



Arrestnummer <b>C/ 556 / 2017</b>
Repertoriumnummer <b>2017/ J513</b>
Datum van uitspraak <b>3 mei 2017</b>
Rolnummer <b>2016/CO/673</b>
Notienummer parket-generaal <b>2016/PGA/2759</b> <b>2016/VJ11/689</b>

Comsigmatic  
Verbeurdezell. vermogens-  
OS doorhaling  
COV  
Domeinen  
Urbanisatie

# Hof van beroep Antwerpen

## Arrest

twaaftde kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00000845037-0001-0044-01-01-1



**2016/PGA/2759 – 2016/VJ11/689**

**Het OPENBAAR MINISTERIE**

en

**1.**

**leraar**

**geboren te**

**op**

**wonende te**

**Antwerpen, |**

**burgerlijke partij**

**2.**

**ambtenaar**

**geboren te**

**op**

**wonende te**

**Antwerpen, |**

**burgerlijke partij**

**3.**

**leraar**

**geboren te**

**op**

**wonende te**

**Antwerpen, |**

**burgerlijke partij**

allen woont kiezend ten kantore van mr. H. VAN ORSHAEGEN,  
advocaat te Antwerpen, kantoorhoudende te Antwerpen,  
Tolstraat 18,

PAGE 01-00000845037-0002-0044-01-01-4



gesteld bij akte verleden door onderzoeksrechter A. GIESELINK te Antwerpen, op 27 februari 2013, het onderzoek geopend zijnde ingevolge deze aanstelling als burgerlijke partij;

de burgerlijke partij sub 2 vertegenwoordigd en de burgerlijke partijen sub 1 en 3 aanwezig en bijgestaan door mr. Hilde Van Orshaegen, advocaat bij de balie van Antwerpen

**4. het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de Stad**

met zetel op het Stadhuis te

eiser tot herstel

vertegenwoordigd door mr. Florence Van Durme loco mr. Annelies Verlinden, beiden advocaat bij de balie van Brussel

tegen

757

1.

zonder beroep

geboren te , op

wonende te Antwerpen,

Belg

beklaagde

758

2.

zonder gekend beroep

geboren te , op

Wonende te Antwerpen,

Belgische

beklaagde



beide beklaagden aanwezig en bijgestaan door mr. Roland Wijnen loco mr. Christiaan Bossers, beiden advocaat bij de balie van Antwerpen

**1. Ten laste gelegde feiten**

Te

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

**A.**

De eerste

Met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, valsheid in handels-, bank-, of private geschriften te hebben gepleegd, hetzij door valse handtekeningen, hetzij door namaking of vervalsing van geschriften of handtekeningen, hetzij door overeenkomsten, beschikkingen, verbintenissen of schuldbevrijdingen valselijk te hebben opgemaakt of door ze achteraf in de akten in te voegen, hetzij door toevoeging of vervalsing van bedingen, verklaringen of feiten die deze akten ten doel hadden op te nemen en vast te stellen en met hetzelfde bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden gebruik gemaakt te hebben van de valse akte of van het valse stuk wetende dat het vervalst was;

namelijk door

- I. Op 5 december 2009, en van 5 december 2009 tot en met 7 oktober 2014, voor wat betreft het gebruik**

Valselijk een verslag van de algemene vergadering der mede-eigenaars dd. 5 december 2009 te hebben opgesteld of te hebben doen opstellen en te hebben laten ondertekenen, zonder deze algemene vergadering te hebben laten plaatsvinden overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement van mede-eigendom dat aangehecht werd aan de basisakte



dd. 18 maart 1981, met het bedrieglijk opzet om aan eerste en tweede inverdenkinggestelde de toelating te verlenen om werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom teneinde het aantal woonegelegenheden te vermeerderen, met name een bestaande deur in de gang op het gelijkvloerse appartement links die dicht was gemetseld open te breken en terug te gebruiken van zodra de huurder vertrekt, in de toekomst de appartementen van het eerste verdieping rechts en links, tweede verdieping en derde verdieping links te mogen verdelen in vier wooneenheden zoals op de gelijkvloerse appartementen links en rechts, extra brievenbussen te mogen plaatsen aan de voorgevel, nieuwe parlofoons en bellen te installeren, de gevel van de gelijkvloerse appartementen aan de voorkant en de achterkant te schilderen, en het document ter beschikking te houden binnen de Vereniging van mede-eigenaars,

het stuk als van valsheid beticht neergelegd zijnde ter griffie onder staat nummer 2014-17726 der overtuigingsstukken,

ii. Op 11 juni 2011, en van 11 juni 2011 tot en met 8 oktober 2014, voor wat betreft het gebruik

Valselijk een verslag van de algemene vergadering der mede-eigenaars dd. 11 juni 2011 te hebben opgesteld of te hebben doen opstellen en te hebben laten ondertekenen, zonder deze algemene vergadering te hebben laten plaatsvinden overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement van mede-eigendom dat aangehecht werd aan de basisakte dd. 18 maart 1981, met het bedrieglijk opzet om het mandaat van eerste inverdenkinggestelde als syndicus van de onroerende onverdeelde eigendom gelegen te  
te verlengen voor de komende vijf jaar en het document ter beschikking te houden binnen de Vereniging van mede-eigenaars,

het stuk als van valsheid beticht neergelegd zijnde ter griffie onder staat nummer 2014-17822 der overtuigingsstukken;

B.

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en artikel 6.1.1.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige 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, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal



woonegelegenheden 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),

Namelijk de hierna vermelde vermeerdering van de woonegelegenheden te hebben  
uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan

i.

Op het perceel te | gekadastreerd als |  
zonder gekende oppervlakte

eigendom van | en | ingevolge akte verleden  
door Notaris | ontvangen voor registratie op |

het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping links van 1 naar 4  
woonegelegenheden te hebben vermeerderd:

De eerste en de tweede:

tussen 27 mei 2009 en 1 augustus 2009, op niet ander te bepalen datum, de verjaring der  
strafvordering ter zake de tenlastelegging rechtsgeldig gestuit zijnde door daden van  
onderzoek of vervolging, namelijk het kantschrift vanwege de onderzoeksrechter JANSSENS  
dd. 18 april 2014

ii.

De eerste en de tweede:

tussen 1 april 2012 en 27 september 2012, op niet nader te bepalen datum:

Op het perceel gelegen te | gekadastreerd als |  
zonder gekende oppervlakte

eigendom van | en | ingevolge akte verleden  
door Notaris | ontvangen voor registratie op |

PAGE 01-00000845037-0006-0044-01-01-4





- tweede beklaagde \_\_\_\_\_ hoofdens de feiten van de tenlastelegging B tot een geldboete van DUIZEND EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesproken ten laste van tweede veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden,

Verplicht eerste en tweede veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van elk 25 EUR, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op elk 150 EUR.

Verplicht eerste en tweede veroordeelde solidair tot betaling van de kosten van het geding belopende 279,52 EUR op heden en tot een vergoeding van elk 51,20 EUR.

Zegt dat elke geldboete van 1000 EUR, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat elke geldboete 6000 EUR bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraffen waardoor de geldboeten vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor elke geldboete van 1000,- EUR;

Beveelt lastens eerste beklaagde de doorhaling van de valse stukken neergelegd ter griffie van deze rechtbank onder het nummer OS 17726/2014 en OS 17822/2014, voorwerp uitmakend van het misdrijf, en zegt dat hiervoor gehandeld zal worden conform artikel 463 van het wetboek van Strafvordering.

Verklaart verbeurd de vermogensvoordelen, solidair lastens eerste en tweede beklaagde, namelijk 15.000 euro, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen conform artikel 42-3° en 43 bis van het Strafwetboek.

Wijst het meer- en anders gevorderde af.

Beveelt lastens eerste en tweede beklaagde dat het pand te \_\_\_\_\_, |  
gekadastréerd als \_\_\_\_\_; zonder gekende oppervlakte, in  
zijn oorspronkelijk vergunde staat zal hersteld worden, namelijk door het uitvoeren van

PAGE 01-00000845037-0008-0044-01-01-4





bouw- of aanpassingswerken tot een woning met negen wooneenheden conform de vergunningen van 7 augustus 1928 en 30 juni 1994, binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeuring van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het niet nakomen van het hiervoor bevolene.

Dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Antwerpen, in geval het vonnis niet wordt ten uitvoer gelegd, van ambtswege in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van de stad de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hen gekozen plaats;

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en Invorderbaar verklaard door de beslagrechter;

Rechtdoende over de vordering van de burgerlijke partijen:

1. & 2.
- 3.

Verklaart de eis ontvankelijk en in volgende mate gegrond.

Veroordeelt eerste en tweede beklagde solidair om aan de burgerlijke partijen en samen te betalen, als schadevergoeding, de som van VIJFDUIZEND (5000,00) EURO te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 8 oktober 2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.

Veroordeelt eerste en tweede beklagde solidair om aan de burgerlijke partij te betalen, als schadevergoeding, de som van VIJFDUIZEND (5000,00) EURO te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 8 oktober 2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke intresten en de kosten.



Veroordeelt eerste en tweede beklagde tevens solidair tot betaling aan elk van de burgerlijke partijen een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van elk NEGENHONDERDNEGENTIG (990,00) EURO.

Wijst het meer- en anders gevorderde af.

## 2.2.

Er werd hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis d.d. 6 juni 2016:

- op 28 juni 2016 door de beklagden | en |  
| tegen al de beschikkingen
- op 1 juli 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE tegen de beklagden  
| en | , tegen al de beschikkingen op  
strafrechtelijk gebied.

## 2.3.

Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen:

- op 28 juni 2016 door de beklagden | en |
- op 1 juli 2016 door het OPENBAAR MINISTERIE.

## 3. Rechtspleging voor het hof

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 29.03.2017.

Het hof heeft hierbij gehoord:

- mevrouw de voorzitter in haar verslag,
- het Openbaar Ministerie in zijn uiteenzetting van de zaak en in zijn vordering,



- de burgerlijke partijen in hun middelen, ontwikkeld door hun raadsman voornoemd, en de burgerlijke partijen en | tevens in persoon,
- de eiser tot herstel in zijn middelen, ontwikkeld door zijn raadsman voornoemd,
- de beide beklaagden in persoon en in hun middelen van verdediging ontwikkeld door hun raadsman voornoemd.

