Datum van uitspraak
27 mei 2021
Dossiernaam GILS NV
Notitienummer parket
21N000235

Vonnisnummer/ Griffienummer

51660 / **2021**

Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op

Vonnis

na tegenspraak

25ste kamer

Ref. Griffie : 5 -11 – 38 - 50
OR : /
PK : Mevr.

INZAKE VAN :

De Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde, in naam van haar ambt en

DE STAD , vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, met kantoren te ,
KBO-nr.

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr.
loco Mr. advocaat.

Burgerlijke partij ;

TEGEN :

1) I met maatschappelijke zetel gevestigd te),
Ingeschreven onder het ondernemingsnummer 52038

Ter zitting vertegenwoordigd door haar zaakvoerder, M.
en haar raadsman Mr. , advocaat.

2) F geboren te op
niet ingeschreven, van Irakese nationaliteit, RRN:
52039

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. , advocaat.

3) A geboren te op
, ingeschreven te ,

van Irakese nationaliteit, RRN: 52040

Die ter zitting verscheen, bijgestaan door Mr. ,
advocaat.

4) , geboren te
op , ingeschreven te
van Irakese nationaliteit, RRN:
52041
Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. , advocaat.

beklaagden

1. TENLASTELEGGINGEN

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als eigendom van ingevolge akte van aankoop ingeschreven op het hypotheekkantoor op 29 juli 1988 boek nr. ,

A opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

te in de periode van 8 februari 2014 tot en met 25 augustus 2015

door , ,
,

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden,

namelijk een gebouw met kantoorruimte en magazijn op het gelijkvloers en een woongelegenheid op de eerste verdieping, omgevormd te hebben naar twee woongelegenheden

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

B optrekken of plaatsen van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning

te in de periode van 8 februari 2014 tot en met 8 maart 2017

door , ,
,

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het optrekken of plaatsen van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden,

een opslagruimte te hebben uitgebreid door er een bijgebouw naast te bouwen, dat dienst doet als kantoor voor autohandel en als autowerkplaats

(art. 4.1.1., 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

C geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

1 te in de periode van 8 februari 2014 tot en met 25 augustus 2015

door , ,
,

de functie van een kantoor en magazijn gewijzigd te hebben naar een woongelegenheid

2 te in de periode van 8 februari 2014 tot en met 8 maart 2017

door , ,
,

de functie van een opslagruimte omgevormd te hebben tot een kantoor voor autohandel en een autowerkplaats

D gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens zonder of in strijd met een geldige vergunning

te in de periode van 8 maart 2017 tot en met 6 maart 2020

door , ,
,

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden,

namelijk het perceel gebruikt te hebben voor het parkeren van voertuigen, bestemd voor de autohandel en de autowerkplaats die ter plaatse worden uitgebaat

(art. 4.2.1., 5°, b), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

E een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen

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, namelijk

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

1 te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 2 juli 2020

door , ,

,

als onderverhuurder een woongelegenheid die ongeschikt is verhuurd te hebben aan

2 te in de periode van 25 augustus 2015 tot en met 28 januari 2020

door , ,

,

als onderverhuurder een woongelegenheid die ongeschikt is verhuurd te hebben aan

3 te in de periode van 20 maart 2017 tot en met 18 september 2018

door ,

als verhuurder een woongelegenheid die ongeschikt is verhuurd te hebben aan

, en

F schending meldingsplicht

te in de periode van 8 maart 2017 tot en met 2 juli 2020

door , ,
,

buiten de gevallen bedoeld in artikel 16.6.1. § 1 lid 2 van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, opzettelijk of door gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, zonder meldingsakte een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse te hebben geëxploiteerd of veranderd,

namelijk een werkplaats voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden) zoals bedoeld in rubriek 15.2 van bijlage 1 bij Vlarem II

(art. 5.2.1. §§ 5 en 6 lid 2, en 16.6.1. § 1 lid 1 Decreet 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ; art. 5, 2°, b), en 6 lid 2 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

Herstelvorderingen

Overwegende dat de verdachten ,
en tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 6.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te horen veroordelen tot het herstel van de plaats, overeenkomstig de herstelvordering van de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester in naam van de stad , waarover de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering op 28 februari 2020 gunstig advies gegeven heeft.

Overwegende dat de verdachten ,
en en tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstelvordering van de wooninspecteur van 22 mei 2017.

Verbeurdverklaringen

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de hieronder berekende bedragen, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf onder tenlastelegging E zijn verkregen:

periode 20/3/17-18/9/18 = 18 maanden, de huurprijs is 1.700 euro per maand voor het gehele perceel, we milderen dit naar 1.000 euro voor het woongedeelte = **18.000 euro**

, en
:

- onderverhuring aan : periode 25/8/15 - 28/1/20 = 53 maanden x 650 euro per maand = 34.450 euro;
- onderverhuring aan : periode 1/6/19 - 2/7/20 = 13 maanden x 700 euro per maand = 9.100 euro
- Totaal = 43.550 euro, elk ten belope van één derde = **14.516,66 euro per persoon**

In aanwezigheid van :

De heer , Burgemeester van de STAD , handelend in naam van de Stad , wiens kantoren gevestigd zijn te , Stadhuis,

EISER TOT HERSTEL,

Vertegenwoordigd door mr. loco Mr. , advocaat.

Overgeschreven op het hypotheekkantoor van , ref. :

2. PROCEDURE

Beklaagden werden door de heer Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen op 21 januari 2021 voor de correctionele kamer van deze rechtbank op waarop de zaak werd verdaagd naar de openbare terechtzitting van 15 april 2021 om behandeld te worden.

Tijdens die openbare terechtzitting werd de zaak tegensprekelijk behandeld en in beraad genomen.

De rechtbank heeft gehoord:
- Mr. loco Mr. voor de burgelijke partij en de eiser in herstel, in zijn vordering en middelen,
- Mevr. , 1 substituut procureur des Konings bij het parket van Halle-Vilvoorde, in

haar vordering.

- Beklaagde en zijn raadsman, Mter , in zijn uiteenzettingen en middelen ter verdediging,
- Mter en de zaakvoer van M. voor en in naam van beklaagde in zijn uiteenzettingen en middelen ter verdediging,
- Mter voor en in naam van beklaagden en - in zijn uiteenzettingen en middelen ter verdediging,

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

Er werd steeds gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

3. FEITEN & ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.
De feiten hebben betrekking op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als , eigendom van eerste beklaagde ingevolge akte van aankoop ingeschreven op het hypotheekkantoor op 29 juli 1988 boek nr. .

