Vonnisnummer / Griffienummer 4123 / 2023
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **22 december 2023**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **21CO7345** Rolnummer Notitienummer parket **HV66.WI.100400/2021**

Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel

Kamer 25N

Vonnis

Bij verstek

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

, RRN
geboren te op
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan

In aanwezigheid van :

De Wooninspecteur
met kantoor gevestigd te

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 een perceel gelegen te kadastraal gekend als , eigendom van ingevolge van de akte van aankoop verleden door op 22 januari 2010. .

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

te in de periode van 24 augustus 2017 tot en met 4 augustus 2023

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, namelijk drie woningen die ongeschikt zijn en omwille van ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar.

(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 herstelvordering van de wooninspecteur van 11 maart 2021.

Overwegende dat de verdachte tevens gedagvaard wordt om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 17.880 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, zijnde de som van:

- woning 101 : 7.800 euro = 13 maanden x 600 euro huur betaald door Faisal El Guertili (januari 2020 tot en met januari 2021)

- woning 101 : 3.780 euro = 6x 630 euro = bedrag dat vrederechter oplegde aan omwille van onbetaalde huur februari, opzeggingsvergoeding en vier maanden bezettingsvergoeding
- woning 201 : 6.300 euro = 9 maanden x 700 euro huur betaald door

Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van op 19 oktober 2023, ref.

PROCEDURE

1.
Beklaagde werd op last van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25e kamer van deze rechtbank op 2 november 2022.

2.
De zaak werd, nadat het openbaar ministerie het bewijs leverde dat de dagvaarding werd overgeschreven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid, behandeld op de openbare terechtzitting van 30 november 2023.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

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

Beklaagde s niet verschenen hoewel zij rechtsgeldig werd gedagvaard.

BEOORDELING TEN GRONDE OP STRAFGEBIED

<u>Relevante elementen van het strafonderzoek</u>

3.
De feiten hebben betrekking op een woning, gelegen te kadastraal gekend als eigendom van beklaagde ingevolge akte van aankoop verleden voor notaris op 22 januari 2010.

4.
Ingevolge een klacht bij de wijkagent en vermoeden van het misdrijf van het verhuren van een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen gaat de Wooninspectie op 2 februari 2021 over tot controle van de bewuste woning te

Ter plaatse blijkt dat het een meergezinswoning betreft met 3 woningen in gesloten bebouwing, bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping met zadeldak

Deze woning dateert, volgens gegevens van de dienst Omgeving van
en er werd historisch gezien alleen een vergunning aangevraagd voor het plaatsen van lichtreclame, goedgekeurd op 28 maart 1994.
Uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister blijkt wel dat er 2 gezinnen woonden voor de invoering van het gewestplan in 1977, zodat de diensten van concluderen dat er 2 vergund geacht entiteiten zijn (voor gelijkvloers en eerste verdieping); de tweede verdieping is evenwel niet vergund geacht.

In het rijksregister blijken er op dat moment 7 personen ingeschreven te staan.

De bewoner van de woning op de eerste verdieping, geeft de Wooninspectie toestemming voor het verrichten van de nodige vaststellingen in zijn woning.

Ook de bewoner van de gelijkvloerse verdieping, geeft zijn toestemming; hij verschaft de wooninspectie ook toegang tot de woning op de tweede verdieping, die op dat moment niet bewoond is.

5.
Er worden onder meer volgende gebreken vastgesteld die betrekking hebben op het hele gebouw:

- De achtergevel vertoont over alle verdiepingen scheurvorming;
- In de kelder staan open zekeringskasten waarvan het voorpaneel ontbreekt zodat geleiders onder spanning aanraakbaar zijn;
- In de traphal op de tweede verdieping staat een zekeringskast waarvan het deksel ontbreekt en waardoor geleiders onder spanning aanraakbaar zijn;
- In de woning op het gelijkvloers achteraan is het kookfornuis aangesloten met een zwarte elastomeren slang, die niet mag gebruikt worden voor aansluiting van vaste gastoestellen. De gasleiding aan de verwarmingsketel in de badkamer is niet aangesloten en niet voorzien van een afsluitdop.
- In de woning op de eerste verdieping is het kookfornuis eveneens aangesloten met een zwarte elastomeren slang, die niet mag gebruikt worden voor aansluiting van vaste gastoestellen.