De neergelegde stukken en conclusies werden in het beraad betrokken.

#### **4. Beoordeling van de ontvankelijkheid van de rechtsmiddelen en van de omvang van de hogere beroepen**

##### **4.1. Ontvankelijkheid van de hogere beroepen**

1. De verklaringen van hoger beroep, zowel van de beide beklaagden als van het Openbaar Ministerie, werden tijdig en regelmatig gedaan op de griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen.

2. Het verzoekschrift van de beide beklaagden d.d. 28.06.2016 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven zijn nauwkeurig.

3. Het verzoekschrift van het Openbaar Ministerie d.d. 01.07.2016 zoals bedoeld in artikel 204 Wetboek van Strafvordering werd tijdig ingediend ter griffie van de rechtbank die het bestreden vonnis heeft gewezen en de daarin bepaalde grieven zijn nauwkeurig.

4. Gelet op het bovenstaande zijn de hogere beroepen van de beide beklaagden en van het Openbaar Ministerie regelmatig naar vorm en termijn en ontvankelijk.

5. Het incidenteel beroep van de burgerlijke partijen enerzijds en | anderzijds, ingesteld bij beroepsconclusies, is eveneens ontvankelijk.

##### **4.2. Omvang van de hogere beroepen**

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Wetboek van Strafvordering.



Gelet op de overwegingen onder rubriek 4.1. van dit arrest is de rechtsmacht van het hof daarom beperkt tot de beoordeling van de beschikkingen op strafrechtelijk gebied van het bestreden vonnis die betrekking hebben op de schuldigverklaring van de beklaagden aan de hen ten laste gelegde feiten, de strafmaat, de verbeurdverklaring, de herstelmaatregel, de doorhaling van de beweerde valse stukken en de beschikkingen op burgerlijk gebied.

## **5. Omschrijving van de feiten**

Conform de vordering van het Openbaar Ministerie dient de omschrijving van de feiten sub 8. geactualiseerd te worden als volgt:

Door artikel 5 van het decreet van 3 februari 2017 houdende nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning (B.S. 9 februari 2017), in werking getreden op 23 februari 2017 bij artikel 10 van voornoemd decreet van 3 februari 2017, wordt artikel 6.1.1, eerste lid, 1° VCRO vervangen als volgt:

*"1° de bij de artikelen 4.2.1 en 4.2.15 bepaalde handelingen hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt."*

Deze actualisering houdt geen wijziging in van de feiten.

## **6. Beoordeling ten gronde op strafrechtelijk gebied**

### **6.1. tenlastelegging A.I.: valsheid in geschriften en gebruik m.b.t. het verslag van de algemene vergadering der mede-eigenaars d.d. 05.12.2009**

1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de eerste beklaagde | aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.I. zoals hiervoor omschreven bewezen gebleven.



Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 6 tot en met 8, welke door eerste beklagde in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen, en – mede in antwoord op de beroepsconclusie van eerste beklagde – aangevuld wordt als volgt.

2. Eerste beklagde wordt vervolgd wegens het valselijk opstellen of laten opstellen van een verslag van de algemene vergadering van mede-elgenars d.d. 05.12.2009 en dit verslag te hebben laten ondertekenen, zonder deze algemene vergadering te hebben laten plaatsvinden overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van mede-eigendom, met het bedrieglijk opzet om eerste en tweede beklagde de toelating te verlenen om ingrijpende werkzaamheden uit te voeren zoals vermeld sub tenlastelegging A.I.

3. Als eerste middel werpt eerste beklagde op dat de betichtingen A.I. en A.II. onterecht zijn om reden dat de geïndiceerde algemene vergaderingen wel zouden hebben plaatsgevonden, en dat het feit dat deze algemene vergaderingen niet zouden plaatsgevonden hebben overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van mede-eigendom dat aangehecht werd aan de basisakte d.d. 18.03.1981 (niet op de voorziene datum, uitnodigingen niet aangetekend verstuurd) geen valsheid in geschriften zou kunnen opleveren met betrekking tot het van deze vergaderingen opgestelde verslag.

Als tweede middel werpt eerste beklagde op dat de algemene vergadering van 05.12.2009 wel degelijk heeft plaatsgevonden, hetgeen zou blijken uit de ondertekening van het verslag door alle aanwezigen. Tevens zou er geen sprake zijn van enig bedrieglijk opzet of oogmerk om te schaden, en zou er evenmin enig nadeel zijn.

4. Een verslag van een algemene vergadering van mede-eigenaars is – rekening houdend met de verstreckende juridische gevolgen van zulk verslag en de erin opgenomen beslissingen van de algemene vergadering – alleszins een geschrift dat enigermate strekt tot bewijs van datgene wat erin is opgenomen en zich aldus aan het openbaar vertrouwen opdringt. In die zin is het een door de wet beschermd geschrift.

Het feit dat elke mede-elgenaar de mogelijkheid heeft om zich achteraf te wenden tot de vrederechter indien hij of zij zich door de beslissingen van de algemene vergadering benadeeld voelt, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

Indien de inhoud van het verslag van een algemene vergadering van mede-eigenaars niet overeenstemt met de werkelijkheid, is er sprake van een vervalsing van de waarheid. Dit is



ook het geval wanneer bepaalde mede-eigenaars niet werden uitgenodigd voor de algemene vergadering, of wanneer de vergadering niet heeft plaatsgevonden op de datum en/of de plaats die in het verslag wordt vermeld.

5. Eerste beklagde erkent dat hij de mede-eigenaars niet heeft uitgenodigd door middel van een aangetekend schrijven, zoals voorzien in de voorschriften van het algemeen reglement van mede-eigendom dat aangehecht werd aan de basisakte d.d. 18.03.1981. Eerste beklagde beweert dat hij alle mede-eigenaars "mondeling" heeft uitgenodigd voor de algemene vergadering van 05.12.2009, doch hij kan hiervan geen enkel bewijs voorleggen.

Uit de verklaring van | d.d. 28.08.2014 (stuk 183) en de aan deze verklaring gevoegde bijlagen (stukken 179 en 180) blijkt dat in het verleden de mede-eigenaars wel degelijk schriftelijk werden uitgenodigd voor algemene vergaderingen, in tegenstelling tot hetgeen eerste beklagde tracht voor te houden ('de gewoonte dat er informeel werd afgesproken').

| verklaart uitdrukkelijk dat zij géén uitnodiging ontving voor enige algemene vergadering in 2009. De raadsman van | heeft dit gegeven (géén algemene vergadering in 2009) schriftelijk gemeld aan eerste beklagde in een brief d.d. 01.12.2009 (stuk 178), tezamen met een aantal andere verwijten (geen verslagen van algemene vergaderingen, geen verantwoording voor gemaakte kosten, werken aan achtergevel niet goed uitgevoerd). Eerste beklagde heeft hierop schriftelijk geantwoord bij brief van 09.01.2010 (stuk 176) met de mededeling dat er in 2010 een algemene vergadering zal komen. Het hof leidt hieruit af dat er in 2009 géén algemene vergadering heeft plaatsgevonden, waardoor het sub tenlastelegging A.i. geviseerde verslag vals is.

In zijn verklaring d.d. 26.06.2013 (stuk 68) stelt eerste beklagde overigens uitdrukkelijk dat hij dit verslag reeds op voorhand had klaargemaakt en onmiddellijk na de 'vergadering' heeft laten ondertekenen. Dit impliceert dat er geen inhoudelijke discussie heeft plaatsgevonden, vermits de beslissingen al op voorhand genomen waren door eerste beklagde. Dit wordt tevens bevestigd door | in haar verklaring d.d. 02.05.2013 (stuk 44: "Dit was al opgesteld. Mijnheer | had dit document reeds bij op de vergadering."). Uit deze verklaring blijkt tevens dat de 'vergadering' zou hebben plaatsgevonden in een café in |, en derhalve niet "in de |" zoals vermeld in het geviseerde verslag (stuk 28, zie ook verklaring van tweede beklagde – stuk 46).



De valsheid van het verslag d.d. 05.12.2009 wordt tevens bevestigd door het feit dat dit verslag mede ondertekend werd door \_\_\_\_\_, die reeds sedert 2006 géén mede-eigenaar was, en die inwoont bij eerste en tweede beklaagde.

Het geïllustreerde verslag werd tevens ondertekend door \_\_\_\_\_, die over de wijze van uitnodiging voor de algemene vergadering verklaart dat zij door haar man telefonisch werd gevraagd om aanwezig te zijn in zijn café voor die vergadering, hetgeen de bewering van eerste beklaagde dat hij elke mede-eigenaar mondeling uitnodigde voor de algemene vergadering tegenspreekt.

6. Door niet alle mede-eigenaars via aangetekend schrijven uit te nodigen met vermelding van de dagorde van de vergadering, en door op voorhand reeds een verslag op te stellen dat enkel ter ondertekening aan een aantal mede-eigenaars werd voorgelegd, had eerste beklaagde ontegensprekelijk het bedrieglijk opzet om aan hemzelf en zijn echtgenote aldus de toelating te verlenen om structurele werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom teneinde het aantal woongelegenheden in een aantal van zijn appartementen drastisch te vermeerderen.

Eerste beklaagde wist maar al te goed dat deze ingrijpende wijzigingen aan het gebouw niet door alle mede-eigenaars zou worden goedgekeurd en dat dit op weerstand zou stuiten. Door aldus te handelen heeft eerste beklaagde de weg van de minste weerstand gekozen, met vervalsing van het thans geïllustreerde verslag d.d. 05.12.2009.

Het mogelijk of eventueel nadeel bestond wel degelijk op het ogenblik van de valsheid, door het feit dat niet (correct) uitgenodigde mede-eigenaars geconfronteerd zouden worden met het voldongen feit van een goedkeuring ten voordele van eerste en tweede beklaagde voor het uitvoeren van ingrijpende werkzaamheden die de waarde van het gebouw en van de privative delen zou aantasten, en die tevens het woongenot ernstig zou hypothekeren door de drastische vermeerdering van het aantal woongelegenheden (en derhalve bewoners) van het gebouw.