2.
Op **8 maart 2017** wordt door de dienst ruimtelijke ordening van de stad op bovenvermeld adres een controle uitgevoerd. Zij stellen vast dat er op het terrein een 18-tal voertuigwrakken staan gestald zonder kentekenplaat. In de voortuin wordt allerhande materiaal aangetroffen. Aan de linkerzijde van het perceel is een gebouw opgetrokken dat dienst doet als kantoor en autowerkplaats, zonder vergunning.

Ze betreden het gebouw met toestemming van de huurder en stellen vast dat er zich op de gelijkvloerse verdieping een woongelegenheid bevindt, alsook een kantoorruimte met opslagplaats. Vanuit de ontvangstruimte treffen ze links een deur dewelke toegang geeft tot een slaapkamer, rechts bevindt zich een sas, daar treffen ze een toegangsdeur tot een badkamer en een toilet. Vervolgens komen ze in een ruimte waar zich een kantoor-, leef- en eetruimte bevindt alsook een keuken.

De dienst ruimtelijke ordening stelt vast dat er geen stedenbouwkundige vergunning bekend is voor een functiewijziging van kantoor en opslagruimte naar verkoop van wagens en een werkplaats, alsook naar woongelegenheid.

Foto's worden gevoegd aan het proces-verbaal.

3.
Op **20 maart 2017** wordt door de wooninspectie van het Agentschap Wonen-Vlaanderen een controle uitgevoerd op voormeld adres, na een machtiging tot visitatie genomen op 14 maart 2017 van de politierechter te Vilvoorde. In kamer 0/1 worden ze te woord gestaan door . In kamer 0/2 worden ze te woord gestaan door .

Het pand betreft een vrijstaand gebouw bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdieping, met daarboven een plat dak. Het pand omvat een kamerwoning met 3 kamers, 2 gemeenschappelijke keukens en 2 gemeenschappelijke badkamers. Gelijkvloers kent kamer 0/1, kamer 0/2, 2 gemeenschappelijke keukens en een gemeenschappelijke badkamer met toilet. Op de eerste verdieping een kamer 1/1 en een gemeenschappelijke badkamer met toilet.

Aan het gebouw wordt een totaal van 18 strafpunten toegekend. Er zijn gebreken betrekkelijk de elektriciteit, waterleiding en afwerkingslaag.

De gemeenschappelijke kook- en leefruimte heeft een aantal gebreken, een totaal van 38 punten werd toegekend.

De gemeenschappelijke badkamer telt 9 strafpunten.

Aan de kamer 0/1 (gelijkvloers) wordt een totaal van 85 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

Aan de kamer 0/2 wordt een totaal van 68 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

Aan de kamer 1/1 (eerste verdieping) wordt een totaal van 74 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

4.
Op **13 juni 2017** werd door de Burgemeester van de Stad een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid genomen.

5.
Op **13 juni 2017** wordt de zaakvoerder van de verhoord door de wooninspectie. Hij verklaart dat de huurprijs van het pand ongeveer 1.700 EUR per

maand bedraagt. Hij stelt dat hij niet op de hoogte was van de onderverhuring. Hij is al een tijd niet in het hoofdgebouw geweest. De kamers achteraan werden door de huurders opgetrokken. Er is nooit gesproken over bewoning. De huurgelden worden overgemaakt op rekening van de Hij gaat regelmatig langs bij de huurders, ongeveer drie keer per jaar. In het begin lieten ze hem binnen in het hoofdgebouw. Sinds anderhalf jaar ontvangen ze hem in het bijgebouwtje waar ze hun bureel hebben. De huurders vragen hem vaak om aanpassingen te doen, bijvoorbeeld in de ruimtes buiten: een grote poort zetten, een dak leggen... dan gaat hij langs om dat te bespreken. Ze willen dan ook bijleggen in de kosten. Die poort was geen probleem voor hem en dat is ook uitgevoerd. Voor een dak moest er een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, dat werd niet gedaan. Hij heeft gezegd dat hij niet bijlegt zolang er geen vergunning is. Ineens stond dat dak er dan, zonder dat ze hem ingelicht hadden. Ze vertelden hem dat ze bezig waren met een vergunning, maar die is er volgens hem nooit gekomen. Hij heeft dan ook niet mee betaald. Ongeveer een 2 en een half jaar gelden werd hij ingelicht door vrienden dat er een advertentie was waarin de woning op de eerste verdieping te huur gesteld werd. Hij is dan langsgegaan met de vraag wat de bedoeling was. Intussen wist hij dat de vader met 2 zonen in het gebouw woonden. De woning op de 1ste verdieping bleek ook verhuurd. Hij heeft medegedeeld dat die persoon weg moest. Ze vroegen drie maanden om dit in orde te brengen gelet op zijn drankprobleem. Hij dacht dat ze alles in orde hadden gebracht. Hij wist niet dat ze op het gelijkvloers een kamer hadden gemaakt.

6.

Op **4 oktober 2017** wordt de zaakvoerder van de opnieuw verhoord, ditmaal door de politie. Hij verklaart dat de bouw is gebeurd in een eerste fase in 1988 volgens plan, een tweede fase is gebeurd in 1998 en een derde in 2006. De firma heeft dat uitgebaat tot 2013 en vanaf 2014 werden de gebouwen verhuurd aan De illegale werken werden uitgevoerd door de huurder. De huurder zou hem op de hoogte gebracht hebben van de plannen, maar hij zou hem medegedeeld hebben dat hij eerst de nodige vergunning moet bekomen. Hij verklaart dat hij van hen niets meer heeft gehoord. Hij kreeg thuis een klacht en werd uitgenodigd door de dienst ruimtelijke ordening. Hij zou voorgesteld hebben om te regulariseren, maar de dienst ruimtelijke ordening zou voorgesteld hebben om te wachten. Hij heeft nadien niets meer vernomen.