6.
Specifiek wat betreft de woning op het gelijkvloers worden volgende gebreken opgetekend:

- Het plafond en de binnen- en buitenmuren van de badkamer zijn nog niet afgewerkt;
- De badkamer is nog niet afgewerkt en er is geen bad/douche aanwezig;
- In de kelder zijn nog loden waterleidingen aanwezig achter de watermeter;
- De deur van de badkamer waar het toilet staat heeft geen deurklink en kan dus niet volledig worden afgesloten van het woon/leefgedeelte;
- Het stopcontact in de leef/slaapruimte is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider
- Er is geen verwarming in de woning; er is wel een verwarmingsketel op gas maar de leidingen werden niet aangesloten
- Er is geen rookmelder

Deze woning totaliseert aldus 3 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en wordt aldus ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

7.
Wat betreft de woning op de eerste verdieping stelt men volgende gebreken vast:

- In de leefkamer vooraan is er, in de linker hoek vooraan, insijpelend vocht, waardoor er lichte schimmelvorming is;
- In de leefkamer is de buitenmuur aangetast door condenserend vocht met matige schimmelvorming;
- In de keuken is de rechter buitenmuur aangetast door condenserend vocht met matige schimmelvorming;
- Het plafond in de badkamer werd niet afgewerkt; er werden gipsplaten geplaatst zonder verdere afwerking;
- In de badkamer achteraan is de buitenmuur aangetast door doorslaand vocht;
- Voor de douche werd een verluchtingsrooster geplaatst maar het pleisterwerk is er onvoldoende afgewerkt;
- In de badkamer naast de lavabo is de afwerking van de muur onvoldoende; er ontbreekt een hoekprofiel;
- In de kamer vooraan links aan de linker muur ontbreken de plinten;
- In de badkamer rechts van de lavabo ontbreken plinten;
- In de kelder zijn er nog loden waterleidingen aanwezig achter de watermeter;
- In de badkamer komt de schakelaar naast de lavabo uit de muur; het afdekplaatje ontbreekt en het lichtpunt werd er afgeschermd met een luchterklem,
- In de kamer links vooraan is er aan de lichtschakelaar een aftakking gemaakt, de bekabeling is er bovendien niet volledig afgeschermd en onvoldoende bevestigd;
- In de kast bereikbaar via de traphal is er aan de lichtschakelaar een aftakking gemaakt, de bekabeling is bovendien niet volledig afgeschermd en onvoldoende bevestigd;
- In de leefkamer staat een elektrische bijverwarming die niet is aangesloten op een apart circuit;
- In de badkamer ontbreekt een afdekplaatje van een schakelaar.

Deze woning totaliseert aldus 4 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en wordt aldus ongeschikt bevonden.

8.
De woning op de tweede verdieping vertoont tenslotte volgende gebreken:

- In de kamer vooraan links, in de linker hoek, is er insijpelend vocht;
- In de kamer vooraan links, in de linker hoek, zijn er sporen van doorslaand vocht waardoor het pleisterwerk is losgekomen;
- In de badkamer achteraan zijn er rond het raam sporen van doorslaand vocht;
- In de badkamer ontbreken er tegels onderaan de douche,
- De vloeren van de slaapkamers vooraan zijn onvoldoende afgewerkt; er ontbreken muurplinten;
- Het trapgat op zolder is niet voorzien van een borstwering;

- In de kelder zijn nog loden waterleidingen aanwezig achter de watermeter;
- Alle stopcontacten die voorzien zijn van een aardpen zijn niet aangesloten op een aardegeleider,
- In de badkamer en op zolder hangen losse elektrische bedradingen onder spanning die niet zijn afgeschermd;
- In de keuken onder het aanrecht zitten stopcontacten los in de muur zonder afdekplaatjes en met aanraakbare geleiders
- Het raam van de leefruimte (tussen kamers vooraan en keuken is kleiner dan 1/12 van de oppervlakte
- De plaats waar de douche staat heeft geen rechtstreekse buitenverluchting;
- Er is geen rookmelder aanwezig

Deze woning totaliseert aldus 5 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en wordt aldus ongeschikt en onbewoonbaar bevonden.