De felten van tenlastelegging A.i. zijn derhalve bewezen in hoofde van eerste beklaagde.

**6.2. tenlastelegging A.ii.: valsheid in geschriften en gebruik m.b.t. het verslag van de algemene vergadering der mede-eigenaars d.d. 11.06.2011**



1. Na nieuw onderzoek ter terechtzitting door het hof, en door de stukken van het dossier, is de schuld van de eerste beklagde \_\_\_\_\_ aan de hem ten laste gelegde feiten sub A.II. zoals hiervoor omschreven bewezen gebleven.

Hiervoor wordt verwezen naar de oordeelkundige redengeving van de eerste rechter op blz. 6 tot en met 8, welke door eerste beklagde \_\_\_\_\_ in hoger beroep niet weerlegd wordt en door het hof wordt beaamd en overgenomen, en – mede in antwoord op de beroepsconclusie van eerste beklagde – aangevuld wordt als volgt.

2. Eerste beklagde wordt vervolgd wegens het valselijk opstellen of laten opstellen van een verslag van de algemene vergadering van mede-eigenaars d.d. 11.06.2011 en dit verslag te hebben laten ondertekenen, zonder deze algemene vergadering te hebben laten plaatsvinden overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van mede-eigendom, met het bedrieglijk opzet om het mandaat van eerste beklagde als syndicus van de onroerende onverdeelde eigendom gelegen te \_\_\_\_\_ te verlengen voor de komende 5 jaar.

3. Voor wat betreft het eerste (algemene) middel van eerste beklagde, verwijst het hof naar hetgeen hierboven onder randnummer 6.1. werd gesteld met betrekking tot tenlastelegging A.I., hetgeen onverkort van toepassing is op de tenlastelegging A.II.

4. Als derde middel werpt eerste beklagde op dat het in de delictsomschrijving van tenlastelegging A.II. weerhouden bedrieglijk opzet onterecht is, nu uit het feit dat elke mede-eigenaar dit verslag gewoon ondertekende zou volgen dat elke valsheid van het verslag uitgesloten is.

Dit verslag (stuk 129) werd onder meer ondertekend door \_\_\_\_\_, doch uit haar verklaring d.d. 24.05.2013 (stuk 19) blijkt dat zij niet eens heeft deelgenomen aan de 'algemene vergadering' en zij hiervoor zelfs niet was uitgenodigd, vermits zij de dag zelf door haar echtgenoot werd gebeld met de vraag om naar het café te komen om (onwetend) " ... een papier van een vergadering" te tekenen:

*"Het verslag dat u me toont, heb ik voor het café gehandtekend. Ik ben toen niet binnen gegaan. Mijn man had me toen telefontsch gevraagd om naar zijn café te komen om een papier van een vergadering te tekenen. Voor mij was alles goed. Ik tekende toen alles blindellings, mijn man regelde alies."*





Dit verslag werd tevens getekend door tweede beklagde | , die hierover in haar verklaring d.d. 26.04.2013 (stuk 23) enkel stelt dat haar man syndicus is, en dat zij er voor het overige niet op de hoogte van is, zelfs niet van de tussengekomen vonnissen waarbij een voorlopige syndicus werd aangesteld.

Ook voor deze algemene vergadering dient eerste beklagde toe te geven (stuk 62) dat de mede-eigenaars niet via aangetekend schrijven werden uitgenodigd, doch enkel "mondeling", zodat ter zake elk bewijs van daadwerkelijke uitnodiging ontbreekt.

De door de vrederechter van het 9<sup>de</sup> kanton Antwerpen uitgesproken akkoordvonnissen d.d. 02.12.2010, 27.01.2011 en 24.03.2011, waarbij telkens een voorlopige syndicus werd aangesteld, konden niet ten uitvoer worden gelegd door de onwillige en tegenwerkende houding van eerste beklagde, ten gevolge waarvan de aangestelde syndici hun opdracht weigerden. Het hof verwijst ter zake naar de brieven van (zijnde de 4<sup>de</sup> aangestelde syndicus) d.d. 04.09.2013 (stukken 6 en 6bis, bundel burgerlijke partijen ), waarvan de inhoud spreekt voor zich.

Zowel met betrekking tot de algemene vergadering d.d. 05.12.2009 als deze van 11.06.2011, is het op basis van de inhoud van het strafdossier en de voorgelegde stukken duidelijk dat eerste beklagde zelf en op voorhand de beslissingen nam in zijn eigen voordeel (en van zijn echtgenote), en hij deze beslissingen op voorhand op papier zette, waarna hij dit "verslag" vervolgens liet ondertekenen door een aantal 'gelijkgestemde' mede-eigenaars, zonder dat hierover een volwaardige algemene vergadering had plaatsgevonden na correcte uitnodiging van alle (dus ook de 'niet-gelijkgestemde') mede-eigenaars.

Bijgevolg komen de sub A.I. en A.II. geïllustreerde verslagen niet overeen met de werkelijkheid, vermits er over de in de verslagen vermelde beslissingen niet vergaderd en beslist werd door de algemene vergadering overeenkomstig de voorschriften van het algemeen reglement van mede-eigendom.

Het bedrieglijk opzet in hoofde van eerste beklagde voor wat betreft de felten sub A.II. wordt bevestigd door de vaststelling dat hij na het eerste akkoordvonnis van de vrederechter van het 9<sup>de</sup> kanton Antwerpen d.d. 02.12.2010, waarbij hij zich akkoord had verklaard om geen syndicus meer te zijn, en na het derde akkoordvonnis d.d. 24.03.2011 waarbij | als voorlopige syndicus werd aangesteld, gewoon terug zelf de taak van syndicus op zich heeft genomen door middel van de opstelling van het valse verslag van de algemene vergadering d.d. 11.06.2011, zonder aan de vrederechter te laten weten dat de aangestelde syndicus | zijn mandaat (om



welke reden dan ook) niet heeft opgenomen. Dat eerste beklagde hiervan de vrederechter niet heeft ingelicht, wordt door hemzelf toegegeven in zijn verklaring d.d. 26.06.2013.

Het mogelijk of eventueel nadeel bestaat in de voortzetting van de elgengerelde handelswijze van eerste beklagde gedurende 5 jaren (verlenging mandaat syndicus voor 5 jaar), waarbij hij eigenmachtig beslissingen neemt in zijn eigen voordeel met miskenning van de rechten van de andere mede-eigenaars, en hij deze beslissingen vervolgens 'officialiseert' middels de opstelling van een '*verslag van de algemene vergadering*', zoals sub tenlasteleggingen A.I. en A.II. gebeurd is.

De felten van tenlastelegging A.II. zijn derhalve eveneens bewezen in hoofde van eerste beklagde.

**6.3. tenlastelegging B.I.: het zonder voorafgaande vergunning opsplitsen van een woning of het in een gebouw wijzigen van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande (art. 4.2.1.7° VCRO) met betrekking tot het appartement op de gelijkvloerse verdieping links.**

Eerste en tweede beklagde worden als mede-eigenaars van het appartement op de gelijkvloerse verdieping links (gezien vanaf de straatzijde) vervolgd voor het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden in dit appartement van 1 naar 4 in de periode van 27.05.2009 tot 01.08.2009.

In het proces-verbaal d.d. 27.09.2012 (stuk 96) werd door de gemeentelijk ambtenaar van de stad met betrekking tot dit gelijkvloers gelegen appartement vastgesteld dat vooraan links zich 2 kleine woonegelegenheden bevonden en achteraan links, toegankelijk vanuit de achterliggende koer, nog 2 kleine woonegelegenheden, terwijl dit voorheen één appartement betrof.

Als eerste middel met betrekking tot de tenlasteleggingen sub B.I. en B.II. werpen beklagden op dat zij zelf geen enkele opdeling naar meerdere entiteiten hebben gedaan, en dat de loutere instandhouding van bouwovertredingen in ruimtelijk niet-kwetsbaar gebied (in concreto: woongebied) niet langer strafbaar is.

Tweede beklagde zou helemaal niets gedaan hebben, buiten het feit dat zij samen met haar echtgenoot (zijnde eerste beklagde) eigenaar is van de betreffende onroerende goederen.



Het hof merkt, wat dit laatste middel van tweede beklagde betreft, op dat de tenlasteleggingen B.I. en B.II. niet enkel visereren het zelf uitvoeren van de vermeerdering van de woongelegenheden, doch tevens het als eigenaar toestaan van deze vermeerderingen van woongelegenheden.

Tweede beklagde is mede-eigenaar van de geïsoleerde onroerende goederen, en uit haar verklaring d.d. 10.04.20123 (stuk 9) blijkt dat zij wel degelijk op de hoogte was van de verbouwingswerken die haar echtgenoot (zijnde eerste beklagde) aan de diverse onroerende goederen heeft uitgevoerd, en dat dit met haar toestemming gebeurde. Zo verklaarde zij uitdrukkelijk: *"Wij hebben 2 appartementen omgebouwd tot 4 woongelegenheden ...", "Er werd geen architect aangesteld voor de werkzaamheden. Een veiligheidscoördinator ook niet"*.

Het appartement op de gelijkvloerse verdieping links (geïsoleerd in tenlastelegging B.I.) werd door beklagden op 06.04.2006 aangekocht van

In haar verklaring d.d. 07.05.2013 (stuk 5) stelt *[naam]* dienaangaande dat zij zelf het appartement gelijkvloers links had verkleind in studio's voordat zij het appartement heeft verkocht aan beklagden, en dat eerste beklagde na de verkoop de afwerking heeft gedaan van deze studio's.

