsproblemen vastgesteld, met name zichtbare scheuren aan de buitenzijde van voornamelijk één gevel. Tevens was er sprake van problemen met betrekking tot de technische onderdelen namelijk de elektriciteit (hoofdschakelaar en zekeringskast moeilijk bereikbaar), verwarmingsinstallatie en een gebrek aan rookmelders.

Wat betreft het gebouw werden 3 gebreken in categorie II en 2 gebreken in categorie III weerhouden.

In de woonentiteiten werden eveneens gebreken vastgesteld, met name in de woningen op de eerste verdieping en op de tweede verdieping achteraan. Eén woongelegenheden op de tweede verdieping vooraan was niet toegankelijk.

Onder meer was er sprake van gebrekkige afwerking van wanden en vloeren, onstabiele trapleuningen, gevaar op elektrocutie, slecht werkende verwarmingstoestellen, geen rookmelders, gebrek aan luchtkwaliteit, geen dakisolatie.

De woning (eerste verdieping) kreeg op het technisch verslag 8 gebreken van categorie II en 4 gebreken van categorie III toebedeeld.

De woning (tweede verdieping vooraan) kreeg op het technisch verslag 3 gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III toebedeeld, wegens de gebreken aan het gebouw.

De woning (tweede verdieping achteraan) kreeg op het technisch verslag 9 gebreken van categorie II en 2 gebreken van categorie III toebedeeld.

3.

Op het ogenblik van de vaststellingen als hoger waren de woonentiteiten effectief bewoond. Nopens de woningen en werd dit ter plaatse vastgesteld, betreffende woning op basis van de gegevens van het Rijksregister. De huurcontracten werden gevoegd aan het P.V. en een berekening van het onrechtmatig vermogensvoordeel werd gemaakt.

4.

De eigenaars werden uitgenodigd voor verhoor. Enkel beklaagde kwam opdagen voor zijn verhoor. Hij verklaarde onder meer niet op de hoogte te zijn van de Vlaamse decreetgeving en uitte zijn wil om het pand in orde te stellen.

Nadien volgen er pogingen van de beklagden om de stabiliteits- en andere problemen aan te pakken, zoals onder meer blijkt uit de stabiliteitsstudie in opdracht van beklagden uitgevoerd en waarvan een verslag dd. 12 januari 2023 voorligt dat is gevoegd aan het strafdossier. Echter werd ook vastgesteld door de wooninspecteurs dat inmiddels, en ook na de onbewoonbaarverklaring door de Burgemeester d. 22 november 2022, de woonentiteiten nog steeds voor bewoning te huur en ter beschikking werden gesteld en er ook effectief mensen woonden.

5.

Op 18 augustus 2022 werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld en ingediend bij het bevoegde Parket, tot uitvoering van de nodige werken om de woonentiteiten conform de minimale kwaliteitsvereisten volgens de Vlaamse Codex Wonen te herstellen.

In de loop van augustus 2023 werden beklaagden door de wooninspectie aangeschreven met het oog op een hercontrole, teneinde de stand van zaken na te gaan.

Op 23 oktober 2023 werd vastgesteld dat de herstellenvordering nog niet zonder voorwerp was en dat er nog of terug bewoning was op de appartementen 101 en 201.

BEOORDELING VAN DE STRAFVORDERING

6.

Op grond van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen is het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een "niet-conforme" of overbewoonde woning strafbaar.

Wat moet beschouwd worden als een "niet-conforme" woning kan worden begrepen uit het artikel 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. gebreken van de categorieën II en III). Verder wordt onder artikel 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 gebreken onder categorie II zijn de ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

De gebreken onder categorie III zijn ernstige gebreken die menonwaardige omstandigheden 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.

7.

De feiten worden niet betwist. Beklaagden stellen dat zij niet opzettelijk doch uit onwetendheid of uit onachtzaamheid de woningen hebben ter beschikking gesteld voor bewoning.

Deze overweging kan echter de strafbaarheid van hun handelen niet wegnemen. Als eigenaars en verhuurders van de woongelegenheden hadden zij de plicht zich te informeren nopens de woonkwaliteitsnormen die in Vlaanderen van toepassing zijn en waren zij onderworpen aan de zorgplicht om de conformiteit van de woningen na te gaan alvorens deze te verhuren. Daarenboven zijn de gebreken die werden vastgesteld zo in het oog springend dat geen weldenkend persoon zou twijfelen dat er sprake was van gevaarlijke toestanden die bewoning niet mogelijk maakten.

Beklaagden kunnen zich niet verschuilen achter de bewering dat bewoners geen klachten hadden, noch de vermelding in het stabiliteitsrapport van 12 januari 2023, dat het stabiliteitsprobleem niet zo erg zou geweest zijn als gesuggereerd in de onbewoonbaarverklaring door de Burgemeester; wat dit laatste betreft stelden zich ook andere problemen, onder meer wat betreft elektriciteit en elektrocutiegevaar, die de onbewoonbare toestand ondersteunen en beklaagden ertoe hadden moeten nopen de nodige werken te verrichten alvorens de woongelegenheden te huur te stellen.