7.
Op **18 september 2018** wordt een hercontrole uitgevoerd naar aanleiding van de melding van de zaakvoerder van de dat er werken werden uitgevoerd en om ter plaatse te controleren. Er wordt vastgesteld dat de woning op de gelijkvloers niet is ontmanteld en niet bewoond werd. De woning op de eerste verdieping is bewoond. De plaatsgesteldheid op het gelijkvloers is gewijzigd. De plaatsgesteldheid op de eerste verdieping niet.

Er worden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld.

Aan de woning 0/1 (gelijkvloers) wordt een totaal van 37 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

Aan de woning 1/1 (eerste verdieping) wordt een totaal van 10 strafpunten toegekend en is niet ongeschikt.

8.
Op **12 augustus 2019** wordt op voormeld adres een woonstcontrole uitgevoerd door de politiediensten naar aanleiding van een inschrijving op het adres door (pv.). legt een huurovereenkomst voor tussen hem en het bedrijf . Hij huurt het appartement op de eerste verdieping voor 700 EUR. De broers en wonen op de gelijkvloerse verdieping. Zij zijn de zonen van de zaakvoerder . De heer woont ook in het gebouw en heeft een slaapkamer. Ze treffen er aan en deze bevestigt dat hij samen met zijn broer op de gelijkvloerse verdieping woont. Wanneer de politiediensten navraag doen naar antwoordt hij dat deze er reeds een geruime tijd niet meer woont. Zijn houding ten aanzien van de politiediensten verandert.

9.
Op **25 november 2019** wordt opnieuw een controle uitgevoerd door de wooninspectie. Zij stellen vast vanop de openbare weg dat er in de voortuin ca 20 auto's zonder kentekenplaat gestald staan alsook materiaal. Op de website autokazie stellen ze vast dat er wagens te koop worden aangeboden (nav PV).

Op het pand zijn de volgende inschrijvingen in het bevolkingsregister genomen:
- Van 25/08/2015 tot 25/06/2018
- Van 12/08/2019 tot heden

Volgende aanvragen mbt het pand werden ingediend:

- Aanvraag 13/07/2017 voor een veranda 27m², functiewijziging van het pand, uitbreiding van bestaande afdak met 34 m², toevoeging van een keuken. Aanvrager , . Dossier onvolledig.
- Weigering dd.23/10/2017 voor het plaatsen van een keuken, functiewijziging en uitbreiding van de verharding van 153 m² - groothandel en herstellen van wagens. Aanvrager –
- Aanvraag 5/07/2019 voor bijstelling van de uitbreiding van het atelier/garage inrichting van de lokalen. Aanvrager . Onvolledigheid.

De woningen zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid strikt noodzakelijk is. De bewoning is niet conform de voorschriften van het BPA.

Foto's worden gevoegd aan het proces-verbaal.

10.
Op **28 januari 2020** wordt op voormeld adres een woonstcontrole uitgevoerd door de politiediensten (nav PV). Ze treffen er aan. Volgens het rijksregister is deze persoon sinds 25 juni 2018 geschrapt. Hij bevestigt dat hij daar nog steeds woonachtig is, sinds 2015. Ze vragen hem zijn slaapkamer te tonen, en hij leidt de politiediensten naar zijn slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping. Ze treffen daar een bed, enkele meubels en kledij aan. De politiediensten gaan over tot ambtshalve inschrijving.

Er wordt een huurovereenkomst voorgelegd tussen de er De huurprijs bedraagt 550 EUR per maand.

11.
Op **2 juli 2020** wordt een hercontrole uitgevoerd. Het betreft een aangekondigde controle. Ze tellen 27 voertuigen op het terrein (nav PV). Op sommige voertuigen hangt een papier met opschrift de prijs en de technische gegevens van het voertuig. Ze worden te woord gestaan door

.

Op de eerste verdieping treffen ze de studio van er die verklaart daar samen te wonen.

Op het gelijkvloers treffen ze een living aan met twee bureaus. Er is geen sprake van een bed. Naast de living treffen ze een keuken met nog 1 bureau aan.
Er wordt een ruimte aangetroffen waarin materiaal werd aangetroffen om te werken aan voertuigen. Twee kleinere ruimtes zijn volgestouwd met auto-onderdelen.

Volgens de verkregen vergunning van 16 maart 2020 is enkel toegelaten:
- Stallen van voertuigen met een maximum van 5 voertuigen
- Detailhandel is verboden;
- Bewoning op de gelijkvloerse verdieping is verboden.
- Het uitvoeren van onderhoudswerken aan voertuigen is niet toegelaten, de werkplaats is dus niet vergund.

12.
Op **25 september 2020** wordt een hercontrole uitgevoerd door de wooninspectie.

Aan het gebouw wordt een totaal van 15 strafpunten toegekend. Er zijn gebreken betrekkelijk de elektriciteit en de plaatsing van de watermeter.

De gemeenschappelijke badkamer telt 9 strafpunten.

Aan de woning 1/1 (eerste verdieping) wordt een totaal van 20 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

13.
Op **9 december 2020** werd er door de politiediensten vastgesteld dat er 32 voertuigen werden gestald op het voormeld adres.

Op 25 februari 2021 wordt vastgesteld dat er 34 voertuigen op het terrein staan.

14.
Op **25 februari 2021** wordt een controle uitgevoerd door de wooninspectie. Zij stelden vast dat het gebouw alsook de woning geen gebreken kennen.

15.
Wat betreft de uitbating van de garageactiviteiten kan tevens verwezen worden naar het vonnis in kracht van gewijsde getreden van 20 november 2019:

Bij navraag nopens de respectievelijke zaakvoerders stelt dat de vader van de Irakezen - geïdentificeerd als is van . verklaart tevens dat de twee zonen ook actief zijn in de zaak.

Op het bureau vinden de diensten een bundel met daarin een som geld, meer bepaald 1.000 Euro cashgeld (bestaande uit tien briefjes van 100 euro). Dit bedrag zou betrekking hebben op de verkoop van een voertuig.

Op ditzelfde bureau wordt een ontvangstenboekje aangetroffen met daarin registratie van ontvangen sommen geld, veelal afgetekend door genaamde .

4. BEOORDELING

4.1. Wat betreft het "Non bis in idem"-beginsel

1.
Beklaagden betwisten alle tenlasteleggingen en roepen non bis in idem principe in. Ze verwijzen hiervoor naar een vonnis van deze rechtbank rechtsprekend in zaken van sociaal strafrecht van 20 november 2019 waarin beklaagden werden veroordeeld.