Deze verklaring van *[naam]*, die overigens samenwoont met het gezin van de beklagden, blijkt niet overeen te stemmen met de werkelijkheid, wanneer de inhoud van de notariële verkoopakte d.d. 06.04.2006 wordt geanalyseerd. In deze verkoopakte werd het verkochte goed immers omschreven als:

*"A. Het winkel-appartement op het gelijkvloers links vanop de straat gezien, begrijpende volgens titel:*

*a) In privaatieve en uitsluitende eigendom: winkelruimte, gang, keuken, wc, en nog drie kamers, zoals in groene kleur aangeduid op het plan gehecht aan nagemelde basisakte, alsmede het ~~genots~~recht van de achtergelegen koer omschreven in hogervermelde basisakte aldaar in grijze tint op plan aangeduid op last er alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van te dragen en te betalen;*

*b) In medeïlgendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd achttien/duizendsten (118/1000sten) in de grond en de gemene delen van het gebouw.*

*Verkopers verklaren dat voormeld winkel-appartement inmiddels met vergunning (regularisatie) opgesplitst werd in studio vooraan en appartement achteraan.*



*Juridisch bestaat het eigendom thans echter nog uit één geheel en kunnen bijgevolg studio en appartement niet afzonderlijk verkocht worden. Mocht de vereniging van medeëigenaars over deze opsplitsing later eventueel nog bezwaren maken, dan zullen de kopers hiervan hun eigen zaak dienen te maken en de verkopers hiervan volledig vrijwaren."*

De enige opsplitsing die er op datum van de notariële verkoop d.d. 06.04.2006 was doorgevoerd door de verkoper was derhalve de opsplitsing in een studio vooraan en een appartement achteraan, doch geenszins in 4 wooneenheden.

Bovendien werd in de notariële akte opgenomen dat beklagden binnen de 3 jaren vanaf datum van de akte (06.04.2006) ingrijpende werken dienden uit te voeren aan het door hen aangekochte appartement, waarin de verkoopster een levenslang woonrecht had bedongen. Deze werken werden in detail beschreven op blz. 7 van de notariële akte d.d. 06.04.2006, en behelsden structurele werken zoals het plaatsen van een nieuwe keuken, het plaatsen van een nieuwe inkomdeur en nieuw raam in PVC in dubbel glas aan de koer, het plaatsen van een nieuwe badkamer, het openbreken van de muur tussen het salon en de woonkamer, de thans bestaande opening dichtmaken en afwerken, de muur in het salon aan deuropening/gang afbreken, plaatsen van nieuwe PVC-ramen, enz. ...

Eerste beklagde is, met medeweten en goedkeuring van zijn echtgenote zijnde tweede beklagde, in de loop van 2009 begonnen met het (zonder vergunning) opsplitsen van het appartement gelijkvloers links naar 4 wooneenheden. Beklaagden woonden immers van 2003 tot 2008 in het appartement op de eerste verdieping rechts, waarna zij in 2008 voor 8 maanden verhuisden naar het appartement gelijkvloers rechts (zie stuk 57). De verkoopster van het appartement gelijkvloers links bleef hierin wonen na de verkoop op basis van haar levenslang woonrecht. In mei 2009 verhuisden beklagden en samen naar de in waarna eerste beklagde de opsplitsingswerken in het appartement gelijkvloers links heeft uitgevoerd.

Bijgevolg is de voorzienere incriminatieperiode (tussen 27 mei 2009 en 1 augustus 2009) correct.

bevestigt overigens, weliswaar in minimalistische bewoordingen ("Na de verkoop heeft de heer ook de afwerking van deze studio's gedaan"), dat eerste beklagde werkzaamheden heeft verricht in het kader van de opsplitsing van het gelijkvloerse appartement links in meerdere wooneenheden (zie stuk 4), hetgeen eerste beklagde minstens tot mededader maakt aan de aldus geïndiceerde feiten sub B.I.



Ook tweede beklagde erkent in haar verklaring d.d. 10.04.2013 dat zij samen met eerste beklagde 2 appartementen heeft omgebouwd tot 4 woonegelegenheden (zie stuk 8: *"Wij hebben twee appartementen omgebouwd tot vier woonegelegenheden."*), hetgeen in schrill contrast staat met de leugenachtige verklaring van eerste beklagde d.d. 26.06.2013 (stuk 57) waarin hij stelt: *"Ik heb geen appartement verdeeld. De twee gelijkvloerse appartementen die ik had gekocht waren reeds in studio's verdeeld. Elk appartement was verdeeld in 4 studio's."*

Onder randnummer 41 van hun beroepsconclusie verwijzen beklagden nog naar het verslag van de algemene vergadering d.d. 05.12.2009, om hieruit af te leiden dat de opdeling in 4 woonegelegenheden reeds zou zijn verricht door de vorige eigenares, en niet door beklagden. Gelet op de hierboven bewezen verklaarde valsheld van dit *"verslag van de algemene vergadering d.d. 05.12.2009"*, kunnen beklagden uit dit valse 'verslag' vanzelfsprekend geen argumenten putten om hun standpunt in verband met de tenlastelegging B.I. kracht bij te zetten.

De verklaringen van (stuk 261) en (stuk 264), dat er in 2006 in de appartementen op het gelijkvloers werken werden uitgevoerd, doen geen afbreuk aan bovenstaande vaststellingen, aangezien deze verklaringen overeenstemmen met de inhoud van de notariële akte d.d. 06.04.2006.

**6.4. tenlastelegging B.II.: het zonder voorafgaande vergunning opsplitsen van een woning of het in een gebouw wijzigen van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande (art. 4.2.1.7° VCRO) met betrekking tot het appartement op de derde verdieping links.**

Eerste en tweede beklagde worden als mede-eigenaars van het appartement op de derde verdieping links (gezien vanaf de straatzijde) vervolgd voor het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden in dit appartement van 1 naar 4 in de periode tussen 1 april 2012 en 27 september 2012.

Het appartement op de derde verdieping links werd door beklagden aangekocht bij notariële akte d.d. 23.08.2008 (zie stuk 244). Uit de beschrijving van dit appartement in de notariële akte (*"voorkamer, hall, gang, middenkamer, keuken, w.c. en drie kamers"*) blijkt duidelijk dat er, op het ogenblik dat beklagden eigenaar werden van dit appartement, nog geen sprake was van enige opsplitsing van het appartement in meerdere woonegelegenheden.



De verkoper van het appartement, zijnde \_\_\_\_\_, verklaarde op 14.04.2015 (stuk 258) trouwens dat hij geen muren bijgemetst of afgebroken heeft terwijl hij eigenaar was van het appartement.

Tweede beklagde erkende in haar verklaring d.d. 10.04.2013 (stuk 8) dat zij (samen met haar echtgenoot) zonder vergunning 2 appartementen heeft omgebouwd tot vier woongelegenheden, en dat de werkzaamheden ongeveer een jaar geleden hebben plaatsgevonden (zijnde rond april 2012). Zij voegt eraan toe dat het idee van de verbouwing van appartementen naar studio's kwam van haar echtgenoot, zijnde eerste beklagde.

Tweede beklagde vermeldt in deze verklaring uitdrukkelijk dat zij enkel één gelijkvloers gelegen appartement en het appartement op de derde verdieping hebben verbouwd, zodat er geen onduidelijkheid kan bestaan over welke 2 appartementen zij erkent verbouwd te hebben en zodat de weerhouden incriminatieperiode met betrekking tot het appartement op de derde verdieping links (tussen 1 april 2012 en 27 september 2012) correct is: zij verklaarde immers dat de werkzaamheden ongeveer een jaar geleden hebben plaatsgevonden (zijnde rond april 2012, vandaar: "tussen 1 april 2012 en ...") en de eerste vaststellingen door de ambtenaar van de stad \_\_\_\_\_ dateren van 27.09.2012 (stuk 94: "*Het appartement op de derde verdieping links werd onderverdeeld in vier kamers die apart worden verhuurd.*"), zijnde de einddatum van de voorziene incriminatieperiode.

De verklaring van eerste beklagde d.d. 01.04.2015 (stuk 267) als zouden de huurders van het appartement van de derde verdieping links alle verbouwingswerken hebben uitgevoerd, is totaal ongeloofwaardig en wordt manifest tegengesproken door de verklaring van tweede beklagde d.d. 10.04.2013 (stuk 8).

Alleszins erkent eerste beklagde in deze verklaring (stuk 267) dat hij, na het vertrek van de huurders het idee heeft opgevat om dat appartement te verhuren aan verschillende huurders die elk over een eigen kamer konden beschikken, hetgeen ontegensprekelijk een vermeerdering van het aantal woongelegenheden inhoudt, en valt onder het verbod van art. 4.2.1.7° VCRO.

Als tweede middel werpen beklagden met betrekking tot de teniasteleggingen B.I. en B.II. in hun beroepsconclusie (bifz. 22, randnummer 45) op dat er sprake zou zijn van dwaling.

Beklaagden houden voor dat zij van de bevoegde stadsdiensten zouden hebben vernomen dat zij geen vergunning nodig zouden hebben voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, "*indien er niets zou worden gewijzigd aan de structuur/muren*".



Beklaagden bewijzen echter op geen enkele wijze dat zij zulke vraag zouden hebben gericht tot de bevoegde stadsdiensten, en dat dit het antwoord zou zijn geweest van de bevoegde diensten: beklagden hebben op geen enkel ogenblik een vergunningsaanvraag ingediend of een schriftelijke vraag om inlichtingen ingediend.

Hierboven werd echter vastgesteld en bewezen verklaard dat beklagden zonder vergunning het aantal woongelegenheden drastisch hebben vermeerderd, hetgeen ontegensprekelijk een inbreuk uitmaakt op de bepalingen van art. 4.2.1.7° VCRO, waarbij de vraag of deze vermeerdering van het aantal woongelegenheden gepaard ging met structurele verbouwingen zelfs niet relevant is gelet op de bewoordingen van art. 4.2.1.7° VCRO (*“een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ...”*).

Van enige dwaling in feite of in rechte kan in hoofde van beklagden geen sprake zijn.

De felten sub B.I. en B.II. zijn derhalve bewezen in hoofde van de belde beklagden.

#### **6.5. straftoemeting**

De eerste rechter heeft terecht vastgesteld dat de feiten voorzien onder de tenlasteleggingen A. en B. in hoofde van de eerste beklagde | de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van een zelfde misdadig opzet, zodat er in zijn hoofde slechts één straf dient te worden uitgesproken, nl. de zwaarste.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met:

- de persoon en de ingesteldheid van de beklagden,
- de voorttrekkersrol van eerste beklagde en het mindere aandeel van tweede beklagde,
- hun blanco strafregister, waardoor zij beiden nog in aanmerking komen voor de gunst van uitstel van tenuitvoerlegging,
- de omstandigheden en ernst van de feiten, die, zoals de eerste rechter terecht stelde, ernstige inbreuken uitmaakten op de levenskwaliteit, de veiligheid en de gezondheid van de medebewoners van het appartementsgebouw,
- de vaststelling dat valsheid in geschriften en gebruik van de valse stukken in hoofde van eerste beklagde getuigt van een normvervaging en een frauduleuze



ingesteldheid, dewelke schade toebrengt aan het openbaar vertrouwen en de rechtszekerheid.