Ook het argument dat verdere verhuring nodig was om het uitvoeren van herstelwerken te kunnen bekostigen gaat niet op en bevestigt des te meer de foute ingesteldheid van beklaagden en hun gebrek aan inzicht omtrent de gevaren waaraan zij de huurders blootstelden.

Gelet op de vaststellingen gedaan in het pand eigendom van en verhuurd door de beklaagden, is bewezen dat zij zich schuldig hebben gemaakt aan het ter beschikking stellen, verhuren of te huur stellen met het oog op bewoning van een woning/woningen die niet conform zijn met de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen; meer bepaald werden wat betreft alle

woongelegenheden gebreken van de categorieën II en III vastgesteld.

Wat betreft de door het openbaar ministerie weerhouden incriminatieperiodes, stelt de rechtbank vast, benevens het feit dat vanaf de vaststellingen van 27 juli 2022 de onbewoonbare toestand van de betrokken woonentiteiten is komen vast te staan – wat de opsplitsing van de tenlasteleggingen voldoende ondersteunt:

- Woning (eigendom van beklaagde) werd verhuurd sedert 20 december 2021 (volgens de verklaring van de huurder en de stukken in het strafdossier) aan 870 EUR per maand en dit tot 25 juli 2023; vervolgens werd de woning opnieuw verhuurd vanaf 26 juli 2023 (cfr. de vaststellingen in het dd. 23 oktober 2023);
- Woning (eigendom van beklaagde werd verhuurd of voor bewoning ter beschikking gesteld sedert 28 februari 2022, en vervolgens aan een nieuwe bewoner vanaf 15 augustus 2022 tot 1 februari 2023 (cfr. het huurcontract met gevoegd in het strafdossier voor 690 EUR per maand, en de vaststellingen in het Rijksregister en het P.V. dd. 23 oktober 2023);
- Woning (eigendom van beklaagden) werd verhuurd sedert 15 juni 2017 aan 660 EUR per maand en blijkens de verklaring van beklaagde heeft hij deze huur overgenomen vanaf 7 mei 2020, wanneer hij en zijn echtgenote eigenaars werden; er is geen bewoner meer in hun woonentiteit sedert 2 maart 2023.

De incriminatieperiode zoals weerhouden door het openbaar ministerie is dan ook correct, met dien verstande dat onder tenlastelegging A.4 “tot en met 2 maart 2023” moet gewijzigd worden naar “tot” 2 maart 2023.

STRAFTOEMETING

8.

De feiten vormen voor de beklaagden de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van éénzelfde opzet, zodat enkel één straf wordt opgelegd cfr. artikel 65 lid 1 Strafwetboek.

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.

9.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig. Het ter beschikking stellen van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagden vertoonden een onaanvaardbaar gebrek aan aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van derden en handelden enkel uit eigen geldgewin en dit op de rug van zwakkeren in de maatschappij.

10.

Beklaagden hebben een blanco hetzij een beperkt strafregister zonder specifieke voorgaanden.

Er wordt een gebrekkig inzicht vertoond in de maatschappelijke schade die werd aangericht. Beklaagden zijn sinds 27 juli 2022 aangemaand om de nodige herstellingswerken uit te voeren én geen bewoning meer toe te laten zolang de woningen niet conform zijn. Na twee jaar worden onvoldoende inspanningen getoond en werd ondanks de kennis van de stabiliteits- en andere problemen verder verhuurd. Uit deze houding blijkt een afkeurenswaardige egoïstische ingesteldheid die om een belangrijk signaal vraagt.

Er kan gelet op de ernst van de misdrijven en de ingesteldheid van beklagden niet worden ingegaan op het verzoek van beklagden om hen de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Deze zou hen niet confronteren met de ernst van hun handelen en zou hen er niet toe aanzetten hun gedrag te verbeteren. Temeer nu uit de laatste vaststellingen blijkt dat een aantal beklagden blijven verder verhuren is het verlenen van dergelijke gunst absoluut onmogelijk.

De rechtbank stelt vast dat in conclusies om werkstraffen wordt gevraagd doch geen enkele beklagde komt naar de zitting om dit verder toe te lichten zodat zij niet kunnen worden gehoord omtrent de draagwijdte en mogelijkheid om deze uit te voeren; daarenboven acht de rechtbank een werkstraf in deze niet gepast.

Gelet op deze omstandigheden en teneinde beklagden tot betere inzichten te brengen, is het dan ook gepast om hen geldboetes op te leggen zoals hierna bepaald, aangepast aan de mate waarin elke beklagde wel of niet inzichten vertoont en inspanningen levert.

Teneinde hun redelijke reclasseringskansen niet al te zwaar te belasten, wordt aan beklagden de gunst van een uitstel van de tenuitvoerlegging van de geldboeten verleend, voor het gedeelte als hierna bepaald.

11.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit de misdrijven werden bekomen, zoals begroot in de dagvaarding.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op de huurgelden die beklagden hebben ontvangen terwijl de woningen, die niet voldeden aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mochten verhuurd worden. Aangezien een woning 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 de huurgelden in hun geheel te worden verbeurd verklaard.