2.
Beklaagden , en werden veroordeeld op 20 november 2019 voor inbreuken op sociaal strafrecht. De arbeidsauditeur had ook een aantal gemeenrechterlijke misdrijven opgenomen in de dagvaarding. Deze tenlasteleggingen zijn de volgende:

"

D. Huisjesmelkerij - feiten vanaf 02 augustus 2013

rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, te weten het verhuren van een onbewoonbare kleine kamer zonder badkamer en keuken in plaats van in het huurcontract voorziene appartement / studio met badkamer

en keuken, zonder huurprijsvermindering (€ 650), ten aanzien van

- *strafbaar met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 €*

de boete wordt zoveel keer toegepast als er slachtoffers zijn

E. Niet-naleven van de veiligheidsvereisten en woonbaarheidsnormen van het Decreet houdende Vlaamse wooncode (artikelen 3, 5, 6 en 20)

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20 §1, al. 1, van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning namelijk een kamer te hebben verhuurd in een deel van een handelspand dat niet geheel vergund is voor bewoning, waarvan deze ruimte(n) en voorzieningen niet conform de geldende normen zijn qua (onder meer) natuurlijk licht en verluchting.

I. Stedebouwkundige inbreuken

hetzij zonder voorafgaande stedebouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging, verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen te hebben gesteld, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.1°, 5°, 6° en 7°, namelijk

1. *het stallen van een 18-tal voertuigen / wrakken zonder kentekenplaat in een groenzone, zonder vergunning*
2. *het plaatsen van een schotelantenne zonder naleving van de stedebouwkundige verordening van de stad*
3. *het plaatsen van materiaal in de voortuin dat niet eigen is aan een voortuin met groenvoorziening*
4. *het niet hebben van een stedebouwkundige vergunning voor een functiewijziging van kantoor en opslagruimte naar verkoop van wagens en een werkplaats*
5. *het niet hebben van een stedebouwkundige vergunning voor een functiewijziging van kantoor en magazijn naar woongelegenheid*

6. een kantoor en een autowerkplaats te hebben bijgebouwd zonder stedebouwkundige vergunning

strafbaar gesteld door artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro

3.
Wat betreft de stedenbouwkundige misdrijven oordeelde de rechtbank dat overeenkomstig artikel 6.3.3. Vlaamse codex ruimtelijke ordening de dagvaarding maar ontvankelijk is na de overschrijving van de gedinginleidende akte in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen liggen. Wat betreft de wooncode oordeelde de rechtbank dat overeenkomstig artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode de dagvaarding voor de correctionele rechtbank op grond van artikel 20, of het exploot tot inleiding van het geding, bedoeld in artikel 20bis, § 5, pas ontvankelijk is na overschrijving in het hypotheekkantoor van het gebied waar de goederen gelegen zijn. In het dossier liggen geen bewijzen van overschrijving voor, zodat de strafvordering aldus onontvankelijk is voor wat betreft tenlasteleggingen E en I.

De tenlasteleggingen werden niet behandeld, er is geen vrijspraak of veroordeling zodat het principe van non bis in idem hier niet van toepassing is.

4.
Wat betreft de huisjesmelkerij ten aanzien van de heer van de periode 2 augustus 2013 tot 26 februari 2019 (moment van de verwijzingsbeschikking van de raadkamer).

De rechtbank oordeelt dat het non bis in idem hier wel degelijk een rol speelt op de infractionele periode van 2 augustus 2013 tot 26 februari 2019. Het arbeidsaudtitoraat, gelast met de vervolging van deze misdrijven, kwalificeerde deze feiten als huisjesmelkerij, wat door de rechtbank als niet bewezen werd geacht:

Uit de vaststellingen in het dossier blijkt dat de heer een appartement/studio huurt in de te De huishuurgelden van bedragen 650 Euro per maand en worden aan de verhuurder betaald door initieel op rekening° op naam van .

Deze tenlastelegging is niet bewezen. Er is niet voldaan aan de constitutieve bestanddelen, waaronder de precaire toestand en het abnormaal profijt.

Beklaagde wordt nu voor dezelfde feiten ten aanzien van hetzelfde "slachtoffer" vervolgd maar nu voor inbreuken van de wooncode. Omwille van het non bis in idem

principe kunnen beklaagden niet vervolgd worden voor de feiten die zich afspelen in de periode van 2 augustus 2013 tot na de definitieve veroordeling of vrijspraak. Indien na de definitieve veroordeling de delictuele toestand nog wordt bestendigd, is uiteraard een nieuwe vervolging mogelijk (zie ook Cass.13 november 1973). Het vonnis is in kracht van gewijsde getreden op 20 december 2019. Enkel voor de periode van 20 december 2019 tot 28 januari 2020 is een vervolging mogelijk en de incriminatieperiode moet dan ook worden aangepast. Het feit dat beklaagden na de dagvaarding en na de procedure voor de rechtbank de verhuring aan bleven verderzetten getuigt van een hardnekkige bedrieglijk opzet.

4.2. Tenlastelegging A: opsplitsen van een gebouw.

5.
De ten laste gelegde feiten worden beteugeld door de artikelen 6.1.1.1° en 4.2.1.7° van de Vlaamse Code Ruimtelijke ordening (VCRO) die bepalen:

"Art 6.1.1 VCRO (thans art.6.2.1):
Met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen, wordt de persoon gestraft die:
1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt;"

"Art. 4.2.1:
Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:
(...)
7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;"

Onder de nieuwe wet werden deze bepalingen niet gewijzigd

6.
Beklaagden , , worden hiervoor vervolgd. De infractionele periode betreft 8 februari 2014 tot en met 25 augustus 2015.

Beklaagden betwisten de feiten.

De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de . Het staat onmiskenbaar vast dat hij als huurder verantwoordelijk is voor het pand. Uit het strafdossier blijkt dat hij ook het pand bewoont.

Beklaagde heeft bij de aanvang van de huurovereenkomst het pand opgesplitst of laten opsplitsen. De heer woont sinds 2015 in de kamer op het gelijkvloers. De gelden werden gestort op rekening van beklaagde . De vaststellingen zijn gedaan enerzijds door de dienst ruimtelijke ordening, anderzijds door de wooninspectie in 2017.