Daarom werd aan de eerste beklaagde | door de eerste rechter om oordeelkundige redenen, beaamd en overgenomen door het hof, een wettige, passende en aangepaste bestraffing opgelegd. Het hof bevestigt derhalve de aan eerste beklaagde opgelegde hoofdgevangenisstraf van 3 maanden met uitstel gedurende 3 jaar vanaf heden en een effectieve geldboete van 1.000 euro meer opdeciemen of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Het hof bevestigt tevens de door de eerste rechter om oordeelkundige redenen, beaamd en overgenomen door het hof, aan tweede beklaagde | opgelegde geldboete van 1.000 euro meer opdeciemen of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden, met uitstel gedurende 3 jaar vanaf heden.

De gevangenisstraf en de geldboete moeten de eerste beklaagde en de geldboete moet de tweede beklaagde ervan weerhouden in de toekomst dergelijke laakbare handelingen te stellen en moeten hen leren de voorschriften inzake stedenbouw stipt te respecteren.

Nochtans moeten beide beklaagden beseffen dat wanneer zij tijdens de proefperiode opnieuw dergelijke feiten of andere ernstige feiten zouden plegen, het verleende (al dan niet gedeeltelijk) uitstel van tenuitvoerlegging kan worden herroepen.

Het hof gaat niet in op het in ondergeschikte orde geformuleerde verzoek van de beide beklaagden tot het verlenen van de opschorting, nu een dergelijke gunstmaatregel niet van aard is om beklaagden afdoende te wijzen op hun maatschappelijke beperkingen en verplichtingen.

Opschorting van de uitspraak van de veroordeling is immers een buitengewone gunst, die er onder meer toe strekt te voorkomen dat een veroordelende maatregel, buiten haar normalerwijze te voorziene gevolgen en onder andere door de eraan verbonden publiciteit, voor de beklaagden een onevenwichtige sociaal-economische declassering zou meebrengen.

Beklaagden tonen niet aan dat een veroordeling voor hen een onevenwichtige sociaal-economische declassering zou meebrengen, zodat niet wordt ingegaan op het verzoek van beklaagden om hen het voordeel van de opschorting toe te staan.





De omvang van de opgelegde geldboeten is aangepast aan het aandeel van de beide beklaagden in het onrechtmatig financieel geldgewin, en de duur van de vervangende gevangenisstraf is telkens aangepast aan de omvang van de geldboete.

Tevens wordt de door de eerste rechter bevolen doorhaling bevestigd van de valse stukken, neergelegd ter griffie onder O.S. 17726/2014 en O.S. 17822/2014.

## **7. Met betrekking tot de vordering tot verbeurdverklaring**

Bij schriftelijke vordering inzake verbeurdverklaring van vermogensvoordelen d.d. 23.10.2014 (onderaan kaft 1) vordert het Openbaar Ministerie op basis van de inhoud van de in het strafdossier gevoegde huurovereenkomsten overeenkomstig art. 42, 3° Sw. de bijzondere verbeurdverklaring van de opbrengsten dewelke beklaagden genoten hebben uit de verhuring van de aldus wederrechtelijk opgedeelde woonentiteiten (tenlasteleggingen B.I. en B.II.) voor een totaal bedrag van 23.990 euro, volgens de gedetailleerde berekening opgenomen in de schriftelijke vordering d.d. 23.10.2014.

De eerste rechter heeft het bedrag van de door beklaagden genoten illegale vermogensvoordelen zonder verdere motivering (blz. 9 bestreden vonnis) 'ex aequo et bono' bepaald op 15.000 euro.

Het eerste middel van beklaagden (randnummer 63 beroepsconclusie) is ongegrond, vermits hierboven de feiten van tenlasteleggingen B.I. en B.II. bewezen werden verklaard.

Als tweede middel werpen beklaagden op (randnummer 64 beroepsconclusie) dat er geen bewijs voorligt dat de huurgelden effectief werden ontvangen, en dat het Openbaar Ministerie ter zake het bewijs niet levert.

Indien beklaagden voorhouden dat bepaalde contractueel verschuldigde huurgelden door de huurders niet werden betaald, dienen zij dit minstens aannemelijk te maken.

Het hof stelt vast dat beklaagden niet eens een detail geven van welke huurders gedurende welke periode hun huur niet betaald zouden hebben. Evenmin worden er stukken voorgelegd van oproepingen minnelijke schikking of dagvaardingen voor de bevoegde vrederechter, waarbij achterstallige huur zou gevorderd zijn of gedagvaard zou zijn in huurverbreking wegens huurachterstallen.



Bijgevolg kan met de loutere beweringen van beklaagden dat (niet nader bepaalde) huurgelden nooit werden ontvangen, geen rekening gehouden worden.

Evenmin dient er aftrek te gebeuren van 'de kosten', dewelke door beklaagden niet nader aangeduid of becijferd worden, noch dient er rekening gehouden te worden met 'de huur die normaal zou ontvangen zijn indien de appartementen in hun geheel werden verhuurd' (zie Cass. 18.02.1997, Arr. Cass. 1997, 242).

De bijzondere verbeurdverklaring op grond van art. 42, 3° Sw. viseert immers de illegale bruto-ontvangsten die voortkomen uit een misdrijf.

Of de appartementen, indien zij in de geviseerde incriminatieperiode niet in kleinere entiteiten opgedeeld zouden geweest zijn, als geheel zouden verhuurd geweest zijn in de geviseerde incriminatieperiode, is een onzekere factor, zodat er geen aftrek van de 'normale' huur dient te gebeuren.

Het hof verklaart derhalve de door het Openbaar Ministerie correct berekende illegale vermogensvoordelen ten bedrage van 23.990 euro verbeurd, meer bepaald 11.995 euro lastens de eerste beklaagde [ ] en 11.995 euro lastens de tweede beklaagde [ ], vermits zij belden genoten hebben van deze vermogensvoordelen op grond van de bewezen verklaarde felten sub tenlasteleggingen B.I. en B.II. overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis Sw., en het maatschappelijk niet kan getolereerd worden dat veroordeelden in het bezit gelaten zouden worden van de opbrengsten van hun misdrijven.

## 8. Met betrekking tot de herstellvordering

De initiële herstellvordering uitgaande van het college van burgemeester en schepenen van de stad [ ] dateert van 28.08.2015, en heeft als voorwerp het herstel naar de oorspronkelijke toestand onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van de uitspraak binnen de gestelde termijn.

Concreet betekent deze herstellvordering dat het pand gelegen te [ ] , kadastraal gekend onder [ ] , dient terug gebracht te worden naar de oorspronkelijk vergunde toestand, namelijk een woning met negen woongelegenheden, conform de vergunning van 07.08.1928 en de vergunning van 30.06.1994, met name:

PAGE 03-00000845037-0026-0044-03-03-4



- op het gelijkvloers dienen de 6 zelfstandige wooneenheden en de 2 kamers ontmanteld te worden;
- het gelijkvloers dient opgedeeld te worden in 3 zelfstandige woningen, conform de vergunning van 30.06.1994;
- op de tweede verdieping dienen de 5 kamers ontmanteld te worden en omgevormd te worden naar 1 zelfstandige woning.

Deze herstellvordering werd op 04.09.2015 voor advies voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.

Op 22.10.2015 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies met betrekking tot de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen.

Deze herstellvordering werd overeenkomstig art. 6.1.41 §4 VCRO rechtsgeldig ingeleid bij het Openbaar Ministerie bij schrijven d.d. 05.11.2015 (stuk 301).

Na een nieuwe controle op 05.01.2016 op de derde verdieping links van het bewuste pand van beklaagden, waarbij werd vastgesteld dat dit appartement was opgedeeld in 3 wooneenheden, werd op 08.01.2016 een nieuwe herstellvordering genomen door het college van burgemeester en schepenen (zie stuk 6, bundel college van burgemeester en schepenen), dewelke concreet inhoudt dat het pand dient te worden aangepast zodat de toestand conform de vergunning van 07.08.1928 en de vergunning van 30.06.1994 is, namelijk een woning met 9 wooneenheden. Hiervoor dienen volgende aanpassingen te gebeuren:

- op het gelijkvloers dienen de 6 zelfstandige wooneenheden en de 2 kamers ontmanteld te worden. Het gelijkvloers dient opgedeeld te worden in 3 zelfstandige woningen, conform de vergunning van 30.06.1994;
- op de tweede verdieping dienen de 5 kamers ontmanteld te worden en omgevormd te worden naar 1 zelfstandige woning conform de vergunning van 07.08.1928;
- op de derde verdieping links dienen de 3 kamers ontmanteld te worden en omgevormd te worden naar 1 zelfstandige woning conform de vergunning van 07.08.1928.

Deze aangepaste herstellvordering werd op 11.01.2016 voor advies voorgelegd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid.



Op 09.02.2016 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid opnieuw een positief advies met betrekking tot de aangepaste herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen d.d. 08.01.2016 (zie stukken sub 311).

Deze aangepaste herstellvordering werd overeenkomstig art. 6.1.41 §4 VCRO rechtsgeldig ingeleid bij het Openbaar Ministerie bij schrijven d.d. 11.02.2016 (stuk 311).

Als eerste middel met betrekking tot de herstellvordering werpen beklagden onder randnummer 46 van hun beroepsconclusie op dat er geen herstellvordering kan zijn zonder misdrijf, en dat er zelfs geen vervolging is in verband met de gelijkvloerse verdieping rechts en de tweede verdieping links, zodat de herstellvordering zou moeten worden afgewezen als ongegrond, in de mate deze betrekking heeft op het appartement op de gelijkvloerse verdieping rechts en op het appartement op de tweede verdieping links.

Het hof stelt echter op basis van de inhoud van het strafdossier vast dat er ontegensprekelijk een oorzakelijk verband bestaat tussen enerzijds de door beklagden gestelde handelingen (vermeerdering van het aantal woongelegenheden te hebben uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan) met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping links (tenlastelegging B.I.) en de derde verdieping links (tenlastelegging B.II.), en anderzijds de door beklagden gestelde handelingen (vermeerdering van het aantal woongelegenheden te hebben uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan) met betrekking tot het appartement op de gelijkvloerse verdieping rechts en het appartement op de tweede verdieping links.

Het ongedaan maken van de vermeerdering van woongelegenheden in het appartement op de gelijkvloerse verdieping rechts en op het appartement op de tweede verdieping links is bovendien noodzakelijk om de verstoring van de ruimtelijke ordening door de sub B.I. en B.II. bewezen verklaarde misdrijven tenlet te doen.

De enkele omstandigheid dat in de loop van de rechtspleging wijzigingen werden aangebracht aan de constructies die het voorwerp uitmaken van de strafvervolging, belet niet dat de herstellvordering die het herstel van de wettigheid naar de toekomst beoogt en de gewijzigde toestand in aanmerking moet nemen, geënt blijft op de felten van de strafvervolging sub B.I. en B.II., ook al maken de wijzigingen aan die constructies zelf niet het voorwerp uit van de strafvervolging.

Zodra er een oorzakelijk verband bestaat tussen de wederrechtelijke toestand zoals die bestaat bij de uitspraak over de herstellvordering en de wederrechtelijke toestand die het voorwerp uitmaakt van de telastelegging, blijft de herstellvordering geënt op de felten van



de tenlastelegging, spijs de doorgevoerde wijzigingen (zie Cass., 2 februari 2016, P.14.1593.N/7).

Het gebouw dat gekend stond als een meergezinswoning met 9 woonegelegenheden, werd volgens de vaststellingen van december 2014 verder opgedeeld tot een pand met 18 woonegelegenheden, waardoor de intrinsieke woonpotentie van het pand drastisch werd overschreden, hetgeen onaanvaardbaar is.

Door deze vermeerdering van woonegelegenheden en de daarmee gepaard gaande verbouwingen en aanpassingswerken, werd de aard van het gebouw fundamenteel gewijzigd door het aanbrengen van bijkomende brievenbussen en deurbellen, het slopen van binnenmuren, het aanbrengen van nieuwe deuren en ramen, aanpassingen aan de elektriciteit, het trekken van nieuwe leidingen voor sanitair, water en elektriciteit met doorboring van vloerplaten en muren van gemeenschappelijke delen, bijkomend huisvuil, enz.

Het hof verwijst ter zake naar de vaststellingen en foto's zoals opgenomen in het schattingsverslag d.d. 16.02.2015 zoals voorgelegd als stuk 12 door de burgerlijke partijen.

De door beklagden gestelde handelingen (vermeerdering van het aantal woonegelegenheden te hebben uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan) met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping links (tenlastelegging B.I.) en de derde verdieping links (tenlastelegging B.II.), kunnen gelet op hun aard derhalve niet los gezien worden van de door beklagden gestelde handelingen (vermeerdering van het aantal woonegelegenheden te hebben uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan) met betrekking tot het appartement op de gelijkvloerse verdieping rechts en het appartement op de tweede verdieping links.

De nieuwe herstellvordering genomen door het college van burgemeester en schepenen (zie stuk 6, bundel college van burgemeester en schepenen) op 08.01.2016 blijft derhalve geënt op de feiten van de strafvervolging sub B.I. en B.II., ook al maken de door beklagden gestelde handelingen (vermeerdering van het aantal woonegelegenheden te hebben uitgevoerd en als eigenaar te hebben toegestaan) met betrekking tot het appartement op de gelijkvloerse verdieping rechts en het appartement op de tweede verdieping links zelf niet het voorwerp uit van de strafvervolging.

Als tweede onderdeel van het eerste middel met betrekking tot de herstellvordering werpen beklagden onder randnummer 49 van hun beroepsconclusie op dat de herstellvordering



dient te worden afgewezen om reden dat beklaagden niet schuldig zouden zijn aan de felten sub B.I. en B.II.

Ter zake verwijst het hof naar hetgeen hierboven werd gesteld onder punten 6.3. en 6.4., waarbij het hof de feiten sub B.I. en B.II. om de aldaar vermelde redenen bewezen heeft verklaard in hoofde van de beide beklaagden.

Als tweede middel met betrekking tot de herstellvordering werpen beklaagden onder randnummer 50 en volgende van hun beroepsconclusie op dat de herstellvordering niet kan zonder een voorafgaand positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid met betrekking tot de derde verdieping links.

In randnummer 2.6.3. van het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid stelt de Hoge Raad vast dat uit de voorliggende herstellvordering blijkt dat het handhavende bestuur thans een samenvattende herstellvordering beoogt voor alle inbreuken die kleven aan het kwestieuze pand, met inbegrip van de derde verdieping.

Over deze nieuwe herstellvordering, dewelke dus ook het appartement op de derde verdieping links omvat, adviseerde de Hoge Raad op 28.01.2016 positief, zodat beklaagden verkeerdelijk voorhouden dat er geen positief advies van de Hoge Raad zou zijn voor de nieuwe herstellvordering met betrekking tot de derde verdieping links.

Het feit dat de Hoge Raad onder randnummer 3.2.2. van haar advies opmerkt dat de thans geviseerde opdeling van het appartement op de derde verdieping links zou dateren van na het proces-verbaal d.d. 08.12.2014, is in dit kader irrelevant, temeer de Hoge Raad opmerkt dat het in de herstellvordering aangehaalde artikel 22 van de 'bouwcode' (in werking getreden op 25.10.2014) in casu niet van toepassing is.

De Hoge Raad heeft vanaf randnummer 4.1. van haar advies de nieuwe herstellvordering, waarin zoals gezegd het appartement op de derde verdieping links begrepen is, beoordeeld aan de hand van de drievoudige toets, waarna zij positief advies verleende met betrekking tot de nieuwe herstellvordering.

De verwijzing door beklaagden in randnummer 51 van hun beroepsconclusie naar art. 6.1.13 VCRO is ter zake niet relevant, aangezien er in deze zaak geen sprake is van het voorleggen van de herstellvordering aan de burgerlijke rechter.



Als derde middel met betrekking tot de herstellvordering werpen beklagden onder randnummer 52bis van hun beroepsconclusie op dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn wat betreft de tweede en de derde verdieping, waarbij zij verwijzen naar het proces-verbaal van Stedenbouw nr. AN.66.LB.133126/2016 d.d. 26.10.2016.

Aangezien beklagden niet reageerden op het schrijven d.d. 01.09.2016, noch op het aangetekend schrijven d.d. 09.09.2016 met vraag om de diensten van Stedenbouw te contacteren in verband met het uitvoeren van een stedenbouwkundige controle op hun eigendommen in het pand, diende er een machtiging tot visitatie te worden aangevraagd en werd op 20.10.2016 met deze machtiging tot visitatie samen met de politie een plaatsbezoek uitgevoerd.

In dit proces-verbaal d.d. 26.10.2016 wordt vermeld dat tijdens een controle op 20.10.2016 om 10:01 uur werd vastgesteld dat het totaal aantal woongelegenheden in het pand werd gewijzigd van 20 naar 13, en dat het aantal woongelegenheden van beklagden werd gewijzigd van 17 naar 10. Meer bepaald bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping links nog 3 woongelegenheden, op de gelijkvloerse verdieping rechts 4 woongelegenheden, op de eerste verdieping links 1 zelfstandige woongelegenschap, op de tweede verdieping links 1 zelfstandige woongelegenschap en op de derde verdieping links 1 zelfstandige woongelegenschap.

Uit het proces-verbaal d.d. 26.10.2016 blijkt echter niet dat de appartementen op de tweede en de derde verdieping links conform de vergunningen van 07.08.1928 en 30.06.1994 zouden zijn. Dit werd niet onderzocht.

Beklagden dienen de diensten van Stedenbouw te contacteren met vraag om deze appartementen te controleren en in het bijzonder na te gaan of deze appartementen thans conform de vergunningen van 07.08.1928 en 30.06.1994 zijn.

Zolang dit niet gebeurd is, is de herstellvordering wat betreft de appartementen gelegen op de tweede en de derde verdieping links niet zonder voorwerp.

De strafrechter voor wie de herstellvordering wordt ingesteld moet die vordering in beginsel toewijzen naast de straf die hij oplegt gezien deze vordering verbonden is met de strafvordering.

De bepaling "naast de straf" in art. 6.1.41.51 VCRO en art. 149 §1 DRO vereist niet dat de rechter daadwerkelijk een straf moet uitspreken en uit deze bewoordingen kan geenszins



worden afgeleid dat de strafrechter geen herstel zou kunnen bevelen indien geen straf wordt uitgesproken (zie arrest Arbitragehof nr. 10/2005, 19.01.2005, overweging B 4 "Herstelmaatregelen kunnen zowel voor de strafrechter als voor de burgerlijke rechter worden gevorderd en kunnen worden opgelegd indien geen straf wordt uitgesproken.>").

De herstellvorderende overheid heeft overigens steeds de mogelijkheid om zijn herstellvordering en de motieven ervan tijdens het geding aan te passen of te wijzigen voor zover deze aanpassing uitsluitend met het oog op een goede ruimtelijke ordening geschiedt en strekt tot het doen ophouden van de gevolgen van een stedenbouwmisdrijf (Cass. 17.10.2006, P06.0712.N/2 niet uitgegeven).

De rechter is gehouden de hersteelmaatregelen te bevelen zoals gevorderd door de herstellvorderende overheid maar dient deze wel op de interne en externe wettigheid te toetsen en te onderzoeken en of ze stroken met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berusten (art. 159 GW).

De rechter kan enkel nagaan of de door de herstellvorderende overheid gedane keuze van hersteelmaatregel uitsluitend steunt op motieven van een goede ruimtelijke ordening en gebeurlijk een herstellvordering die zou steunen op motieven vreemd aan de ruimtelijke ordening of die kennelijk onredelijk zou zijn zonder gevolg laten. Bovendien moet de rechter ook nagaan of de last die voor de beklaagden uit het gevorderde herstel zou voortvloeien opweegt tegen het voordeel dat hieruit voor de ruimtelijke ordening zou ontstaan.