Wat betreft woning (eigendom van beklagde) heeft verhuring plaatsgevonden tijdens de incriminatieperiode vanaf 20 december 2021 tot 25 juli 2023 aan 870 EUR per maand, dienvolgens gedurende 19 maanden = 16.530 EUR. Er is geen grondslag op basis van de bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.2 en A.5 om een hoger bedrag verbeurd te verklaren lastens beklagde . De vordering van het openbaar ministerie wordt in voormelde mate herleid.

Wat betreft woning (eigendom van beklagde) kan aantoonbaar verhuring voor 690 EUR per maand worden vastgesteld gedurende 5 maanden; het bedrag van 3.450 EUR zoals gevorderd met dan ook worden verbeurd verklaard lastens beklagde op grond van de bewezen tenlastelegging A3.

Wat betreft de woning eigendom van beklagden) werd verhuurd

gedurende, afgerond, 33 maanden aan 660 EUR per maand vanaf 7 mei 2020 tot 2 maart 2023, zoals voldoende blijkt uit de vaststellingen. Het bedrag van 21.780 EUR moet worden verbeurd verklaard als opbrengst uit de misdrijven van de tenlasteleggingen A.1 en A.4, lastens beklaagder elk voor de helft.

De verbeurdverklaring van de geldsommen als hoger levert geen onredelijk zware straf op voor beklaagden.

Daar de ontvangen huurgelden vermogensvoordelen zijn die niet in het vermogen van beklaagden konden worden teruggevonden, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag als hierna bepaald.

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

12.

De herstellvordering van de Wooninspecteur strekt ertoe de overtreiders te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-verbeterings- en/of aanpassingswerken (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° VCW, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten). Na het herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

De herstellvordering werd op 18 augustus 2022 bij het Parket ingediend en door het Parket ontvangen op 12 september 2022.

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

13.

Overeenkomstig het 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).

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagden zijn zij gehouden tot maatschappelijk herstel, en dit zoals gevorderd door de Vlaamse Wooninspecteur, en zoals hierna bepaald.

14.

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.

Beklaagden vragen een langere hersteltermijn en het niet opleggen van een dwangsom.

De rechtbank stelt op basis van door beklaagden voorgelegde stukken en het onderzoek ter terechtzitting vast dat sedert een goed jaar met vallen en opstaan werken worden uitgevoerd om de woningen conform de kwaliteitsnormen te maken. Gelet op de inspanningen kan een hersteltermijn van 12 maanden worden toegekend, welke een redelijke tijd is om de werken te kunnen voltooien. Evenwel, gelet op de eerdere lakse houding van beklaagden acht de rechtbank het wel degelijk nodig dat na afloop van die termijn de mogelijkheid bestaat om dwangsommen te innen.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen 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 dienen de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders zoals voorzien in het artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op de veroordeelden.

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:

- 7, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 1.3, §1, 7°, 3.34, 3.36, 3.43, 3.44, 3.47, 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen;
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
- 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;

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van
De eiser in herstel,

Op strafgebied

Zegt dat onder tenlastelegging A.4 "tot en met 2 maart 2023" gewijzigd wordt naar "tot 2 maart 2023";

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A2 en A5 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A2 en A5:

tot een **geldboete van 24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 12000,00 EUR, zijnde 1500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **16.530,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlastelegging A3 bewezen.

Veroordeelt voor de tenlastelegging A3:

tot een **geldboete van 24000,00 EUR**, zijnde **3000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 12000,00 EUR, zijnde 1500,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **3.450,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A4 bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A4:

tot een **geldboete van 12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 6000,00 EUR, zijnde 750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van _____, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **10.890,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

Ten aanzien van _____

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A1 en A4 bewezen.

Veroordeelt _____ voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1 en A4: tot een **geldboete** van **12000,00 EUR**, zijnde **1500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 2 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft deze geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 6000,00 EUR, zijnde 750,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd in hoofde van _____, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **10.890,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt _____ tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR

Veroordeelt de beklaagden

tot de gerechtskosten, in hun geheel begroot op 803,86 EUR.

Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Publicatie

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 490 van het Strafwetboek, artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van

Wat betreft de herstellvordering:

Verklaart de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt _____ in
solidum om, wat betreft het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal
gekend onder _____, renovatie-, verbeterings-
en aanpassingswerken uit te voeren opdat de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de
Vlaamse Codex Wonen wordt hersteld, waardoor het pand en de woonentiteiten voldoen aan de
minimale kwaliteitsvereisten; zegt dat na het doorgevoerde herstel het pand en de woonentiteiten die
het bevat geen gebreken van categorie II of III mogen vertonen en er geen sprake mag zijn van
overbewoning;

Veroordeelt _____ om
dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal twalf maanden vanaf de betekening van dit
vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen
de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren
dwangsommen van 300.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt
de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om van
rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan _____
alle kosten moeten dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van _____
om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand, zoals voorzien
in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op _____

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 17 oktober 2024 door de
Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:

- , ondervoorzitter

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

met ~~bijsand~~ van griffier