9.
De woning op het gelijkvloers blijkt bewoond door die stelt er te mogen wonen in ruil voor schilderwerken en reparaties in het volledige pand; hij woonde hiervoor in de woning op de eerste verdieping en is daarna naar het gelijkvloers gekomen. In de woning is geen verwarming of warm water. Er is ook geen badkamer; om een douche te nemen gaat hij naar zijn moeder.

De woning op de eerste verdieping wordt bewoond door die hiervoor een huurovereenkomst afsloot met beklaagde. Uit de voorgelegde huurovereenkomst blijkt dat dit contract inging op 1 januari 2020 voor een periode van 9 jaar. De huur bedraagt 600 euro per maand; de kosten van water, verwarming en elektriciteit zijn niet inbegrepen.

De familie blijkt op het moment van de controle niet meer in de woning op de tweede verdieping te wonen; zij blijken een adreswijziging te hebben aangevraagd naar op 2 februari 2021.

10.
Op 11 maart 2021 leidt de Wooninspectie naar herstelvordering in bij het openbaar ministerie.
Gelet op de niet-vergunde wijziging van het aantal woongelegenheden in het litigieuze pand, strekt de vordering tot herstel niet tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- aanpassingswerkzaamheden, doch wel tot:

- Hetzij het geven van een andere bestemming aan het pand op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- Hetzij het slopen van het pand, tenzij dit verboden is.

Er wordt een hersteltermijn gevorderd van 10 maanden en een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

11.
De woning op het gelijkvloers werd door de burgemeester van op 12 mei 2021 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard, de woning op het eerste verdiep werd op diezelfde datum ongeschikt verklaard en de woning op de tweede verdieping werd op dezelfde datum ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

12.
Beklaagde wordt verhoord op 16 augustus 2021. Zij erkent reeds 10 jaar eigenares te zijn van het pand en woonde er zelf tot 2016-2017. Zij verving de vloeren op alle verdiepingen en ook alle ramen. Ook de radiatoren en verwarmingsketels verving zij. Vermits zij er zelf 7 jaar woonde vindt zij het pand bewoonbaar.
Zij wou eigenlijk het pand verkopen, doch de man die op de eerste verdieping woont stond op straat en vroeg haar er te mogen wonen tot hij een ander appartement zou vinden. Op het gelijkvloers woont haar neef, hij wou daar een handel hebben en woont er in afwachting van de opstart ervan. De rest van het gebouw staat leeg.
Haar neef mag er wonen zonder huur te betalen, mits hij een aantal zaken renoveert. Dit betreft een mondelinge overeenkomst.

woont sinds januari 2020 op de eerste verdieping, daarvoor woonde haar neef er. De huur bedraagt 600 euro per maand; er is een beslissing geweest van de vrederechter die veroordeelde tot betaling van 3 maand bezettingsvergoeding.
Op de tweede verdieping woonde gedurende 8 maand een zekere de huur bedroeg 670 euro per maand.
Er waren geen klachten van de huurders, behalve dan van die stelde dat de woning onbewoonbaar was.
Geconfronteerd met de vaststelling dat de tweede verdieping niet vergund was als woning, stelt beklaagde dat de woning was zoals zij ze aankocht: het gelijkvloers – waar een boekenwinkel was - en de eerste verdieping waren samen; er was nog een afzonderlijk appartement op de tweede verdieping.
Wat betreft de herstelvordering stelt zij het pand te willen verkopen, doch dit niet te zullen doen voor het hersteld is.
Verder stelt beklaagde nog het pand waar zij thans woont in eigendom te hebben en ook nog een klein appartement in
Tenslotte stelt beklaagde werkzaam te zijn in een bedrijf dat EPB-certificaten opstelt en ook op zelfstandige basis plaatsbeschrijvingen uit te voeren.

13.
Beklaagde bezorgt de Wooninspectie nog de huurovereenkomst met
Tevens bezorgt zij het vonnis van de vrederechter te d.d. 3 maart 2021 waarbij beklaagde de veroordeling bekomt van tot betaling van 630 euro achterstallige huur (zijnde 600 euro huur + 30 euro kosten) voor februari 2021, 630 euro wederverhuringsvergoeding en 630 euro bezettingsvergoeding per maand vanaf maart 2021.
Ook bezorgt zij nog de huurovereenkomst met de reeds vermelde en zijn echtgenote, die vanaf 1 februari 2020 de tweede verdieping van het pand huurden voor een bedrag van 700 euro per maand.

14.
Op 13 april 2022 deelt de wooninspectie mee dat beklaagde niet antwoordde op hun brief d.d. 1 maart 2022 met de vraag of de nodige herstellingen werden uitgevoerd. Men ontving evenmin enige melding van herstel. liet weten geen vergunningsaanvraag ontvangen te hebben.
blijkt nog steeds ingeschreven op het adres van het litigieuze pand.

Op 6 september 2022 blijkt de situatie onveranderd en ook op 13 maart 2023 is dit zo, behalve dat er dan een tweede persoon bijkomend blijkt ingeschreven op dit adres.

Ook bij nieuw nazicht op 4 augustus 2023 blijken er nog twee personen ingeschreven op het bewuste adres.

15.
Uit de gegevens van blijkt dat vanaf 24 augustus 2017 in het litigieuze pand woonde en dat er daarnaast ook nog andere personen en/of gezinnen in het pand woonden.
blijkt vanaf juni 2021 verhuisd te zijn naar

<u>Beoordeling van de schuld</u>

16.
Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie d.d. 2 februari 2021 en de bijhorende technische verslagen – als hoger aangehaald - is bewezen dat beklaagde als verhuurder, onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, drie woongelegenheden in de woning aan heeft verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld voor bewoning daar waar deze hetzij ongeschikt, hetzij omwille van de gezondheids-en veiligheidsrisico's ook onbewoonbaar was.

Evenwel bevat het strafdossier geen feitelijke gegevens die – zoals het openbaar ministerie doet - toelaten de aanvangsdatum van de incriminatieperiode reeds te bepalen op 24 augustus 2017, zijnde de datum waarop in het pand kwam wonen.
Er kan immers niet zonder meer aangenomen worden dat alle vaststellingen d.d. 2 februari 2021 ook zonder meer golden vanaf augustus 2017, onder meer nu een substantieel deel van de vastgestelde tekortkomingen het gevolg lijken te zijn van recente onoordeelkundige en/of onafgewerkte renovatiewerkzaamheden.

De aanvangsdatum van de tenlastelegging wordt derhalve bepaald op 2 februari 2021, datum waarop er afdoende bewijskrachtige vaststellingen bestaan omtrent de toestand van het litigieuze pand.

De feiten van de aldus beperkte enige tenlastelegging zijn bewezen lastens beklaagde.

STRAFTOEMETING

17.
Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de aard, ernst, omvang en duur van de inbreuken, het strafrechtelijk verleden van de beklaagde en de context waarin de feiten werden gepleegd.

18.
De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig.

Het verhuren van een onbewoonbare en/of ongeschikte woning kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus niet alleen de leefkwaliteit doch ook de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Beklaagde had geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van zwakkeren in de maatschappij en was duidelijk enkel uit op gemakkelijk geldgewin.
Gelet op de ernst van de vastgestelde tekortkomingen, onder meer deze aan de elektriciteit, mag beklaagde bovendien van geluk spreken dat er zich geen ongelukken hebben voorgedaan.

Beklaagde ondernam, geconfronteerd met de vastgestelde tekortkomingen, bovendien geen enkele actie om zich in regel te stellen.

19.
Gelet op de ernst van de feiten, de persoon van beklaagde en de maatschappelijke schade is het gepast om een effectieve geldboete als hierna bepaald op te leggen, teneinde haar ertoe aan te zetten zich verder van het plegen van deze feiten te onthouden.

20.
Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit het misdrijf werden verkregen, met name de geïnde huurgelden uit de verhuring van litigieuze woning.