De tenlastelegging is bewezen ten aanzien van op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder de vaststellingen van de verbalisanten (met bijgevoegde fotoreportage) en de verklaring van

De betrokkenheid van de heren en staat niet vast. Het is niet duidelijk of zij destijds hebben meegeholpen aan deze opsplitsing. De vrijspraak dient zich op voor en .

4.3. Tenlastelegging B: optrekken of plaatsen van een constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning.

7.
Beklaagden , er worden vervolgd om in de periode van 8 februari 2014 tot en met 8 maart 2017, een opslagruimte te hebben uitgebreid door er een bijgebouw naast te bouwen, dat dienst doet als kantoor voor autohandel en als autowerkplaats zonder stedenbouwkundige vergunning.

Beklaagden betwisten de tenlastelegging en stellen dat deze constructie er reeds stond.

De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de Het staat onmiskenbaar vast dat hij als huurder verantwoordelijk is voor het pand.

Uit de elementen van het strafdossier blijkt dat beklaagde samenwoont met zijn vader en zijn broer . Ze baten samen de garage uit. Beklaagden, oa en hebben diverse malen een aanvraag gedaan tot uitbreiding, maar deze werd of geweigerd of de aanvraag was onvolledig.

De constructie werd toch opgetrokken.

In het opgetrokken bijgebouw hebben ze hun bureel geplaatst. Het hoofdgebouw diende voor hen voor bewoning. De vader was zaakvoerder van de garage . De constructie werd opgericht in het voordeel van deze vennootschap. Hij was aldus minstens medeplichtig aan deze feiten.

De verhuurder heeft verklaard dat deze constructie werd opgetrokken door beklaagden zonder vergunning.

De rechtbank is van oordeel dat op basis van bovenstaande elementen de beklaagden wel degelijk deze constructie hebben opgetrokken, in functie van hun handelszaak.

De tenlastelegging B is wel degelijk bewezen ten aanzien van de beklaagden , en .

4.4. Tenlasteleggingen C: geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning en tenlastelegging D: het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond voor het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning

8.
De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de Het staat onmiskenbaar vast dat hij als huurder verantwoordelijk is voor het pand. Uit het strafdossier blijkt dat hij ook het pand bewoont.

De benedenverdieping werd omgevormd tot een woonruimte met twee kamers, deze tenlastelegging staat vast op basis van de elementen van het strafdossier, ao door de vaststellingen van de verbalisanten.

Wat betreft de functiewijziging van een opslagruimte tot kantoor, ook dit staat vast.

De tenlastelegging C.1.en C.2. de functiewijziging van een kantoor en magazijn naar een woongelegenheid, en de functie van een opslagruimte omgevormd te hebben tot een kantoor voor autohandel en een autowerkplaats is bewezen ten aanzien van op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder de huurovereenkomst en de vaststellingen van de verbalisanten.

De betrokkenheid van de heren en staat niet echter vast voor wat betreft C.1.. Het is niet duidelijk of zij hebben

meegeholpen aan deze functiewijziging of dat zij op de hoogte waren van de inhoud van de huurovereenkomst. De vrijspraak dient zich op voor en voor wat betreft de tenlastelegging C.1.

Anders is het gesteld met tenlastelegging C.2.. In het opgetrokken bijgebouw hebben ze hun bureel geplaatst. De vader was zaakvoerder van de garage en was op het adres gevestigd. De functiewijziging gebeurde in het voordeel van deze vennootschap. Hij was aldus minstens medeplichtig aan deze feiten. Beklaagden en waren mede betrokken in deze handelszaak. De medeplichtigheid van staat vast, hij is perfect op de hoogte van het reilen en zeilen, hij trachtte de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen aan te gaan.

9.
De beklaagden , , worden tevens vervolgd voor het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens zonder of in strijd met een geldige vergunning in de periode van 8 maart 2017 tot en met 6 maart 2020.

Uit de diverse vaststellingen van de verbalisanten blijkt dat op het perceel diverse voertuigen werden gestald, tot zelfs méér dan 30, dit in strijd met de vergunning.

Deze tenlastelegging is bewezen.

De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de . Het staat onmiskenbaar vast dat hij als huurder verantwoordelijk is voor het pand. Uit het strafdossier blijkt dat hij ook het pand bewoond.

De betrokkenheid van de heren er staat vast om de hierboven beschreven redenen. Als uitbaters van een garage moeten zij op de hoogte zijn van de vergunningen en de aanvragen daarvoor. Het uitbaten van een garage zonder vergunning is aldus een inbreuk. De tenlastelegging is bewezen.

4.5. <u>Tenlastelegging F: Meldingsplicht</u>

10.
De beklaagden , en , worden vervolgd om te in de periode van 8 maart 2017 tot en met 2 juli 2020 geen melding te hebben gedaan van een werkplaats voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen (met inbegrip

van carrosseriewerkzaamheden) zoals bedoeld in rubriek 15.2 van bijlage 1 bij Vlarem II.

De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de Het staat onmiskenbaar vast dat hij als huurder verantwoordelijk is voor het pand. Uit het strafdossier blijkt dat hij ook het pand bewoond.

De tenlastelegging F is bewezen ten aanzien van op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder de huurovereenkomst en de vaststellingen van de verbalisanten. Als huurder diende hij dit te melden.

De betrokkenheid van de heren en staat vast. Als uitbaters van een garage moeten zij op de hoogte zijn van de vergunningen en de aanvragen of meldingen daarvoor. De tenlastelegging is bewezen.

4.6. Tenlastelegging E: een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen.

11. Tenlastelegging E.1. en E.2.
Beklaagden , , worden vervolgd om 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, namelijk in de periode van 1 juni 2019 tot en met 2 juli 2020 een woongelegenheid die ongeschikt is verhuurd te hebben aan , en in de periode in de periode van 25 augustus 2015 tot en met 28 januari 2020 aan

Zoals onder punt 4.1. uiteengezet is de vervolging op grond van de wooncode wel degelijk mogelijk, doch ten aanzien van slechts voor de feiten gepleegd vanaf 20 december 2019 tot 28 januari 2020. Indien na de definitieve veroordeling de delictuele toestand nog wordt bestendigd, is uiteraard een nieuwe vervolging mogelijk (zie ook Cass.13 november 1973). Het vonnis is in kracht van gewijsde getreden op 20 december 2019. Zoals eerder uiteengezet getuigt het toch wel van een hardnekkig bedrieglijk inzicht om na vervolging en de procedure voor de rechtbank nog steeds te blijven verder verhuren aan Het gedrag van

beklaagde ten aanzien van de politie op het moment dat gevraagd werd naar spreekt dan ook boekdelen, beklaagden waren héél goed op de hoogte dat dit een inbreuk betekende. Dat de heer nog steeds verbleef blijkt wel degelijk uit het aantreffen van deze persoon op 28 januari 2020 en diens verklaring. De rol van de beklaagde is onvoldoende onderzocht zodat hij moeten worden vrijgesproken.

De infractionele periode moet aangepast worden naar tussen 21 december 2019 en 28 januari 2020.

Wat betreft de verhuring aan . Hier is wel vervolging mogelijk op basis van de wooncode. Zoals eerder uiteengezet werd de dagvaarding voor wat betreft het punt van de vervolging van de wooncode onontvankelijk verklaard. De verhuring vond plaats in de periode van 1 juni 2019 tot en met 2 juli 2020. Het is pas sinds 2 juli 2020 dat het pand conform de wettelijke vereisten inzake bewoning werd verklaard. Beklaagden stellen dat de eerste verdieping wel conform was sinds 18 september 2018. De rechtbank stelt vast dat er bewoning was door de twee broers en de vader, de heer en . Volgens de wooninspectie is de bezettingsnorm 2 personen voor de ruimte op de eerste verdieping. In 2017 heeft men vastgesteld dat de vader woonde op de eerste verdieping. Uit deze elementen volgt dat het pand op de eerste verdieping ongeschikt is om méér dan twee personen te huisvesten, wat in casu ofwel is gebeurd ofwel heeft men een aparte kamer aan gegeven. Het argument dat men slechts een adres heeft ter beschikking gesteld is ongeloofwaardig, gelet op de getekende huurovereenkomst. De inbreuken op de wooncode betrekkelijk deze verhuring zijn wel degelijk bewezen. De rol van de beklaagde is onvoldoende onderzocht zodat hij moeten worden vrijgesproken.

12.Tenlastelegging E.3.

De wordt vervolgd om in de periode van 20 maart 2017 tot en met 18 september 2018 als verhuurder een woongelegenheid die ongeschikt is verhuurd te hebben aan en .

De handelshuurovereenkomst werd aangegaan op naam van de heer . Hij huurt aldus het pand van de .

Beklaagde betwist de tenlastelegging. Zij stelt dat het pand in orde stond op het ogenblik van de verhuring. De verzocht de wooninspectie om een hercontrole in maart 2018. Pas in september 2018 kwam de wooninspectie langs.

Bij de controle op 20 maart 2017 werd aan het gebouw een totaal van 18 strafpunten toegekend. Er zijn gebreken betrekkelijk de elektriciteit, waterleiding en

afwerkingslaag. De gemeenschappelijke kook- en leefruimte heeft een aantal gebreken, een totaal van 38 punten werd toegekend. De gemeenschappelijke badkamer telt 9 strafpunten.

Aan de kamer 0/1 (gelijkvloers) wordt een totaal van 85 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning. Aan de kamer 0/2 wordt een totaal van 68 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning. Deze kamers werden door de beklaagde gecreëerd zonder dat de eigenaar hiervan op de hoogte was.

Aan de kamer 1/1 (eerste verdieping) wordt een totaal van 74 strafpunten toegekend, waardoor het ongeschikt is voor bewoning.

Met uitzondering van de kamers blijkt dat beklaagde de wel degelijk een woning heeft terbeschikking gesteld dewelke niet voldeed. Uit de eigen verklaringen van de zaakvoerder blijkt dat hij op de hoogte was dat het pand permanent bewoond was. Hij verklaarde zelf dat hij drie keer per jaar langsging. De tenlastelegging is wel degelijk bewezen ten aanzien van de beklaagde .

4.7. Straftoemeting

1.
Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de objectieve ernst van de feiten, de persoonlijke levensomstandigheden, de leeftijd en het strafrechtelijk verleden van de beklaagden, de context waarin de feiten werden gepleegd en de houding van de beklaagden ten opzichte van de feiten.

De straf heeft als doel beklaagden inzicht te doen verwerven in het laakbaar karakter van hun handelen en hen ervan te weerhouden in de toekomst nog dergelijke feiten te plegen; tevens moet de straf een afschrikwekkend karakter hebben ten aanzien van andere potentiële daders.

2.
De feiten zijn verenigd door éénheid van opzet zodat maar 1 straf moet worden opgelegd.

3.
De feiten zijn afkeurenswaardig. Beklaagde heeft het pand gehuurd, het vervolgens opgesplitst in verschillende wooneenheden, waarbij hij een deel zelf bewoonde en een deel werd onderverhuurd. Daarnaast dreef hij er handel zonder over de noodzakelijke vergunningen te beschikken. Hij werd geflankeerd door zijn vader en zijn broer .

Beklaagden komen nog in aanmerking om te kunnen genieten van een uitstel van de tenuitvoerlegging van de straf.

Een geldboete zoals hierna bepaald is noodzakelijk om beklaagden tot betere inzichten te brengen en hen ertoe te bewegen de wettelijke voorschriften na te leven.

4.
Beklaagden zijn tevens gehouden tot de kosten. Alle kosten werden gemaakt uit hoofde van de bewezen verklaarde feiten.

5.
Het openbaar ministerie vordert tevens de verbeurdverklaring.

Voor de beklaagde vordert het openbaar ministerie voor de periode 20/3/17 tot 18/9/18 = 18 maanden, de huurprijs is 1.700 euro per maand voor het gehele perceel, waarbij het wordt gemilderd naar 1.000 euro voor het woongedeelte = **18.000 euro.**

De rechtbank oordeelt dat de verbeurdverklaring van 12 maanden aan 1.000 EUR gepast en redelijk voorkomt. De beklaagde de heeft vervolgens de zaken op orde gezet. De wooninspectie wachtte vervolgens nog een 5-tal maanden om te herkeuren.

Voor wat betreft de beklaagde . De gelden betrekkelijk de verhuring aan kwamen op zijn rekening terecht, dat blijkt uit lezing van het vonnis van 20 november 2019 door de rechtbank sprekende in zaken van sociaal strafrecht.

> *"De huishuurgelden van bedragen 650 Euro per maand worden aan de verhuurder betaald door initieel op rekening op naam van Enkel de periode*

vanaf 21 december tot 28 januari kan worden weerhouden zodat er sprake is van 1 maand verhuring."

Het is dus manifest onwaar wanneer beklaagde stelt dat hij geen voordelen heeft genoten. Voor wat betreft wordt de vordering begroot op 1 maand huur zijnde 650 EUR.

Beklaagde stelt vervolgens ook dat wat betreft er geen voordelen zijn genoten, er werd geen huur betaald. Nochtans blijkt uit de stukken, in het bijzonder de huurovereenkomst met consulting , dat deze persoon 700 EUR per maand diende te betalen. Het argument dat beklaagde geen voordelen heeft genoten kan aldus niet worden weerhouden. Men heeft minstens een vordering op . Beklaagde vertegenwoordigde de vennootschap zodat hij minstens kan worden beschouwd als mededader. De rol van de vader is in deze volstrekt onduidelijk zodat hij moet worden vrijgesproken.

Beklaagde was de hoofdhuurder en hij heeft onderverhuurd. Het is niet duidelijk hoe de opbrengsten van de huurgelden vervolgens zijn verdeeld en wie er genoten heeft van de opbrengsten. Het strafdossier geeft geen uitsluitsel zodat de verbeurdverklaring enkel tegen beklaagde moet worden uitgesproken. De onderverhuring aan is gebeurd in de periode 1/6/19 tot 2/7/20 = 13 maanden x 700 euro per maand = 9.100 EUR en wordt opgelegd.

5. HERSTELVORDERING

5.1. HERSTELVORDERING van de woninginspecteur

1.
Op 25 februari 2021 wordt een controle uitgevoerd door de wooninspectie. Zij stelden vast dat het gebouw alsook de woning geen gebreken kennen.

De herstelvordering van de wooninspecteur is aldus zonder voorwerp geworden.

5.2. HERSTELVORDERING van de stedenbouwkundige ambtenaar

2.
Op grond van artikel 6.3.1 VCRO beveelt de rechtbank naast de straf, ambtshalve of op vordering van een bevoegde overheid, een meerwaarde te betalen en/of bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken. Dat gebeurt, met inachtneming van de

volgende rangorde :

1° als het gevolg van het misdrijf kennelijk verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, het betalen van een meerwaarde;

2° als dit kennelijk volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingswerken;

3° in de andere gevallen, de uitvoering van het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of de staking van het strijdige gebruik.

Voor de diverse onderdelen van eenzelfde misdrijf kunnen verschillende herstelmaatregelen gecombineerd worden, bevolen volgens de rangorde, vermeld in het eerste lid. Het bevolen herstel dekt steeds de volledige illegaliteit ter plaatse, ook al werd die mee veroorzaakt door stedenbouwkundige misdrijven of inbreuken die niet bij de rechter aanhangig zijn.

3.

De rechtbank stelt vast dat de herstelvordering is voorafgegaan door een positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

4.

De herstelvordering van de Gemeentelijke Stedenbouwkundig ambtenaar is voor de strafrechter overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een accessorium van de beslissing over de strafvordering. Om gegrond te zijn dient de herstelvordering te zijn gesteund op een bewezen verklaard misdrijf.

In besluiten formuleert de stac de herstelvordering als volgt:

De herstelvordering houdt in: het herstel in de oorspronkelijke staat. Dit houdt een toestand in zonder stalling van voertuigen; allerlei materialen, materieel en afval. Dit houdt ook in dat alle gevolgen van de opslag van dit afval en exploitatie als werkplaats ongedaan gemaakt dienen te worden, en dat de bodem derhalve gesaneerd dient te worden.

5.

Het herstel houdt ook in dat alle schadelijke gevolgen van de wederrechterlijke handelingen moeten worden weggenomen. Dit betekent dat een bodemoriënterend bodemonderzoek moet worden opgemaakt. Indien er sprake is van bodemvervuiling dienen zij dit vervolgens op te ruimen. Uit de elementen van het strafdossier kan worden opgemaakt dat er een ernstig risico bestaat op bodemverontreiniging, nu er gedurende jaren inrichting werd uitgebaat zonder vergunning, waarbij er sprake is

van onvergunde, onoordeelkundige en illegale opslag van gevaarlijke stoffen. Hoewel er geen objectief bewijs is van daadwerkelijke bodemverontreiniging op dit moment, kan wel worden aangenomen dat, indien deze verontreiniging zou worden vastgesteld, beklaagden daarvoor de verantwoordelijkheid dragen nu deze het rechtstreeks gevolg zal zijn van de bewezen misdrijven. Het is dan ook naar recht verantwoord om aan beklaagden op te leggen om op hun kosten een oriënterend bodemonderzoek te verrichten op het terrein. De grond dient in voorkomend geval gesaneerd te worden. Dit is een onderdeel van het herstel in de oorspronkelijke toestand.

Het zijn de beklaagden , en die garage-activiteiten ontplooiden en niet de . Om deze redenen zijn de beklaagden , en gehouden tot de herstelvordering.

De rechtbank oordeelt dat de herstelvordering dient gegrond te worden verklaard.
De herstelvordering zoals geformuleerd door de stedenbouwkundig ambtenaar is niet onredelijk en wordt bevolen.

6.
Gelet op de ernst van de inbreuken en de eraan verbonden maatschappelijke belasting, is het gepast de uitvoering van het bevolen herstel te koppelen aan een dwangsom, te voorzien in een ambtshalve uitvoering voor het college van burgemeester en schepenen en het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

7.
Het is gepast de hersteltermijn te bepalen op ZES maanden. Beklaagden hebben zelf aangegeven dat ze met de activiteiten zijn gestopt, deze termijn is niet onredelijk.

6. DE BURGERLIJKE VORDERING

8.
De stad verzoekt daarenboven om beklaagden te veroordelen tot een bijkomende schadevergoeding van 2.000 EUR en de rechtsplegingsvergoeding.

De Stad maakt voldoende aannemelijk dat zij financiële schade heeft geleden door de inzet van maatschappelijke middelen tot handhaving van de wettelijke voorschriften, het steeds weer hercontroleren van de situatie welke een normale inzet voor handhavingsbeleid overtreft.

Wanneer de schade niet op een precies bedrag kan bepaald worden begroot de rechtbank deze op een redelijk bedrag dat in verhouding staat met de aard en omvang van de bewezen feiten. De Stad begroot op redelijke wijze haar schade ex aequo et bono op 2.000 EUR, een bedrag van 250 EUR kan worden toegekend.

OM DEZE REDENEN

DE RECHTBANK

Gelet op de artikelen:

- 2, 5, 7, 38, 40, 41bis, 12, 43bis, 44, 65, 66 en 100 van het Strafwetboek;
- 4.1.1, 3° en 9°, 4.2.1., 1°, a), 5°, b), 6° en 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3, 6.3.1, 6.6.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1, 20bis Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode
- 5.2.1. §§ 5 en 6 lid 2, en 16.6.1. § 1 lid 1 Decreet 05 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid ;
- art. 5, 2°, b), en 6 lid 2 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- de artikelen 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie,
- De artikelen 3 en 4 van de wet van 17 april 1878,
- Artikel 1382 van het burgerlijk wetboek,

De rechtbank beslist op tegenspraak,

Op strafgebied

Heromschrijft de infractionele periode voor wat betreft de feiten van de betichting E.1 :

"Te in de periode van 1 juni 2019 tot en met 2 juli 2020" naar **"Te , in de periode tussen 21 december 2019 en 28 januari 2020".**

Ten aanzien van de

Verklaart de feiten van de enige tenlastelegging E.3 bewezen in hoofde van beklaagde

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen verklaarde feiten van de enige tenlastelegging E.3 tot:

- een geldboete van **DRIE DUIZEND EURO,**

Zegt dat de geldboete van **3.000,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot **24.000 EUR** (3.000 EUR x 8).

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat **de helft** van de geldboete van 3.000 EUR betreft en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt beklaagde 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 50,00 EUR.
- De gerechtskosten belopende op de som van 1.085,94 EUR
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,

Verklaart verbeurd overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek in hoofde van de het bedrag van 12.000 EUR.

Ten aanzien van de heer

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B, C, D, E.1 (zoals heromschreven), E.2., en F bewezen in hoofde van beklaagde ;

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen A, B, C, D, E.1 (zoals heromschreven), E.2., en F vermengd tot:

- een geldboete van **DUIZENDVIJFHONDERD (1500 EUR)**,

Zegt dat de geldboete van **1.500,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot **12.000 EUR** (3.000 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van ZESTIG DAGEN.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat **de helft** van de geldboete van 1.500 EUR betreft alsook de ermee overeenstemmende vervangende gevangenisstraf, en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt beklaagde 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 50,00 EUR.
- De gerechtskosten belopende op de som van 1085,94 EUR
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,

Verklaart verbeurd overeenkomstig art. 42, 3° en 43 bis Strafwetboek in hoofde van de heer het bedrag van (9100 + 650 =) 9750 EUR.

Ten aanzien van de heer

Spreekt de beklaagde vrij van de tenlastelegging A. en C.1..

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B, C.2. D, E.1. (zoals heromschreven), E.2., en F bewezen in hoofde van beklaagde ;

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen B, C.2. D, E.1. (zoals heromschreven), E.2., en F vermengd tot:

- een geldboete van **750 EURO**,

Zegt dat de geldboete van **750,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot **6.000 EUR** (750 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat **de helft** van de geldboete van 6.000 EUR en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt beklaagde 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 50 EUR.
- De gerechtskosten belopende op de som van 1.085,94 EUR
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde vrij van de tenlastelegging A, C.1. en E.2.

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen B, C.2., D, F bewezen in hoofde van beklaagde ;

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen verklaarde feiten van de tenlasteleggingen B, C.2., D, F vermengd tot:

- een geldboete van **750 EURO,**

Zegt dat de geldboete van **750,00 EUR** wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdeciemen, tot **6.000 EUR** (750 EUR x 8) en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND.

Zegt dat de tenuitvoerlegging van huidig vonnis zal worden uitgesteld gedurende een termijn van drie jaar voor wat **de helft** van de geldboete van 6.000 EUR en dit onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Veroordeelt beklaagde 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 50 EUR.
- De gerechtskosten belopende tot het heden op de som van 1085,94 EUR
- een vergoeding van 20 EUR, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand,

***

De herstelvordering

Verklaart de herstelvordering van de woninginspecteur zonder voorwerp.

Verklaart de herstelvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald;

Veroordeelt beklaagden , en tot het herstel in de oorspronkelijke staat van het perceel te , kadastraal gekend als eigendom van eerste beklaagde ingevolge akte van aankoop ingeschreven op het hypotheekkantoor op 29 juli 1988 boek nr. .

De herstelvordering houdt in: het herstel in de oorspronkelijke staat.

- Dit houdt een toestand in zonder stalling van voertuigen; allerlei materialen, materieel en afval. Dit houdt ook in dat alle gevolgen van de opslag van dit afval en exploitatie als werkplaats ongedaan gemaakt dienen te worden,
- Het laten opmaken van een oriënterend bodemonderzoek door een erkend bodemsaneringsdeskundige, en dit oriënterend bodemonderzoek in te dienen bij de OVAM binnen een termijn van 3 maanden na het tussen te komen vonnis;
- in voorkomend geval het opkuisen van de bodemvervuiling volgens de regels van de kunst (afvoeren van de vervuilde grond, nieuwe propere grond aanvoeren);

Veroordeelt hen dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal ZES maanden vanaf de uitspraak van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 50.000,00 EUR;

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

Verklaart deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

<u>Op burgerlijk gebied</u>

Verklaart de burgerlijke vordering van de Stad ontvankelijk en gegrond als volgt;

Veroordeelt beklaagden , en in solidum tot betaling aan de Stad van een schadevergoeding van 250 EUR;

Veroordeelt beklaagden , en tot betaling aan de Stad van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 240,00 EUR.

Houdt de burgerlijke belangen aan.

Publicatie

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

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 27 mei 2021 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :

rechter

In aanwezigheid van Mevr. , substituut-procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde

Met bijstand van Mevr. griffier