Het is niet de rechter die de aard van de hersteelmaatregel bepaalt noch dient hij te oordelen over de opportuniteit ervan.

Samen met de eerste rechter (blz. 8 bestreden vonnis) stelt het hof vast dat zowel de herstellvordering d.d. 28.08.2015, als de aangepaste herstellvordering d.d. 08.01.2016 gemotiveerd zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening en levenskwaliteit met betrekking tot de bewoning binnen een gebouw dat opgedeeld is in appartementen.

De geviseerde handelingen kunnen immers niet worden aanvaard omwille van een ruimtegebruik dat niet inpasbaar is binnen de onmiddellijke omgeving. Het ter plaatse gerealiseerde bewoningsprogramma getuigt van een kennelijk te grote dichtheid, dewelke de intrinsieke woonpotenties van het pand overschrijdt en ter plaatse onaanvaardbaar is. Bovendien blijkt uit een omstandig verslag van een woonkwaliteitsonderzoek ter plaatse dat bepaalde van de geviseerde woonentiteiten behept zijn met ernstige woonkwaliteitsdeficiënties zoals ontploffingsgevaar, brandgevaar en elektrocutiegevaar.





De beoogde bouw- of aanpassingswerken volstaan kennelijk om de plaatselijke ordening te herstellen, omdat hiermee een toestand wordt tot stand gebracht die door de vergunningverlenende overheid verenigbaar werd geacht met een goede plaatselijke ordening.

De aangepaste herstelvordering d.d. 08.01.2016 is zowel intern als extern wettig, en is niet kennelijk onredelijk.

Op grond van art. 6.1.41 §3 VCRO bepaalt de rechtbank een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan de rechtbank op vordering van de stedenbouwkundige inspecteur of van het college van burgemeester en schepenen een dwangsom bepalen. Het college van burgemeester en schepenen van de stad vordert het opleggen van een dwangsom van 150 euro per dag.

De termijn voor het herstel dient, gelet op de omvang van de werken en de reeds verstreken tijd sedert de eerste vaststellingen, te worden bepaald op 3 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest om de beklaagden de nodige tijd te verschaffen om zich aan de hen bij dit arrest opgelegde verplichtingen te conformeren.

Het hof gaat niet in op het sub randnummer 52ter van hun beroepsconclusie geformuleerde verzoek van beklaagden om een langere hersteltermijn toe te kennen gezien een langere termijn een wederrechtelijke toestand zou gedogen.

De vaststelling dat beklaagden kort voor de behandeling van de zaak in hoger beroep (aanvraag van 03.02.2017 – zie stuk 25 beklaagden) pas een vergunning hebben aangevraagd voor de gelijkvloerse verdieping, is alleszins geen reden om een langere hersteltermijn te rechtvaardigen.

Het is gepast om een dwangsom op te leggen waarvan het bedrag dient bepaald op 150 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig door beklaagden wordt overgegaan tot het herstel van de plaats in zijn vorige toestand, zoals boven aangegeven, en dit binnen de opgelegde hersteltermijn, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig arrest vooraf werd betekend. Dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan.

De vaststellingen dateren reeds van 27.09.2012 en de initiële herstelvordering uitgaande van het college van burgemeester en schepenen van de stad dateert reeds van



28.08.2015 en tot op heden zijn beklaagden niet vrijwillig overgegaan tot uitvoering van de herstellvordering zodat het hof het opleggen van een dwangsom nuttig acht.

Het opleggen van een dwangsom moet beklaagden ertoe aanzetten de herstelmaatregel uit te voeren. De verplichting tot het uitvoeren van de herstelmaatregel komt toe aan beklaagden en niet aan het college van burgemeester en schepenen van de stad .  
Er is dan ook geen aanleiding om deze dwangsom te beperken in de tijd.

Ter zitting van het hof d.d. 29.03.2017 vorderde het Openbaar Ministerie om ook aan de stedenbouwkundige inspecteur machtiging te verlenen tot het van ambtswege uitvoeren van de herstelmaatregel, voor het geval het arrest niet vrijwillig ten uitvoer wordt gebracht door beklaagden. De eerste rechter had ter zake enkel het college van burgemeester en schepenen van de stad . zulke machtiging verleend.

Ten onrechte hielden beklaagden ter zitting d.d. 29.03.2017 voor dat dit een nieuwe vordering zou betreffen die voor het eerst in hoger beroep wordt ingesteld, hetgeen niet zou kunnen.

Art. 6.1.46 VCRO bepaalt immers dat voor het geval de plaats niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn in de vorige staat wordt hersteld, het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt of dat de bouw- of aanpassingswerken niet binnen deze termijn worden uitgevoerd, het vonnis van de rechter, vermeld in de artikelen 6.1.41 en 6.1.43, beveelt dat de stedenbouwkundige inspecteur, het college van burgemeester en schepenen en eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien.

Het betreft derhalve een loutere toepassing van de wet, dewelke ambtshalve door de rechter dient te gebeuren, ongeacht dit gevorderd wordt of niet.

Het hof verleent derhalve ook deze machtiging aan de stedenbouwkundige inspecteur.

Ook de burgerlijke partijen enerzijds en anderzijds hebben zich reeds in hun conclusies in eerste aanleg (en herhaald in hun beroepsconclusie) aangesloten bij de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad , zodat ook aan deze burgerlijke partijen de machtiging conform art. 6.1.46 VCRO wordt verleend.



## **9. Beoordeling ten gronde op burgerrechtelijk gebied**

### **9.1. vorderingen in eerste aanleg**

Voor de eerste rechter vorderden de burgerlijke partijen enerzijds en anderzijds, benevens het herstel in de oorspronkelijke staat waarvoor zij zich aansloten bij de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad, elk:

- minderwaarde gebouw: 50.000 euro provisioneel
- minderwaarde woongenot: 33.000 euro provisioneel
- vrijwaring tegen aanspraken van derden, zowel contractueel als quasi-delictueel.

### **9.2. Incidenteel beroep**

In hun beroepsconclusies hebben de burgerlijke partijen enerzijds en anderzijds beperkt incidenteel beroep ingesteld, en vorderen zij elk:

- de aanstelling van een deskundige om na beëindiging van de herstelwerken de finale schade op te meten
- minwaarde woongenot: 43.050 euro provisioneel
- vrijwaring tegen stoornissen en aanspraken van derden, die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit de strafrechtelijke inbreuken.

### **9.3. beoordeling**

#### **9.3.1. de aanstelling van een deskundige**

De burgerlijke partijen vragen de aanstelling van een gerechtsdeskundige voor *“de finale begroting van de gebouwschade”*.

De eerste rechter heeft ter zake terecht geoordeeld dat de beweerde gebouwschade samenhangt met de uitvoering van de door het hof bevolen herstelmaatregel, die immers tot doel heeft het gebouw te herstellen in de oorspronkelijke (vergunde) toestand.



Het is slechts na uitvoering van het herstel door beklaagden, dan wel door de daartoe gemachtigde partijen, dat duidelijk zal worden of er nog schade rest aan het gebouw, zowel wat betreft de privatieve als de gemene delen, die in oorzakelijk verband staat met de hierboven bewezen verklaarde misdrijven.

In dat opzicht is de aanstelling van een deskundige thans voorbarig, en kan hiervoor hoogstens een voorbehoud verleend worden.

### 9.3.2. minwaarde woongenot

De burgerlijke partijen enerzijds en anderzijds vorderen een schadevergoeding wegens schending van het rustig woongenot van 25 euro per dag oftewel 750 euro per maand vanaf 01.06.2012 tot de voltooiing van de herstelverplichting, in hun laatste beroepsconclusie begroot op 43.050 euro per burgerlijke partij (voor de burgerlijke partijen dus per persoon).

Hierbij verwijzen de burgerlijke partijen in hun beroepsconclusie naar ernstige hinder tijdens de uitvoering van de 'verbouwingswerken', het verlies van 'standing' door vuil, verloedering en verkommering van de gemene delen, onveiligheid door permanente gebreken aan de voordeur die niet zou sluiten, vernieling van persoonlijke goederen zoals fietsen en deurbellen, diefstal van post uit brievenbussen en reeds primair uitgevoerde herstelkosten aan de gemene delen.

Het hof merkt op dat de burgerlijke partijen wat deze schadepost betreft enkel een vergoeding kunnen vragen die rechtstreeks veroorzaakt werd door de bewezen verklaarde misdrijven in hoofde van beklaagden.

De beweerde vernieling van persoonlijke goederen zoals fietsen en deurbellen, de beweerde diefstal van post uit brievenbussen en de voorgehouden onveiligheid door permanente gebreken aan de voordeur zijn alleszins geen schadeposten waarvoor in het kader van huidige procedure een vergoeding kan worden gevorderd, bij gebreke aan oorzakelijk verband met de bewezen verklaarde misdrijven.

Van de beweerde reeds 'primair uitgevoerde herstelkosten aan de gemene delen' worden geen bewijskrachtige stukken voorgelegd met bewijs van betaling, evenmin kan ingezien worden hoe een lekkend dak of een overstroming in de kelder veroorzaakt zou zijn door de



in hoofde van beklaagden bewezen verklaarde misdrijven, minstens wordt hiervan geen bewijs geleverd.

Het hof neemt wel aan dat de burgerlijke partijen tijdelijk ernstige hinder hebben ondervonden tijdens de uitvoering van de 'verbouwingswerken' door beklaagden, en dat het woongenot aangetast werd door de overbevolking in het gebouw ingevolge de bewezen verklaarde onvergunde vermeerdering van het aantal woonegelegenheden in het gebouw.

Voor deze schade, evenals voor de morele schade ingevolge de door eerste beklagde gepieegde valsheden, heeft de eerste rechter in billijkheid een schadevergoeding van 5.000 euro aan elk van de burgerlijke partijen toegekend, te weten 5.000 euro aan de burgerlijke partijen samen en 5.000 euro aan de burgerlijke partij

in tegenstelling tot hetgeen de burgerlijke partijen voorhouden, kan deze schade geenszins op een gelijk bedrag van 750 euro per maand sedert 1 juli 2012 begroot worden. Het ongemak in hoofde van de burgerlijke partijen zal tijdens de uitvoering van de verbouwingswerken aanzienlijk zijn geweest, doch na de voltooiing van deze werken alleszins een stuk minder. Sedert enige tijd is ook het aantal bewoners van het gehele appartementsgebouw gedaald, zodat het ongemak dat met deze 'overbevolking' gepaard ging, ook daalde.

Het hof is van oordeel dat deze schade in billijkheid kan begroot worden op 5.000 euro per persoon, zodat het hof – anders dan de eerste rechter deed – 10.000 euro toekent aan de burgerlijke partijen samen en aan de burgerlijke partij

### **9.3.3. vrijwaring tegen stoornissen en aanspraken van derden, die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeden uit de strafrechtelijke inbreuken**

Voor de correctionele rechter kan een burgerlijke partij enkel een vergoeding vorderen voor bewezen schade die door de bewezen verklaarde misdrijven werd veroorzaakt.

Een vrijwaringsvordering voor eventuele en toekomstige aanspraken van derden valt niet onder het schadebegrip waarvoor een burgerlijke partij voor de strafrechter een vergoeding kan vragen.



Het oorzakelijk verband tussen de beweerde 'actuele' vorderingen van : en Stad  
Dienst Woontoezicht enerzijds en de in hoofde van beklaagden bewezen  
verklaarde misdrijven anderzijds, wordt niet aangetoond.

De vrijwaringsvordering van de burgerlijke partijen wordt derhalve afgewezen als zijnde  
ongegrond.

De incidentele beroepen van de burgerlijke partijen enerzijds en  
anderzijds zijn derhalve ongegrond.

#### **9.3.4. rechtsplegingsvergoeding**

Rekening houdend met de kennelijke onredelijkheid van de situatie, wordt de  
rechtsplegingsvergoeding bepaald op 1.080 euro per burgerlijke partij, zijnde 1.080 euro  
voor de burgerlijke partijen , en 1.080 euro voor de burgerlijke partij

#### **10. Wettelijke bepalingen**

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935
- 162, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 210, 211, 211bis,  
463 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 42, 43, 43bis, 44, 45, 50, 65, 66, 193, 196, 197, 213, 214 van het  
Strafwetboek
- 2, 93.7°, 146, 149.§§1 en 1/2, 150, 151, 151/1, 153, 160 en 204 decreet van 18 mei  
1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, gew. art. 2 decreet van 28  
september 1999, gew. art. 16, 36, 38, 64 van het decreet van 26 april 2000, gew. art.  
4 en 10 decreet van 13 juli 2001, gew. art. 2 en 3 decreet van 1 maart 2002, gew. art.  
6 en 7 decreet van 8 maart 2002, gew. art. 7, 8, 9, 11 en 12 van het decreet van 4 juni  
2003, gew. art. 46, 47 en 48 decreet van 21 november 2003 en gew. art. 36, 50, 53,  
54, 55, 56, 61, 95, 110 en 111 van het decreet 27 maart 2009
- 4.2.1.7°, 6.1.1.lid 1.1°, 6.1.1.lid 1.3°, 6.1.41.§§1 en 3, 6.1.42, 6.1.43, 6.1.44, 6.1.46 en  
6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening





Veroordeelt de eerste beklagde | voor de vermengde feiten A.I., A.II., B.I. en B.II. zoals geactualiseerd wat betreft de feiten sub B. tot:

- een hoofdgevangenisstraf van DRIE MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden
- een effectieve geldboete van DUIZEND EURO te vermeerderen met 50 opdecimen en aldus gebracht op ZESDUIZEND EURO of een vervangende gevangenisstraf van DRIE MAANDEN;

Veroordeelt de tweede beklagde | voor de vermengde feiten B.I. en B.II. zoals geactualiseerd tot een geldboete van DUIZEND EURO te vermeerderen met 50 opdecimen en aldus gebracht op ZESDUIZEND EURO of een vervangende gevangenisstraf van DRIE MAANDEN, met uitstel van tenuitvoerlegging gedurende een termijn van DRIE JAAR vanaf heden;

Stelt vast dat de feiten gepleegd werden zowel voor als na 1 januari 2012, doch niet na 31 december 2016;

Verplicht de eerste beklagde | en de tweede beklagde | ELK om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan occasionele redders een bedrag te betalen van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met 70 opdecimen en alzo gebracht op TWEEHONDERD EURO;

Legt aan elke veroordeelde een vergoeding op van EENENVIJFTIG EURO en TWINTIG CENT;

#### Verbeurdverklaring

Verklaart het bedrag van DRIËNTWINTIGDUIZEND NEGENHONDERDNEGENTIG EURO (€ 23.990) verbeurd als wederrechtelijke vermogensvoordelen, meer bepaald ELFDUIZEND NEGENHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO (€ 11.995) lastens de eerste beklagde | en ELFDUIZEND NEGENHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO (€ 11.995) lastens de tweede beklagde | op grond van de bewezen verklaarde feiten sub tenlasteleggingen B.I. en B.II., overeenkomstig art. 42, 3° en 43bis Sw.;

#### Doorhaling valse stukken

PAGE 03-00000845037-0040-0044-01-01-4





Bevestigt de door de eerste rechter overeenkomstig art. 463 Sv. bevolen doorhaling van de valse stukken, neergelegd ter griffie onder O.S. 17726/2014 en O.S. 17822/2014.

### De herstellvordering

Verklaart de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad ontvankelijk en in de hierna volgende mate gegrond:

Veroordeelt de eerste beklaagde \_\_\_\_\_ en de tweede beklaagde \_\_\_\_\_ om het gebouw gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_ binnen een termijn van DRIE MAANDEN vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig arrest terug te brengen naar de oorspronkelijk vergunde toestand, namelijk een woning met negen woonegelegenheden, conform de vergunning van 07.08.1928 en de vergunning van 30.06.1994, met name:

- op het gelijkvloers dienen de 6 zelfstandige woonegelegenheden en de 2 kamers ontmanteld te worden; het gelijkvloers dient opgedeeld te worden in 3 zelfstandige woningen, conform de vergunning van 30.06.1994;
- op de tweede verdieping dienen de 5 kamers ontmanteld te worden en omgevormd te worden naar 1 zelfstandige woning conform de vergunning van 07.08.1928;
- op de derde verdieping links dienen de 3 kamers ontmanteld te worden en omgevormd te worden naar 1 zelfstandige woning conform de vergunning van 07.08.1928;

Beveelt, voor het geval de plaats niet binnen 3 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van huidig arrest in de vorige staat wordt hersteld, en/of het strijdige gebruik niet binnen die termijn wordt gestaakt, zoals hiervoor gezegd, dat het college van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ de stedenbouwkundige inspecteur alsmede de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ enerzijds en \_\_\_\_\_ anderzijds, ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van de beklaagden, en machtigt deze partijen eveneens om de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren en te verwijderen;

Zegt dat de overtreder die in gebreke blijft, verplicht is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop der materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de overheld die het arrest uitvoert, of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter in de burgerlijke rechtbank;



Veroordeelt beklagden, voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan, hoofdelijk tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] van een dwangsom van HONDERDVIJFTIG EURO per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre huidig arrest vooraf werd betekend; dit houdt concreet in dat er geen dwangsomtermijn wordt toegestaan;

Op burgerrechtelijk gebied

Verklaart het Incidenteel beroep van de burgerlijke partijen [redacted] enerzijds en [redacted] anderzijds deels gegrond;

Veroordeelt de eerste beklagde [redacted] en de tweede beklagde [redacted] hoofdelijk om aan de burgerlijke partijen [redacted] en [redacted] samen een schadevergoeding te betalen van TIENDUIZEND EURO te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke rentevoet vanaf 08.10.2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke interesten tot de dag der volledige betaling;

Veroordeelt de eerste beklagde [redacted] en de tweede beklagde [redacted] hoofdelijk om aan de burgerlijke partij [redacted] een schadevergoeding te betalen van VIJFDUIZEND EURO te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke rentevoet vanaf 08.10.2014 tot op heden, en vanaf heden met de gerechtelijke interesten tot de dag der volledige betaling;

Verleent aan de burgerlijke partijen [redacted] enerzijds en [redacted] anderzijds voorbehoud voor het vorderen van de aanstelling van een gerechtsdeskundige met het oog op de begroting van eventuele resterende gebouwschade;

Wijst het meer- en anders gevorderde af;

De kosten

Bevestigt de veroordeling van de eerste beklagde [redacted] en de tweede beklagde [redacted] tot betaling van de kosten van de procedure in eerste aanleg;

Veroordeelt de eerste beklagde [redacted] en de tweede beklagde [redacted] hoofdelijk tot de kosten van de strafvordering en de burgerlijke



Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, twaalfde kamer, samengesteld uit:

L. Knapen raadsheer d.d. voorzitter

J. Daenen raadsheer

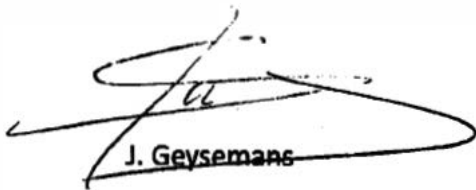
J. Decoker raadsheer

en in openbare terechtzitting van 3 mei 2017

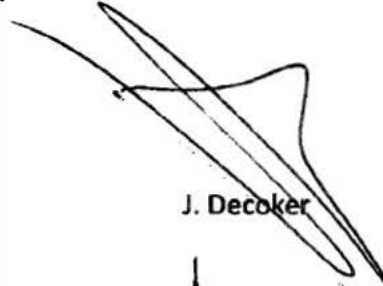
uitgesproken door L. Knapen, raadsheer d.d. voorzitter

in aanwezigheid van het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting

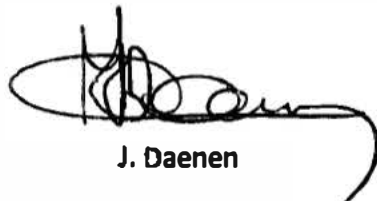
met bijstand van griffier J. Geysmans



J. Geysmans



J. Decoker



J. Daenen



L. Knapen