Aangezien een woning die niet voldoet aan de wettelijke kwaliteitsvereisten niet verhuurd mag worden, werd elke vergoeding voor verhuring onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Het zou immers maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagde in het bezit gelaten wordt van de vermogensvoordelen die zij uit de bewezen verklaarde tenlastelegging (zoals beperkt) behaalde.

Gelet op de beperking van de incriminatieperiode van de enige tenlastelegging moet het te verbeuren vermogensvoordeel als volgt berekend:

- Woning eerste verdieping, gehuurd door 6 x 630 euro, zijnde het bedrag dat de vrederechter oplegde omwille van onbetaalde huur voor februari 2021, de opzeggingsvergoeding en 4 maanden bezettingsvergoeding.

Het bedrag van 3.780 euro wordt derhalve verbeurd verklaard op grond van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek.

HERSTELVORDERING

21.
De herstelvordering van de Vlaamse Wooninspecteur is ontvankelijk ingesteld dd. 11 maart 2021.

De herstelvordering geldt als een bijzondere vorm van teruggave en moet verplicht worden opgelegd aan diegenen die schuldig worden bevonden aan het misdrijf van artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen.

Overeenkomstig dit 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 beeindigen.

De herstelvordering 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 categorieen II en III (cfr. art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen).

22.
Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van beklaagde is zij gehouden tot het herstel.

23.
De herstelmaatregel erin bestaande dat het pand opnieuw in een conforme staat worden gebracht en daartoe de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken worden uitgevoerd, kan in voorliggend geval niet worden opgelegd, nu de wijziging van het aantal woongelegenheden van twee naar drie woongelegenheden gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.
Het opleggen in het kader van een herstelmaatregel van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken om de woning opnieuw rechtsgeldig te kunnen verhuren of voor bewoning ter beschikking te stellen, zou dan ook beklaagde ertoe aanzetten een stedenbouwkundig misdrijf te plegen, in stand te houden of voort te zetten. Het spreekt vanzelf dat een herstelvordering niet tot het plegen van nieuwe inbreuken dan wel het instandhouden van een illegale toestand mag leiden.

De rechtbank moet dan ook vaststellen dat het litigieuze pand derhalve niet in aanmerking komt voor een herstelmaatregel ertoe strekkende de woningen conform te maken.
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.

24.
Om al deze redenen moet de rechtbank de herstelvordering zoals in hoofdorde gevraagd door de Wooninspecteur gegrond verklaren.

25.
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 10 maanden is in de gegeven omstandigheden zeer redelijk gelet op de 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 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 dient de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting 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:

- 2, 7, 25, 38, 40, 42 3°, 43bis en 100 van het Strafwetboek,
- 11, 12, 14, 16, 31 tot 37, en 41 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken,
- 1 van de Wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten
- de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van **De Wooninspecteur,**
bij verstek ten aanzien van

Voorafgaandelijk

Beperkt de feiten van de enige tenlastelegging als volgt:

Te ***in de periode van 2 februari 2021 tot en met 4 augustus 2023***

Op strafgebied

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging (als beperkt) bewezen in hoofde van beklaagde en veroordeelt haar uit hoofde hiervan tot:

een **geldboete** van **12.000,00 EUR,** zijnde **1.500,00 EUR** verhoogd met 70 opdeciemen.

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

Verklaart lastens beklaagde het bedrag van 3.780 euro verbeurd op grond van de artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek.

Veroordeelt :ot betaling van.

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, 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 58,24 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 297,87 EUR

HERSTELVORDERING

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

Veroordeelt om het onroerend goed gelegen te
kadastraal gekend als

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

Veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien 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 200.000 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 moet 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 te verhalen op

Verklaart de beslissing betreffende de herstelvordering uitvoerbaar bij voorraad.

PUBLICATIE

Beveelt dat huidig vonnis, op kosten van beklaagden op de kant van de overgeschreven dagvaarding zal vermeld worden op de wijze bepaald in artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen, artikel 3 van de Hypotheekwet, thans artikel 3.33 van het Burgerlijk Wetboek, en artikel 84 van de Hypotheekwet.

Op burgerlijk gebied

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 22 december 2023 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, kamer 25N:
rechter
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier