



Arrestnummer <i>C1 1265 / 2022</i>
Repertoriumnummer <i>2022 / 3266</i>
Datum van uitspraak 7 oktober 2022
Notitienummer griffie
Notitienummer parket-generaal 2021/PGG/1730 2021/VJ11/822

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

2021/PGG/1730 - 2021/VJ11/822

Not.nr. GE.66.97.000192/18

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen

1. nr. (RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

2. nr. (ON
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -

3. nr. (RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek

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

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. 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., derde lid van voornoemde Codex, in stand gehouden,

namelijk het aantal woongelegenheden in een loft te hebben gewijzigd, door ze ter beschikking te stellen als kamerwoning;

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____ in eigendom toebehorend aan de _____ met
ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____

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

te _____ in de periode van 27 januari 2015 tot en met 31 augustus 2016, minstens op 1 september 2015 (zie stukken 2, 12, 26-27, 32-33, 54-60, 66-67, 75, 82 en 85)
door _____

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep, namelijk door de eerste beklagde in zijn hoedanigheid van ingenieur-architect;

B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk het aantal woonegelegenheden in een loft te hebben gewijzigd, door ze ter beschikking te stellen als kamerwoning;

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
_____ in eigendom toebehorend aan de _____ met
ondernemingsnummer _____ en maatschappelijke zetel te _____

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1., eerste lid, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; art. 5, 1°, a), en 6, eerste lid Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te in de periode van 1 september 2017 tot en met 7 januari 2019, minstens op 1 september 2017 (zie stukken 2, 12, 26-27, 32-33, 54-60, 66-67, 75, 82 en 85)
door

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep, namelijk de derde als zaakvoerder van de tweede, die op haar beurt als doel heeft het verhuur en exploitatie van eigen of geleased niet-residentieel onroerend goed (zie doel vennootschap).

Deze feiten zijn voor 1 maart 2018 strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., eerste lid, 1° en tweede lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 20 april 2021 op tegenspraak als volgt:

“STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde voor de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A voor de periode van 28 januari 2015 tot en met 31 augustus 2016, vrij.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging A gepleegd op 27 januari 2015, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een geldboete van 12.000 euro, zijnde 2.000 euro vermeerderd met 50 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging van dit vonnis voor 6.000 euro, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 50 opdecimen, van de opgelegde geldboete en voor 45 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van 3 jaar.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde voor de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019, **vrij**.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B gepleegd op 1 september 2017, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een **geldboete van 16.000 euro**, zijnde 2.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Ten aanzien van

Spreekt de beklaagde voor de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019, **vrij**.

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B gepleegd op 1 september 2017, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor het hierboven omschreven en bewezen verklaarde feit tot een **geldboete van 16.000 euro**, zijnde 2.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **8.000 euro**, zijnde 1.000 euro vermeerderd met 70 opdecimen, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Gerechtskosten

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 360,04 euro.

Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in hun hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

HERSTEL

Verklaart de vordering tot herstel zonder voorwerp.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 19 mei 2021 door de beklaagde
- 19 mei 2021 door de
- 20 mei 2021 door de beklaagde
- 25 mei 2021 door het openbaar ministerie tegen alle beklaagden.

1.3 Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 19 mei 2021 door de advocaat van de beklaagde
- 19 mei 2021 door de advocaat van
- 20 mei 2021 door de advocaat van de beklaagde
- 25 mei 2021 door het openbaar ministerie tegen alle beklaagden.

1.4 Op de rechtszitting van 4 maart 2022 (inleidingszitting) legde het hof met toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vast en bepaalde de rechtsdag op de rechtszitting van 17 juni 2022.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 17 juni 2022 in het Nederlands:

- de beklaagde _____ vertegenwoordigd door meester _____, advocaat met kantoor te _____
- _____ vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____
- de beklaagde _____ vertegenwoordigd door meester _____ advocaat met kantoor te _____
- het openbaar ministerie, vertegenwoordigd door _____ advocaat-generaal.

2.1 Alle verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 20 april 2021 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, zijn tijdig en regelmatig naar de vorm.

Ook de verzoekschriften of grievenformulieren met de grieven tegen het vonnis, zijn tijdig.

2.2 De advocaat van de beklaagde _____ bepaalde in het grievenformulier nauwkeurig welke grieven zijn cliënt tegen het vonnis inbrengt, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld (reden: toepassing van de decumulregeling, de beklaagde had moeten vrijgesproken worden) en de straf (reden: de gevraagde opschorting werd niet verleend, minstens had de eerste rechter een mildere straf moeten opleggen).

Ook de grieven in het door de advocaat van _____ ingediende grievenformulier zijn nauwkeurig bepaald, namelijk op strafgebied met betrekking tot de schuld (reden: toepassing van de decumulregeling, vrijspraak) en de straf (reden: minstens een geldboete volledig met uitstel).

De advocaat van de beklaagde _____ formuleerde eveneens een nauwkeurige grief, meer bepaald over de schuld (reden: onterecht schuldig verklaard) en de straf, die onredelijk hoog zou zijn.

Tot slot zijn ook de grieven van het openbaar ministerie voldoende nauwkeurig. Het betreft enkel grieven tegen de aan elk van de beklaagden opgelegde straffen, die te laag zouden zijn.

2.3 Alle hoger beroepen zijn ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van deze bepaling op te werpen.

De devolutieve werking, voortvloeiende uit de beperkte hoger beroepen en de grieven, brengt mee dat de beslissing van de eerste rechter definitief is voor wat betreft:

- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging A, voor de periode van 28 januari 2015 tot en met 31 augustus 2016;
- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging B, voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019;
- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging B, voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019.

3. De dagvaarding werd op 14 september 2020 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van _____ overeenkomstig artikel 6.3.1., § 6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De strafvordering is ontvankelijk.

4. De eerste rechter vatte de feiten in het beroepen vonnis oordeelkundig samen als volgt:

“Op 20 augustus 2010 werd aan de eerste beklaagde _____ een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van twee loodsen tot een loft en drie studio’s op het perceel

Naar aanleiding van een ambtshalve controle op de naleving van deze vergunning op 27 januari 2015 stelde de bevoegde controleur van _____ vast dat het aantal woongelegenheden in de loft werd gewijzigd door deze ter beschikking te stellen als kamerwoning. In de loft werd de op het plan aangeduide berging gebruikt als vierde slaapkamer.

Op 16 februari 2015 werd de eerste beklaagde _____ aangemaand om tegen uiterlijk 31 juli 2015 het gebruik van de woongelegenheden als kamerwoning te beëindigen. Naar aanleiding van een geplande hercontrole op 15 september 2015 deelde _____ mee dat het perceel inmiddels in kavels werd onderverdeeld en dat de woningen apart verkocht werden tussen april en augustus 2015. Bij een hercontrole op 26 november 2016 werd vastgesteld enkel nog huisnummer _____ (zijnde de loft) als kamerwoning werd gebruikt.

Op 12 december 2016 werd een aanmaning verstuurd naar de nieuwe eigenaar _____ met als zaakvoerder de derde beklaagde _____. Deze beklaagden werden aangemaand om het gebruik van de loft als kamerwoning stop te zetten tegen 31 juli 2017. Op 21 november 2017 werd evenwel vastgesteld dat de loft sedert het academiejaar 2017 opnieuw verhuurd werd aan studenten.

Foto's van de diverse vaststellingen en vergunningen betreffende het pand werden aan het strafdossier gevoegd.

Het perceel ligt volgens het gewestplan

KB 14 september 1977) in woongebied.

De derde beklagde verklaarde op 26 maart 2018 zaakvoerder te zijn van de tweede beklagde. Hij verklaarde geen weet te hebben van enige stedenbouwkundige inbreuk op het betrokken adres en legde ter staving daarvan de notariële verkoopakte van het desbetreffende pand voor. Hij verklaarde de huurders die er toen reeds waren, te hebben overgenomen. Hij ging ervan uit dat de vorige eigenaar zich met alles in orde had gesteld voor de verhuur. De huurcontracten op het ogenblik van zijn verhoor liepen nog tot 1 september 2018, nadien zou zijn zoon in het pand intrekken. Deze beklagde overhandigde een afschrift van de verkoopakte van 26 augustus 2015 waaronder een afschrift van punt 7 waaruit blijkt dat de verkoper verklaarde dat er geen juridische procedures hangende zijn betreffende het goed en dat er ook geen stedenbouwkundige inbreuken bestaan.

De beklagde verklaarde dat hij het betrokken pand heeft verkocht en gerenoveerd. Hij werd aangesproken door de vaststellers omtrent de bewoning van de loft door niet aldaar gedomicilieerde studenten, hetgeen blijkbaar in strijd was met de plaatselijke wetgeving. Hij stelde enkel de loft met inbegrip van de studio's te hebben verkocht. Bij de verkoop zou geen geheim gemaakt zijn van de overtreding aangezien hij vermeldde dat indien de nieuwe eigenaar de loft wou verhuren, hij ermee rekening moest houden dat de mensen zich effectief ingeschreven op dit adres. Hij stelde niet verantwoordelijk te kunnen worden gesteld voor het feit dat opnieuw dezelfde feiten zou plegen.

Op 7 januari 2019 stelde de controleur vast dat er nog steeds zeker één student aanwezig was in de woning en dat hij niet is. Deze student gaf geen toestemming tot het betreden van de woning.

Op 18 april 2019 werd de herstelmaatregel goedgekeurd door de burgemeester van waarbij de staking van het strijdig gebruik en het herstel van het pand naar een eengezinswoning werd bevolen. Op 21 juni 2019 verleende de Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering een positief advies."

5.1 Zoals in het feitenrelaas van de eerste rechter beschreven, stelde de controleur van op 27 januari 2015 vast dat de toenmalige eigenaar van het pand, het aantal woongelegenheden in de loft had gewijzigd door de loft ter beschikking te stellen als kamerwoning (p. 2 strafdossier). De beklagde betwist deze vaststelling niet. Zijn schuld aan de telastlegging A staat vast.

Dat de beklagde de latere kopers inlichtte van deze stedenbouwkundige inbreuk, ontheft hem niet van zijn schuld, waarbij het hof er volledigheidshalve op wijst dat de saisine van het hof voor de telastlegging A beperkt is tot de datum van 27 januari 2015.

5.2 Op 26 augustus 2015 kocht de [redacted] vertegenwoordigd door haar zaakvoerder de loft aan gelegen op het gelijkvloers en de duplexverdieping van het gebouw aan de [redacted]

De woningcontroleur stelde op 21 november 2017 vast dat de beklaagden de loft verhuurden aan vier andere studenten dan deze van het vorige academiejaar. Het huurcontract ving aan op 1 september 2017 (p. 66 strafdossier). De beklaagden handelden wetens en willens, dit is bewust en met kennis van zaken, zonder dat ze rechtvaardiging, schuldonthefing en niet toerekenbaarheid aannemelijk maken. Anders dan suggereert, is niet vereist dat de beklaagden handelden met bedrieglijk (“kwaad”) opzet. De telastlegging B, beperkt tot de datum van 1 september 2017, is daarom bewezen voor zowel [redacted] als voor [redacted]

Ten onrechte houden de beklaagden voor dat ze zich niet “bewust” waren van een stedenbouwkundige inbreuk, nu [redacted] in de verkoopakte uitdrukkelijk verklaarde dat het pand niet was behept met een dergelijke inbreuk. [redacted] lichtte de beklaagden hiervan wel degelijk in, nu in de notariële verkoopakte werd gestipuleerd (stuk 3 van de beklagde [redacted] p. 3verso):

“De verschijner verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertrading met betrekking tot het verkochte goed, voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht. Met uitzondering van het volgende: In het stedenbouwkundig uittreksel van [redacted] staat inzake de volgende opmerking vermeld: ‘er werd op 16/02/2015 een aanmaning geschreven voor: in de beide appartementen links op de binnenkoer (op plan aangeduid als studio 1 en studio 2) werden telkens 2 slaapkamers gecreëerd in plaats van 1. Geen van de slaapkamers voldoet aan de oppervlakenorm. In de beide appartementen links op de binnenkoer, in het appartement rechts achteraan op de binnenkoer en in de loft achteraan op de binnenkoer werd het aantal woonegelegenheden gewijzigd door deze ter beschikking te stellen als kamerwoning.’ De verkoper verklaart dat deze aanmaning enkel betrekking heeft op de verhuur als kamerwoning; en geen betrekking heeft op constructieve inbreuken met betrekking tot verkochte goed.”

Daarbij komt nog dat de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen Milieu van [redacted] op 12 december 2016 een aanmaning naar [redacted] en [redacted] stuurde, met de vraag om de bouwovertrading uiterlijk tegen 31 juli 2017 op te heffen (p. 12 strafdossier). In plaats van dit te doen, kozen de beklaagden ervoor om met ingang van 1 september 2017 een nieuw huurcontract voor de verhuur als kamerwoning af te sluiten (p. 60 strafdossier). Het is dus niet zo dat ze enkel de op het ogenblik van de verkoop lopende huurovereenkomst hebben verdergezet.

Dat de beklaagden sedert de aankoop zelf geen aanpassingswerken aan de loft deden, doet niets af de stedenbouwkundige inbreuk, die werd gerealiseerd door de wijze waarop ze de loft ter beschikking stelden.

6. Tot 30 juli 2018 luidde artikel 5, tweede lid, Strafwetboek als volgt: *“Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.”*

Artikel 2 van de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft, die in werking trad op 30 juli 2018, vervangt artikel 5 Strafwetboek door de volgende bepaling:

“Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.”

was de zaakvoerder van een vennootschap met als doel de verhuur en exploitatie van eigen of geleased niet residentieel onroerend goed. Hij had de algemene leiding over de bedrijfsvoering van deze vennootschap en beslissingsbevoegdheid, in het bijzonder over de naleving van de regels inzake ruimtelijke ordening.

Binnen de rechtspersoon was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen, opgelegd door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat een eigen strafrechtelijke fout van deze rechtspersoon is.

Het voor en bewezen verklaarde misdrijf van de telastlegging B werd wetens en willens gepleegd. De decumulregeling is dus niet van toepassing.

7. Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd grondig gewijzigd.

Op het ogenblik van de feiten was er sprake van een stedenbouwkundige vergunning in plaats van een omgevingsvergunning (gewijzigd bij art. 296 Decreet 25 april 2014, *BS* 23 oktober 2014, met inwerkingtreding op 23 februari 2017). Deze wijziging van louter de naam van de vergunning verandert niets aan de vergunningsplicht noch aan de strafbaarheid bij inbreuk op de vergunningsplicht.

De handelingen vermeld onder de telastleggingen A en B zijn ook sinds 1 maart 2018 nog steeds ononderbroken vergunningsplichtig gesteld door artikel 4.2.1., 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Sinds 1 maart 2018 zijn de toe te passen straffen niet langer opgenomen in artikel 6.1.1, eerste lid, 1° en tweede lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar in artikel 6.2.1, eerste lid, 1° en tweede lid van diezelfde Vlaamse Codex. De straffen zijn dezelfde gebleven, namelijk een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en/of een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro. Zo de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1., tweede lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is, bedraagt de minimumgevangenisstraf vijftien dagen en de minimumgeldboete 2.000 euro. Voor een rechtspersoon is de straf een geldboete van minimum 500 euro (artikel 6.2.1, eerste lid, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) dan wel 2.000 euro (artikel 6.2.1, tweede lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) tot 800.000 euro.

8. leefde de hem verleende stedenbouwkundige (nu: omgevings)vergunning niet na en wijzigde het aantal woonegelegenheden in zijn pand, door het ter beschikking te stellen als kamerwoning voor studenten. Nadat hij het had verkocht aan de deden deze vennootschap en haar vennootschap net hetzelfde, hoewel ze er zowel door als door van waren verwittigd dat dit niet kon en mocht. Het ongebreideld opdelen van woningen die daarvoor niet geschikt zijn, leidt tot een te beperkt aanbod van kwalitatieve eengezinswoningen, overbewoning en allerlei vormen van overlast, wat op zijn beurt leidt tot stadsvlucht.

Nu ingenieur-architect is en bestuurd door onroerende goederen verhuurt, is ook de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1, tweede lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

en werden allebei een keer veroordeeld door de politierechtbank voor een verkeersmisdrijf. werd zeven keer veroordeeld door de politierechtbank, waarvan vier keer voor het sturen onder invloed van alcohol.

De door de eerste rechter opgelegde geldboete van 2.000 euro, waarvan de helft met uitstel gedurende drie jaar, is voor elke beklaagde een passende en noodzakelijke straf. Het hof houdt hierbij rekening met het gegeven dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden en dat en het herstel vrijwillig hebben gerealiseerd, nog voor de behandeling van de zaak voor de eerste rechter.

Elke beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel. en werden nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis Strafwetboek, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf bedraagt. werd nog niet veroordeeld tot een geldboete van meer dan 24.000 euro, terwijl de in dit arrest opgelegde straf niet meer dan 120.000 euro bedraagt.

Deze geldboete deels met uitstel leidt niet tot de sociale declassering van de beklaagden en belemmert evenmin hun sociale reclassering, zodat het hof niet ingaat op hun ondergeschikte vraag om hen de gunst van de opschorting te verlenen. Deze gunst zou hen, net als een geldboete volledig met uitstel, onvoldoende aansporen om de regels inzake ruimtelijke ordening voortaan wel na te leven.

Zoals hoger gezegd lichtte bij de verkoop van de loft wel degelijk in van de bouwovertreding en werd hij hiervan ook op de hoogte gesteld door zelf. Hij kan dus niet voorhouden dat hij hiervan onwetend was en dat deze onwetendheid de gunst van de opschorting zou rechtvaardigen. Dat *cohousing* (het duurzaam samenwonen door personen die niet onderling verwant zijn) op zich niet in strijd zou zijn met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is evenmin een omstandigheid die de gunst van de opschorting rechtvaardigt. De loft was niet bestemd voor *cohousing*, maar werd door de beklaagden verhuurd als kamerwoning aan studenten.

De eerste rechter heeft de geldboete voor terecht met 50 deciem en de boete voor en met 70 deciem, aangezien de eerste de feiten pleegde voor 1 januari 2017 en de twee laatsten de feiten pleegden na die datum.

De door de eerste rechter voor en bepaalde vervangende gevangenisstraffen zetten hen er voldoende toe aan om de hen opgelegde geldboete te betalen.

9. is gehouden tot een derde van de kosten, en zijn hoofdelijk gehouden tot de overige twee derden van de kosten, in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie begroot zoals hierna bepaald.

Het hof veroordeelt de beklaagden als veroordeelden tot een correctionele hoofdstraf elk tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 deciemen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Met toepassing van artikel 91 koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken veroordeelt het hof alle beklaagden tot de vaste vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure, die geïndexeerd 52,42 euro bedraagt. Met toepassing van diezelfde bepaling verhoogt het hof de kosten in hoger beroep met 10 %.

Overeenkomstig artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof alle beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die sinds 1 december 2021 na indexatie 22 euro bedraagt.

10. De eerste rechter stelde terecht vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is, nu het herstel is uitgevoerd (zie brief van de advocaat van _____ van 22 januari 2021 aan de rechtbank van eerste aanleg te Gent – stuk 21 kaft rechtspleging in eerste aanleg).

11. Het hof bevestigt de beslissing van de eerste rechter om de burgerlijke belangen ambtshalve aan te houden, met toepassing van artikel 4 Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering.

Toegepaste wetsartikelen:

Het hof maakt toepassing van de hiervoor aangehaalde artikelen en van de artikelen:

- 211 Wetboek van Strafvordering,
- 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Perken van het hoger beroep:

Het hof stelt vast dat de beslissing van de eerste rechter in het vonnis van 20 april 2021 definitief is voor wat betreft:

- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging A, voor de periode van 28 januari 2015 tot en met 31 augustus 2016;
- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging B, voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019;
- de vrijspraak van _____ voor de telastlegging B, voor de periode van 2 september 2017 tot en met 7 januari 2019.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan:

bevestigt het beroepen vonnis in al zijn beslissingen, met dien verstande en met die uitzondering dat:

- de vaste vergoeding voor de beheerskosten in strafzaken voor elke beklaagde 52,42 euro bedraagt in plaats van 50 euro;
- de bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand voor elke beklaagde 22 euro bedraagt in plaats van 20 euro;
- gehouden is tot een derde van de kosten in eerste aanleg, en en hoofdelijk tot twee derden, aan de zijde van het openbaar ministerie begroot op in totaal 360,04 euro;

veroordeelt de beklaagde tot betaling van een derde van de kosten van de strafvordering in hoger beroep, en en hoofdelijk tot twee derden van deze kosten, voor het openbaar ministerie begroot op in totaal 235,52 euro.

|

Kosten eerste aanleg: **€ 360,04**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 42,00
Afschriften akten HB:	€ 12,00
Opstelrecht ber. bekl.:	€ 105,00
Dagv. 1e bekl.:	€ 27,55
Dagv; 2e en 3e bekl.:	€ 27,56

€ 214,11

+ 10 % : € 21,41

Totaal : **€ 235,52**

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren en in openbare rechtszitting van **7 oktober 2022** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier