



Arrestnummer C 1123 / 2021
Repertoriumnummer 2021 / 9895
Datum van uitspraak 10 september 2021
Notitienummer griffie 2020/NT/183 - - - -
Notitienummer parket-generaal

Hof van beroep Gent

Arrest

tiende kamer
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

COVER 01-00002299779-0001-0028-01-01-1



Not.nr. GE.66.97.000173/2012

In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE en van

1. nr. **DE BURGEMEESTER VAN DE STAD**
met kantoren te
- eiser tot herstel -

tegen

1. nr. *1379* (RRN)
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

2. nr. *1380* (RRN
geboren te op
wonende te
- beklaagde -

3. nr. *1381* (ON
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -

4. nr. *1382* ON
met maatschappelijke zetel te
- beklaagde -

verdacht van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek:

A.



om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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,

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als

eigendom van de ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te

ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te

en en eigendom van de ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te ;

bouwwerken te hebben verricht zoals bepaald bij artikel 4.2.1., 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie,

meer bepaald achteraan de bestaande woning met huisnummer een annex te hebben gesloopt en vervolgens opnieuw te hebben opgericht,

te op niet nader te bepalen data in de periode van 3 oktober 2011 tot 28 maart 2012 (zie stuk 1-2, 33, 35-36, 38, 57, 86 - OK1).

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., eerste lid, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

B.

om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

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,

bij inbreuk op artikel 4.2.1., 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een



alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,

op het perceel gelegen te kadastraal gekend als
en
eigendom van de ondernemingsnummer met maatschappelijke
zetel te , de
ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te

en er eigendom van de ondernemingsnummer , met
maatschappelijke zetel te ;

meer bepaald:

- de achterliggende zes duplex-woningen te hebben omgevormd tot zes meergezinswoningen, en een bijkomende leefruimte te hebben gecreëerd op het gelijkvloers, door het plaatsen van een scheidingswand;
- twee van de achterliggende nieuwbouw woninghuizen te hebben omgevormd tot twee meergezinswoningen;
- in de acht woningen het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd, door het ter beschikking stellen van de woningen als kamerwoningen;

te op niet nader te bepalen data in de periode van 3 juli 2014 tot 3 december 2014 (zie stuk 1-3, 44-53 - OK2).

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1., eerste lid, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De eerste, de tweede, derde en de vierde:

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 eerste en de tweede als zaakvoerders van de derde en de vierde die op hun beurt als doel hebben de handel in onroerende goederen.

* * * *

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling gent, kamer G30D, besliste bij vonnis van 4 november 2019 op tegenspraak als volgt:

PAGE 01-00002299779-0004-0028-01-01-4



“STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt *voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 24.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.*

Veroordeelt hem tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder 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 hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 53,58 euro.

Veroordeelt *voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een **geldboete van 4.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 24.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.*

Veroordeelt hem tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder 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 hem tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt hem tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 53,58 euro.

Veroordeelt *voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een **geldboete van 5.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 30.000 euro.*

Veroordeelt haar tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder 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 haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 53,58 euro.

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastleggingen A en B samen tot een **geldboete van 5.000 euro**, vermeerderd met 50 opdecimen tot 30.000 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van een **bijdrage** aan het Bijzonder 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 haar tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt haar tot betaling van een **vaste vergoeding** voor beheerskosten van 53,58 euro.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur **het herstel** met betrekking tot het perceel aeleaen kadastraal bekend

door de duplexwoningen en de gelijkvloerse woningen zowel qua inrichting als qua gebruik te herstellen naar eengezinswoningen. Geen enkel vertrek in die woningen mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren: de scheidingswanden die in de leefruimtes werden bijgeplaatst om een extra kamer te creëren op het gelijkvloers moeten worden verwijderd en de leefruimtes moeten in de oorspronkelijk vergunde oppervlakte worden hersteld,

en dit onder verbeurte van een **dwangsom** van **500 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van het college van burgemeester en schepenen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **2 maanden** vanaf het definitief worden van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en de burgemeester, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijn, **ambtshalve in de**



uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.3.4 VCRO, op kosten van de veroordeelden.

GERECHTSKOSTEN

Veroordeelt **en**
hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie,
begroot op 381,66 euro.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan."

1.2 Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 29 november 2019 door de beklaagden en tegen "het vonnis";
- 29 november 2019 door de tegen "het vonnis";
- 3 december 2019 door de tegen "het vonnis";
- 4 december 2019 door het openbaar ministerie ten aanzien van 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:

- 29 november 2019 door de advocaat van de beklaagden en
- ;
- 29 november 2019 door de lasthebber *ad hoc* van de ;
- 3 december 2019 door de lasthebber *ad hoc* van de ;
- 4 december 2019 door het openbaar ministerie.

1.4 Op de rechtszitting van 29 januari 2021 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van partijen en na het openbaar ministerie te hebben gehoord, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209*bis*, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 28 mei 2021.

De conclusietermijnen zijn nageleefd.

In tegenstelling tot wat de stad in haar conclusie van 6 april 2021 vermeldt, maakte de
wel degelijk gebruik van de eerste haar verleende conclusietermijn. De
stad heeft deze conclusie kunnen beantwoorden en heeft niet gevraagd om een
nieuwe conclusietermijn. Haar rechten van verdediging zijn niet geschonden.

1.5 Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 28 mei 2021 in het Nederlands:



- de beklaagden en in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te
- de in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te in zijn hoedanigheid van lasthebber *ad hoc* samen met meester advocaat met kantoor te ;
- de in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te in zijn hoedanigheid van lasthebber *ad hoc* samen met meester advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van advocaat-generaal;
- de eiser tot herstel in zijn middelen, vertegenwoordigd door meester advocaat met kantoor te

2.1 De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 4 november 2019 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

2.2 In het door de advocaat van de beklaagden en ingediende "*grievensformulier hoger beroep*", opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de procedure (reden: verjaring telastlegging A), en op strafgebied met betrekking tot de schuld (reden: gebrek aan opzet telastlegging A) en de straf, die te zwaar zou zijn. In de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" stellen de beklaagden dat de herstellvordering zonder voorwerp is. In de rubriek "*Andere*" preciseren ze dat ze de gunst van de opschorting wensen en herhalen ze dat ze het niet eens zijn met de bevolen herstelmaatregel.

Ook in het door de lasthebber *ad hoc* van de ingediende grievenformulier wordt bepaald welke grieven tegen het vonnis worden ingebracht, namelijk met betrekking tot de procedure (reden: ten onrechte werd de verjaring niet aangenomen voor telastlegging A) en op strafgebied met betrekking tot de schuld (reden: er was bij de vennootschap geen opzet, geen bedrieglijk inzicht) en de straf (reden: de straf is veel te zwaar, de beklaagde vraagt een straf met uitstel). In de rubrieken "*Burgerlijke rechtsvordering*" en "*Andere*" verduidelijkt de beklaagde dat hij het niet eens is met de opgelegde herstelmaatregel.



Volgens het door de lasthebber *ad hoc* van de ingediende grievenformulier is deze beklagde gegriefd door de beslissing tot de schuld aan de telastleggingen A en B. Verder is deze beklagde het niet eens met de door de eerste rechter opgelegde straffen en maatregelen. In de rubriek "*Burgerlijke rechtsvordering*" zet hij uiteen dat de burgerlijke belangen ten onrechte werden aangehouden. In de rubriek "*Andere*" betwist hij de veroordeling tot betaling van de gerechtskosten. Tot slot verduidelijkt deze beklagde in de rubriek "*Procedure*" dat zijn rechten van verdediging zijn geschonden en dat er sprake is van verjaring.

Uit het door het openbaar ministerie ten opzichte van alle beklagden ingediende grievenformulier blijkt dat het openbaar ministerie het niet eens is met de door de eerste rechter opgelegde straffen, die te laag zouden zijn.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

2.3 De hoger beroepen van respectief de beklagden en de en van het openbaar ministerie 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.

Als gevolg van de devolutieve werking, voortvloeiende uit de beperkte hoger beroepen en de grieven, is de beslissing van de eerste rechter definitief voor wat betreft de schuld van de beklagden en aan de telastlegging B.

3. De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 6.3.1, § 6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 26 april 2019 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te (referte:).

4. De eerste rechter zette de feiten in het beroepen vonnis uiteen als volgt:

"4. zijn eigenaar van percelen gelegen te kadastraal gekend als De percelen en zijn eigendom van

Deze vennootschappen zijn nauw verweven, zijn actief in de immobiëlen en hebben hun zetel () op hetzelfde adres. De eerste en tweede beklagde zijn bestuurders van de 3 vennootschappen. (met als vaste vertegenwoordiger) is eveneens bestuurder van



Volgens het gewestplan ' liggen de percelen in woongebied.

" (Koninklijk Besluit van 14 september 1977)

5. Op 19 april 2011 diende een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van een bestaande loods tot 6 wooneenheden en het bouwen van 3 nieuwe wooneenheden met bijbehorende parkeerplaatsen achteraan op het terrein.

Op 4 augustus 2011 verleende het college van burgemeester en schepenen van de vergunning.

Op 28 maart 2012 werd vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning niet werd nageleefd. De loods werd gesloopt in plaats van verbouwd en daarna opnieuw opgericht. De scheidingsmuur met huisnummer ter hoogte van de loods werd vernieuwd. Achteraan de bestaande woning met huisnummer werd een annex gesloopt en opnieuw opgericht.

Er werd een stakingsbevel gegeven dat op 4 april 2012 werd bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur.

Op 4 mei 2012 diende een tweede aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in voor het bouwen van 6 wooneenheden. Het college van burgemeester en schepenen weigerde de vergunning op 23 augustus 2012. Maar op 29 november 2012 willigde de deputatie het beroep in en werd een regularisatievergunning verleend voor het heroprichten van de loods en de vernieuwing van de scheidingsmuur. De afbraak en de heroprichting van de annex maakt echter geen deel uit van deze vergunning.

6. werd op 4 mei 2012 verhoord en verklaarde:

'Ik ben afgevaardigde van De gelegen te heeft de opdracht gegeven om de werken uit te voeren.

De eigenaar van de gronden alwaar de werken zijn uitgevoerd zijn eigendom van eveneens gelegen te

heeft een recht van opstal lastens mag de gronden gebruiken om te bouwen en te verbouwen en mag genieten van de vruchten die het gebouw met zich meebrengt.

De vertegenwoordigers van zijn ikzelf en wonende te

De afbraakwerken van een gedeelte van de loods en het trekken van de sleuf in de loods zijn gestart in de week van 03/10/2011.

Het is zo dat er in een gedeelte van de loods enkel een benedenverdieping was, het andere deel van de loods had een boven- en benedenverdieping. Het was de bedoeling om het deel met enkel een benedenverdieping af te breken en om in het gedeelte met twee verdiepingen een sleuf te trekken. Bij het trekken van deze sleuf zijn een aantal steunpilaren geraakt waardoor het gebouw onstabiel geworden was. Daarop heeft beslist om het andere deel van de loods, met de twee verdieping, af te breken tot wanneer er enkel een



stabiele constructie overbleef. Bij het afbreken werd er vastgesteld dat de volledige loods moest afgebroken worden en dat niets meer stabiel was. De afbraak is gestopt in week 48 van 2011. Wat er overbleef was de scheidingsmuur met huisnummer . In week 50 van 2011 is de scheidingmuur omgevallen omwille van de weersomstandigheden. Dit hebben we ook gemeld aan onze verzekering gezien de muur in de tuin van de burens was gevallen.

Tussen week 40 en 48 van 2011 is het bijgebouw van huisnummer afgebroken en opnieuw opgebouwd. Een precieze datum kan ik u niet zeggen.

Het architectenbureau gelegen te hield toezicht op de werken.

De aannemer voor de afbraak was gelegen

De aannemer voor opbouw en verbouwingen was gelegen te

Inzake het bijgebouw van huisnummer was het oorspronkelijk de bedoeling om dit te renoveren. Gezien dit gebouw in slechte staat was en er toch werklieden aanwezig waren ter plaatse werd beslist om dit eveneens te slopen. Deze beslissing werd vermoedelijk genomen door . Hij woont in zijn telefoonnummer is . Henk werkt als zelfstandige en volgt de werken van op.

De regularisatievergunning is deze morgen ingediend. Er is nog geen beslissing gekend. De data van beslissing is eveneens nog onbekend.

Ik kan u zeggen dat de bouwwerken stilgelegd zijn en dat dit dus nog niet is afgewerkt. De onroerende goederen zijn dan ook niet verhuurd.'

verklaarde op 4 mei 2012:

'Ik ben medevertegenwoordiger van dit samen met . Het is inderdaad zo dat ik opdracht heb gegeven om de onstabiele loods af te breken tot er een stabiele constructie overbleef.

De activiteiten van betreft het ontwikkelen van gronden.'

7. Op 21 juni 2013 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het herindelen van bestaande appartementen en bestemmingswijziging in het gebouw aan de voorzijde van het perceel. Dit dossier werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 5 september 2013.

Op 12 december 2013 werd door een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor een bestemmingswijziging (gelijkvloers). Dit dossier werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2014. In beroep verleende de deputatie op 3 juli 2014 toch de vergunning ondanks het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Vanaf het academiejaar 2013-2014 ontving de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid occasioneel klachten over geluidsoverlast van studenten, veelal op donderdagnacht. Vanaf het academiejaar 2014-2015, meer bepaald vanaf september 2014 ontvingen de politie en de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid meerdere meldingen van buurtbewoners van omliggende straten, namelijk de en de . De buurtbewoners kloegen over overlast, afkomstig van studenten die wonen in de studio's en



appartementen achteraan het gebouw. Om dit te onderzoeken en tevens een controle op de uitvoering van de verleende vergunningen te doen, werd contact opgenomen met

Het duurde enige tijd vooraleer een controleur van de afdeling bouwtoezicht toegang kreeg tot de woningen.

Op 3 december 2014 heeft een controleur van de stad echter vastgesteld dat:

- De achterliggende 6 duplex-woningen werden omgevormd tot 6 meergezinswoningen, telkens bestaande uit 3 kamers, een gemeenschappelijke leefruimte, keuken, badkamer en wc. Op het gelijkvloers werd een kamer ingericht door plaatsing van een scheidingswand in de leefruimte. De leefruimte ontvangt hierdoor geen rechtstreeks daglicht.
- Twee van de achterliggende nieuwbouw woonhuizen werden omgevormd tot 2 meergezinswoningen, telkens bestaande uit 2 kamers, een gemeenschappelijke leefruimte, keuken, badkamer en wc.
- In de 8 woningen werd het aantal woonegelegenheden gewijzigd door het ter beschikking stellen van de woningen als kamerwoning.

weigerde in te gaan op de uitnodigingen om daarover verhoord te worden.

8. Op 30 juni 2016 vorderde het college van burgemeester en schepenen van dat de duplexwoningen en de gelijkvloerse woningen hersteld worden naar eengezinswoningen.

Uit onderzoek ter plaatse op 25 april 2019 blijkt dat er nog steeds verhuurd wordt als niet-eengezinswoningen.”

5. Ten onrechte stellen de beklaagden dat de strafvordering voor de telastlegging A vervallen zou zijn door verjaring.

Zoals hierna zal blijken, is de telastlegging A bewezen voor elk van de beklaagden. Dit is ook het geval voor de telastlegging B voor wat betreft de en de De schuld van de beklaagden en aan de telastlegging B staat ingevolge het beroepen vonnis definitief vast.

Anders dan de beklaagden voorhouden, werden de telastleggingen A en B wel degelijk gepleegd met eenzelfde misdadig opzet. Het betreft immers telkens inbreuken op de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening, als gevolg van werken uitgevoerd aan onroerende goederen die één geheel vormen. Elk van de beklaagden was betrokken bij deze werken, hetzij als grondeigenaar, hetzij als bouwheer, of als bestuurder in rechte of in feite van de beklaagden-vennootschappen. Elke beklaagde is (mede)dader van de telastleggingen A en B.

Tussen de feiten van de telastleggingen A en B onderling is geen termijn van meer dan vijf jaar verstreken en ze vormen samen een collectief misdrijf waarvan de verjaring loopt vanaf de laatste feiten, meer bepaald de feiten van de telastlegging B. De feiten van de telastlegging B werden gepleegd “op niet nader te bepalen data in de periode van 3 juli 2014 tot 3 december 2014”. Het is voor het hof niet mogelijk te bepalen op welke precieze datum



binnen deze incriminatieperiode het laatste feit werd gepleegd. In het voordeel van de beklaagden bepaalt het hof de aanvangsdatum van de vijfjarige verjaringstermijn daarom op 3 juli 2014. De verjaring werd rechtsgeldig gestuit door de beslissing van de eerste rechter op de rechtszitting van 4 juni 2019 om de zaak na het bepalen van conclusietermijnen en het aanstellen van lasthebbers *ad hoc* voor de _____ en de _____ uit te stellen naar de rechtszitting van 3 september 2019. Sindsdien is geen vijf jaar verstreken, zodat de verjaring van de strafvordering niet is ingetreden.

6. De _____ en de _____ houden voor dat de strafvordering onontvankelijk is, omdat de redelijke termijn is overschreden. Deze beide beklaagden werden voor het eerst verontrust over de hen te last gelegde feiten door het verhoor van _____ en _____ op 4 mei 2012.

Het onderzoek in dit dossier was afgerond op 8 maart 2017, toen het openbaar ministerie de strafregisters van alle beklaagden had ontvangen. De beklaagden werden vervolgens gedagvaard om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg op de rechtszitting van 4 juni 2019. Op deze rechtszitting legde de eerste rechter conclusietermijnen vast. Hij stelde eveneens een lasthebber *ad hoc* aan voor de _____ en de _____. De zaak werd vervolgens behandeld op de rechtszitting van 3 september 2019, waarna er vonnis volgde op 4 november 2019. Tegen dit vonnis tekenden alle beklaagden en het openbaar ministerie hoger beroep aan. De zaak werd ingeleid voor het hof op de rechtszitting van 29 januari 2021 en na het bepalen van conclusietermijnen behandeld op de rechtszitting van 28 mei 2021.

Hieruit blijkt dat het dossier verschillende periodes van stilstand heeft gekend, die niet aan de beklaagden te wijten zijn. De beklaagden roepen dan ook terecht in dat de behandeling van de zaak buitensporige vertraging heeft opgelopen, waardoor de redelijke termijn, bedoeld in artikel 6.1 van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, ondertekend te Rome op 4 november 1950 (*BS*, 19 augustus 1955, *err. BS*, 19 juni 1961) en artikel 14.3.c van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (*IVBPR*, of het zogenaamde *BUPO*-verdrag), is overschreden.

Deze verdragsbepalingen geven niet aan welke gevolgen het hof moet verbinden aan deze vaststelling.

Artikel 21^{ter} Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering bepaalt dat indien de duur van de strafvervolgung de redelijke termijn overschrijdt, de rechter de veroordeling bij eenvoudige schuldigverklaring kan uitspreken of een straf kan uitspreken die lager kan zijn dan de wettelijke minimumstraf. Deze bepaling sluit een meer of minder vergaand rechtsherstel niet uit.

Het dossier bevat alle elementen die in het kader van een eerlijke procesvoering nodig zijn om tot de waarheidsvinding te komen. Het hof stelt vast dat door het tijdsverloop tussen de



feiten en de behandeling voor de rechter, de bewijsvoering en het recht van verdediging van de beklaagden niet zijn aangetast. De loutere bewering van de [redacted] en de [redacted] dat dit wel het geval is, volstaat niet en toont dit niet aan. De impact van de overschrijding van de redelijke termijn heeft alleen betrekking op de straftoemeting, zoals hierna bepaald. De vastgestelde overschrijding van de redelijke termijn heeft niet tot gevolg dat de strafvordering onontvankelijk is.

Rekening houdend met de overschrijding van de redelijke termijn, zal het hof de aan de beklaagden op te leggen straf op reële en meetbare wijze verminderen, zoals hierna bij de bespreking van de straftoemeting uiteengezet.

7. De [redacted] stelt in het grievenformulier dat haar rechten van verdediging zijn geschonden, omdat de eerste rechter verschillende van haar argumenten niet heeft beantwoord.

Deze beweerde schending van de motiveringsverplichting heeft geen gevolg voor de beoordeling van de strafvordering of de strafvervolgning. De devolutieve werking die volgt uit de ingestelde beroepen en grieven heeft immers tot gevolg dat het hof de zaak opnieuw beoordeelt, binnen de perken van deze beroepen en grieven.

8.1 Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat de beklaagden een bijgebouw achteraan de bestaande woning met huisnummer [redacted] hebben gesloopt en vervolgens opnieuw hebben opgericht, zonder dat ze hiervoor over een stedenbouwkundige vergunning (nu: omgevingsvergunning) beschikten (zie p. 1, 2, 33, 35, 36, 38, 57 en 86 strafdossier, OK 1).

De beklaagden menen dat hiervoor geen vergunning nodig was en verwijzen hiervoor naar artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: Meldingsbesluit), omdat de oppervlakte van het gesloopte en vervolgens nieuw opgerichte bijgebouw (veel) kleiner is dan 40 m².

Artikel 4 van het Meldingsbesluit is echter niet van toepassing. Volgens deze bepaling wordt de vergunningsplicht vervangen door een verplichte melding voor de oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning, onder meer op voorwaarde dat de totale oppervlakte van de bestaande en de op te richten aangebouwde bijgebouwen *samen* maximaal 40 m² bedraagt. Het gesloopte en opnieuw opgerichte bijgebouw had een oppervlakte van slechts 15,04 m² (p. 2 strafdossier, OK 1). Foto 12 op de keerzijde van pagina 10 en het plan op pagina 14 van het strafdossier (OK 1) tonen aan dat dit bijgebouw werd opgericht aansluitend op een al bestaand bijgebouw. Volgens de afmetingen vermeld op het plan op pagina 14 van het strafdossier bedraagt de totale oppervlakte van het opnieuw opgerichte en het al bestaande bijgebouw minstens 50 m². Alleen al om die reden kan de redenering van de beklaagden niet worden gevolgd.



werken. Zo was het de bedoeling om in de bestaande loods, gelegen achteraan op het perceel, zes duplexwoningen in te richten. Bij de uitvoering van deze werken bleek het gebouw onstabiel te zijn geworden. [redacted] verklaarde dat het [redacted] was die daarom besliste om de loods af te breken (p. 35 strafdossier, OK 1).

Het was [redacted] als vertegenwoordiger van de [redacted] die de verbalisant-controleur van de stad [redacted] Afdeling bouw- en woontoezicht, op 3 december 2014 ter plaatse rondleidde bij de controle of de stedenbouwkundige vergunningen van 4 augustus 2011 en van 23 augustus 2012 (in beroep verleend), conform werd uitgevoerd (p. 3 strafdossier, OK 2).

De [redacted] en [redacted] en hun respectieve vertegenwoordigers werkten dus nauw samen voor de realisatie van het bouwproject, niettegenstaande de [redacted] enkel eigenaar was van de grond en de [redacted] opstalhouder.

De maatschappelijke zetel van de [redacted] en [redacted] is gevestigd op hetzelfde adres, namelijk [redacted] te [redacted]

De maatschappelijke zetel van de [redacted] is gevestigd op het domicilie-adres van [redacted] met name [redacted] te [redacted]

De activiteiten van de drie vennootschappen zijn nagenoeg dezelfde en minstens complementair (zie de gegevens beschikbaar op de website van de Kruispuntbank voor Ondernemingen – [redacted] :

- de [redacted] heeft als maatschappelijk doel het oprichten van gebouwen;
- de [redacted] verhuurt en exploiteert eigen of geleased (residentieel) onroerend goed. Daarnaast bemiddelt de vennootschap bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerende goederen. Ze is gespecialiseerd in de verhuur van studentenkoten (p. 4 strafdossier, OK 2);
- de [redacted] is ontwikkelaar van residentiële bouwprojecten.

Het kan dan ook niet anders dan dat het bijgebouw bedoeld in de telastlegging A, werd gesloopt en heropgebouwd met medeweten en in opdracht van zowel [redacted] als [redacted], die hierbij allebei handelden als vertegenwoordigers van zowel de [redacted] als de [redacted]. Deze beide vennootschappen konden de feiten slechts plegen doordat hun juridische ([redacted]) en feitelijke ([redacted]) en ([redacted]) vertegenwoordigers ze hebben uitgevoerd en de nodige stappen hebben ondernomen voor de verwezenlijking ervan.

Overigens stelt het hof vast dat de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning van 19 april 2011, ingediend door de [redacted] ook het perceel vermeldt dat eigendom is van de [redacted] en waarop zich het bijgebouw bevond (perceel [redacted]).



nr. _____, voorwerp van de telastlegging A. De stedenbouwkundige vergunning van 4 augustus 2011 verwijst er immers uitdrukkelijk naar (p. 16 strafdossier, OK 1): *“De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres _____ en met als kadastrale omschrijving (afd. _____*

_____”. De beklaagden _____ en _____ verwijzen in hun conclusie verkeerdelijk naar de vergunning op 3 juli 2014 verleend aan de _____ (syntheseconclusie, p. 25). De afbraak van het bijgebouw kadert in de uitvoering van de op 4 augustus 2011 verleende vergunning en heeft niets te maken met de vergunning verleend op 3 juli 2014.

Dat de beslissing tot het slopen van het bijgebouw zou zijn genomen door de werfleider _____ is ongeloofwaardig. Hij handelde hierbij ongetwijfeld in opdracht van _____ en _____ die hierbij op hun beurt zowel de _____ als de _____ vertegenwoordigden. Uit de verklaringen van _____ en _____ afgelegd tijdens het onderzoek, blijkt immers niet dat zij zich hiertegen hebben verzet, of dat zij door de werfleider voor een voldongen feit werden gesteld.

Het gegeven dat de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend door de _____ en niet door de _____ is in het licht van de bovenstaande gegevens dan ook zonder relevantie. Dat de opstalgever de rechten van de opstalhouder op geen enkele manier mag beperken en in theorie geen enkele zeggenschap heeft in, of aansprakelijkheid draagt over de door de opstalhouder opgerichte bouwwerken, is evenzeer zonder relevantie.

De beklaagden pleegden de feiten wetens en willens, dit is bewust en met kennis van zaken en zonder dat rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk wordt gemaakt.

De telastlegging A is bewezen voor elk van de beklaagden.

9.1 Tijdens een plaatsbezoek op 3 december 2014 stelde de verbalisant-controleur van de stad _____ vast dat de zes achteraan gelegen duplexwoningen in afwijking van de op 23 augustus 2012 verleende vergunning werden omgevormd tot meergezinswoningen bestaande uit drie slaapkamers, een gemeenschappelijke leefruimte met keuken, badkamer en toilet (telastlegging B). Op het gelijkvloers werd een kamer ingericht door een scheidingswand te plaatsen in de leefruimte. De vergunde duplexwoningen hebben slechts twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. Het gelijkvloers bestaat uit een inkomhall, keuken en leefruimte. De zes duplexwoningen hebben de huisnummers _____ t.e.m. _____

Twee van de drie woonhuizen, vergund als eengezinswoning, werden omgevormd tot twee meergezinswoningen, telkens bestaande uit twee kamers, een gemeenschappelijke leefruimte met keuken, badkamer en toilet. In afwijking van de op 4 augustus 2011



verleende vergunning werd het deel dat op de plannen werd aangeduid als “eetruimte” omgevormd tot een slaapkamer van 11,95 m² door het plaatsen van een scheidingswand.

In deze acht woningen werd het aantal woonegelegenheden gewijzigd door het ter beschikking stellen van de woning als kamerwoning.

9.2 De [redacted] stelt dat voornamelijk het foutief gebruik van de woningen zou worden geïmagineerd. Dit is niet juist. De telastlegging B heeft wel degelijk ook betrekking op de werken waardoor de eengezinswoningen werden getransformeerd tot meergezinswoningen. In de zes duplexwoningen gebeurde dit door het plaatsen van een scheidingswand op het gelijkvloers, waardoor een bijkomende slaapkamer werd gecreëerd.

Uit de aanduidingen op het plan op pagina 16 van het strafdossier (OK 2) blijkt dat ook in de twee woningen, enkel bestaande uit een gelijkvloers, een extra slaapkamer werd gecreëerd door het plaatsen van een scheidingswand in de leefruimte.

De [redacted] beklagt zich erover dat het strafdossier geen foto's van de hiervoor beschreven vaststellingen bevat. Dit is nochtans te wijten aan haar eigen vertegenwoordiger, meer bepaald [redacted] die niet wilde dat er foto's van de binnenzijde van de woningen werden genomen (p. 4 strafdossier, OK 2).

Het ontbreken van foto's neemt niet weg dat er niet kan getwijfeld worden aan de juistheid van de materiële vaststellingen van de verbalisant-controleur, die een bijzondere bewijswaarde hebben. Overigens kunnen de beklagden maar moeilijk betwisten dat er scheidingswanden werden geplaatst, nu de beklagden [redacted] en [redacted] op pagina 32 van hun syntheseconclusie (van 21 april 2021) poneren dat de scheidingswanden op het gelijkvloers van de duplexwoningen inmiddels werden verwijderd.

Het is voor het hof wel degelijk bewezen dat de acht woningen ter beschikking werden gesteld als kamerwoningen en meer bepaald aan studenten, ook al werd de onderlinge relatie van de bewoners niet onderzocht of nagegaan of de bewoners al dan niet duurzaam samenwoonden. Zoals hoger al gezegd, is de [redacted] gespecialiseerd in de verhuur van studentenkoten (p. 4 strafdossier, OK 2). De woonentiteiten werden als studentenkamer te huur aangeboden op de website van het bedrijf (p. 105 strafdossier, OK 1 – mapje herstellvordering). Bovendien ontving de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid van de stad [redacted] vanaf het academiejaar 2013-2014 occasioneel klachten over geluidsoverlast van studenten, veelal op donderdagnacht (p. 103 strafdossier, OK 1). Vanaf september 2014 ontvingen de politie en de Dienst Lokale Preventie en Veiligheid meerdere meldingen van buurtbewoners van twee omliggende straten, namelijk de [redacted] en de [redacted]. De buurtbewoners klaagden over overlast, afkomstig van studenten die woonden in de studio's en appartementen achteraan het gebouw. Tot slot bleken er op datum van 3 december 2014 geen inschrijvingen in de bevolkingsregisters te zijn voor deze wooneenheden, terwijl ze wel in gebruik waren. Ook dit toont aan dat de betreffende



woningen werden ter beschikking gesteld als kamerwoningen, en werden gehuurd door studenten.

9.3 De [redacted] en [redacted] zijn (mede)dader aan het misdrijf van de telastlegging B. Om de redenen zoals hoger besproken in randnummer 8.2, zijn de vennootschappen [redacted] en [redacted], en de bestuurders [redacted] en [redacted] zeer nauw met elkaar verweven. Hun functies en activiteiten liepen in de praktijk door elkaar.

Het staat voor het hof dan ook vast dat de scheidingsmuren werden geplaatst en de woningen werden gebruikt als kamerwoningen, met medeweten en in opdracht van zowel de [redacted] als de [redacted] die de feiten slechts konden plegen doordat hun juridische ([redacted]) en feitelijke ([redacted]) en [redacted] vertegenwoordigers ze hebben uitgevoerd en de nodige stappen hebben ondernomen voor de verwezenlijking ervan.

Het is onjuist dat de [redacted] als grondeigenaar geen zeggenschap had in of niet betrokken was bij de uitvoering van de werken. Uit de in randnummer 8.2 aangehaalde gegevens blijkt dat de [redacted] de [redacted] en hun respectieve vertegenwoordigers nauw samenwerkten voor de realisatie van het bouwproject.

De [redacted] was ook betrokken bij de verhuur van de woonentiteiten. Dit blijkt bijkomend uit het gegeven dat de [redacted] vertegenwoordigd was bij het controlebezoek van de stad [redacted] op 9 maart 2021, waarbij werd nagegaan wat de effectieve bewoning was van de woningen.

Het doet dan ook volstrekt niet ter zake dat de [redacted] wordt vervolgd voor een inbreuk op artikel 6.1.1., eerste lid, 1° en 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals van toepassing op het ogenblik van de feiten en niet voor een inbreuk op het toenmalige artikel 6.1.1., eerste lid, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De verwijzing door de [redacted] naar een vonnis van de vrederechter te [redacted] van 26 februari 2018 is niet dienstig. De feitelijke situatie die tot dit vonnis heeft geleid, is volledig verschillend van de feiten die het voorwerp vormen van de voorliggende zaak. In de zaak die aanhangig was voor de vrederechter, werd de geldigheid aangevochten van een woninghuurcontract voor een appartement, gehuurd door twee personen. Van een kamerwoning of een verhuur als kamerwoning was geen sprake. Het betrof een eengezinswoning die ook als dusdanig werd verhuurd. In de zaak die ter beoordeling van het hof voorligt, werden daarentegen eengezinswoningen als kamerwoningen verhuurd, wat een inbreuk vormt op 4.2.1., 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De feiten van de telastlegging B werden wetens en willens gepleegd, dit is bewust en met kennis van zaken en zonder dat rechtvaardiging, schuldonthefing en niet-toerekeningsvatbaarheid enigszins aannemelijk wordt gemaakt.



De telastlegging B is voor de _____ en _____ bewezen gebleven.

Aangezien de schuld van de beklaagden _____ en _____ aan de telastlegging B ingevolge het beroepen vonnis en de beperkte beroepen definitief vaststaat, kan en mag het hof de argumenten die deze beklaagden daarover in hun conclusies ontwikkelden, niet beantwoorden.

10. 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.”

Gezien de strafuitsluitingsgrond die vervat was in het vroegere tweede lid van artikel 5 Strafwetboek op grond van de nieuwe wet niet langer van toepassing is op de datum van dit arrest, doch wel nog gold op het ogenblik van de feiten van de telastlegging die zich voor 30 juli 2018 situeerden, past het hof, voor zover van toepassing, artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek toe.

Overeenkomstig artikel 5, tweede lid (oud) Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor haar rekening zijn gepleegd. 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. Cumulatie in de vervolging en veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon is evenwel mogelijk indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd.

was dagelijks bestuurder van de en gedelegeerd bestuurder van de via zijn functie als vast vertegenwoordiger van de was zaakvoerder van de en feitelijk zaakvoerder van de Beiden hadden beslissingsbevoegdheid zowel in de als in de in het bijzonder over de naleving van de wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening.

Binnen de rechtspersonen was er onvoldoende aandacht voor de naleving van de verplichtingen, opgelegd door wetgeving betreffende de ruimtelijke ordening, wat een eigen strafrechtelijke fout van de rechtspersonen is.

De aan de beklagden te last gelegde en voor hen bewezen verklaarde misdrijven werden wetens en willens gepleegd. Zowel als de en de worden daarom veroordeeld tot een straf.

11. 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 moment van de te last gelegde feiten en tot 23 februari 2017 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 telastlegging A zijn nog steeds vergunningsplichtig gesteld door artikel 4.2.1.1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De handelingen vermeld onder de telastlegging B zijn nog steeds 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° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar in artikel 6.2.1, eerste lid, 1° 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. Als de verzwarende omstandigheid voor de professioneel van artikel 6.2.1., laatste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en tot 1 maart 2018: artikel 6.1.1., laatste lid) voorhanden is, is



de toe te passen straf een gevangenisstraf van vijftien dagen tot vijf jaar en/of een geldboete van 2.000 euro tot 400.000 euro.

11. De voor de beklaagden bewezen verklaarde feiten van de telastleggingen A en B zijn voor elk van hen de opeenvolgende en voortgezette uiting van eenzelfde misdadig opzet, zodat het hof voor elke beklagde telkens een straf toepast (art. 65, eerste lid Strafwetboek).

De door de beklaagden gepleegde feiten zijn ernstig. Terecht overwoog de eerste rechter dat de beklaagden het eigen belang hebben gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening. Zonder de minste scrupules legden ze de toepasselijke regelgeving en de voorwaarden van de hen verleende vergunningen naast zich neer. Om het rendement van de opgerichte woningen te maximaliseren, transformeerden ze de als eengezinswoningen vergunde woningen tot kamerwoningen die ze verhuurden aan studenten.

Voor dergelijke feiten die uit winstbejag werden gepleegd, is een geldboete de meest passende sanctie.

Elk van de beklaagden is een (rechts-)persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, zoals bedoeld in art. 6.2.1, laatste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (op het ogenblik van de bewezen feiten artikel 6.1.1, laatste lid). De minimumgeldboete bedraagt voor elk van de beklaagden daarom 2.000 euro. De beklaagden _____ en _____ kunnen niet worden gevolgd in hun stelling dat hen geen zwaardere straf als professioneel mag worden opgelegd, omwille van de complexiteit van het dossier en de beweerde onduidelijkheid in de rechtsleer en rechtspraak over de toepasselijke regelgeving. Als professionelen behoorden ze de toepasselijke regelgeving nog beter te kennen, minstens beschikten ze over de middelen om zich behoorlijk te laten adviseren.

_____ werd bij arrest van het hof van beroep te Brussel van 30 juni 1998 veroordeeld tot een gevangenisstraf van twee maanden met uitstel en een geldboete van 2.000 Bef voor valsheid in geschrifte en oplichting. Daarnaast werd hij een keer veroordeeld voor een verkeersmisdrijf.

_____ werd eenmaal veroordeeld door de politierechtbank voor een snelheidsovertreding.

Het strafrechtelijk verleden van zowel de _____ als de _____ is blanco.

Zoals hoger besproken, werd de redelijke termijn overschreden. Het hof zal daarom de op te leggen straffen op reële en meetbare wijze verminderen.



Zo de redelijke termijn niet zou zijn overschreden, zou het hof rekening houdend met al deze gegevens aan [redacted] en [redacted] een geldboete hebben opgelegd van telkens 4.000 euro. Aan de [redacted] en de [redacted] zou het een geldboete van 5.000 euro hebben opgelegd. Nu de redelijke termijn is overschreden, herleidt het hof deze geldboeten voor [redacted] en [redacted] tot 2.000 euro en tot 3.000 euro voor de vennootschappen.

Deze voor de beklaagden [redacted] en [redacted] effectieve geldboeten zijn noodzakelijk en passend als maatschappelijke vergelding en om hen ertoe aan te zetten de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening voortaan wel strikt na te leven.

Uit geen enkel gegeven blijkt dat deze effectieve geldboeten deze beklaagden sociaal zouden declasseren, of hun reclassering op onevenredige wijze in het gedrang zou brengen. Het hof gaat daarom niet in op hun vraag om hen de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging of de opschorting te verlenen. Deze gunsten zouden hen onvoldoende weerhouden van recidive.

[redacted] kampt met zeer ernstige gezondheidsproblemen en is al lange tijd niet meer professioneel actief. De kans dat hij zijn professionele activiteiten ooit zal kunnen hervatten, is klein, zodat ook de kans op recidive klein is. Het hof verleent aan hem daarom wel de gunst van het uitstel voor de helft van de geldboete. Hij voldoet daarvoor aan de wettelijke voorwaarden, aangezien hij 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.

Op zijn vraag (geformuleerd in het grievenformulier) om hem de gunst van de opschorting te verlenen, gaat het hof niet in. De voor de helft met uitstel opgelegde geldboete kan immers niet nadelig zijn voor zijn reclassering en resocialisering.

Nu de bewezen verklaarde feiten werden gepleegd na 31 december 2011 maar voor 1 januari 2017, moeten de geldboeten met 50 deciemmen worden verhoogd.

De hierna bepaalde vervangende gevangenisstraffen zetten [redacted] en [redacted] er voldoende toe aan om de hen opgelegde geldboete te betalen.

12. De beklaagden zijn hoofdelijk gehouden tot 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 deciem tot telkens 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketpost hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (BS 3 september 2020). Het hof verhoogt de kosten in beroep daarom met 10 % en veroordeelt elk van de beklaagden tot de bedoelde vergoeding, met dien verstande dat het actueel bedrag van deze vergoeding 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexering van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indexeren van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art. 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagden ook tot het betalen van een bijdrage van elk 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

13. De stad diende op 21 september 2016 een herstellvordering in, waarover de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid (nu: Hoge Raad voor de Handhavingsuitvoering) positief adviseerde. Concreet vordert de stad het volgende herstel:

- de duplexwoningen en de gelijkvloerse woningen moeten zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar eengezinswoningen. Geen enkel vertrek in die woningen mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld;
- de scheidingswanden die in de leefruimtes werden bijgeplaatst om een extra kamer te creëren op het gelijkvloers, moeten worden verwijderd en de leefruimtes moeten in de oorspronkelijk vergunde oppervlakte worden hersteld;
- binnen een termijn van twee maanden;
- onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.



Terecht voeren de beklaagden aan dat de herstellvordering inmiddels zonder voorwerp is. Volgens de onderzoeksnota van de stad naar aanleiding van een controle op 9 maart 2021, werden alle scheidingswanden in de loop van 2017 verwijderd (stuk 1 van de stad l).

Volgens de conclusie van de stad van 6 april 2021 zou uit diezelfde onderzoeksnota blijken dat er nog drie woningen niet correct worden verhuurd. Het betreft meer bepaald appartementen en . De eerste woning zou worden bewoond door twee studenten die geen broer en zus zijn. De laatste twee woningen worden telkens bewoond door twee personen die er zijn gedomicilieerd, maar het huurcontract werd slechts met een van hen afgesloten.

Uit de onderzoeksnota van 9 maart 2021 blijkt nochtans dat woning wel degelijk wordt verhuurd aan een broer en zus, namelijk en . Beiden zijn student, maar ze vormen dus samen een gezin, zodat de woning wordt gebruikt als eengezinswoning. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan doordat het huurcontract werd afgesloten door . De beklaagden en maken aannemelijk dat dit de moeder is van de beide studenten.

Over woning vermeldt de onderzoeksnota enkel dat er niemand aanwezig was op het ogenblik van de controle. Uit de onderzoeksnota blijkt daarentegen niet dat de woning nog steeds werd verhuurd als kamerwoning.

Uit het gegeven dat het huurcontract voor woning slechts de naam van een van de beide er gedomicilieerde personen vermeldt, kan in dit geval niet worden afgeleid dat deze woning nog steeds ter beschikking wordt gesteld als meergezinswoning.

Het blijkt niet dat de beklaagden op datum van vandaag nog andere woningen, bedoeld in de telastlegging B, ter beschikking stellen als meergezinswoning.

14. De eerste rechter heeft terecht de burgerlijke belangen ambtshalve aangehouden, 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 het ingevolge het vonnis van 4 november 2019 definitief vaststaat dat de beklaagden _____ en _____ schuldig zijn aan de feiten van de telastlegging B.

Beslissing van het hof:

Het hof,
rechtsprekend op tegenspraak,

verklaart de beroepen ontvankelijk en beslist over de grond ervan:

bevestigt het beroepen vonnis in de beslissing tot het aanhouden van de burgerlijke belangen;

wijzigt het beroepen vonnis voor zover bestreden voor het overige **als volgt:**

op strafgebied:

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastlegging A;

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A en B samen tot een **geldboete** van **2.000 euro**, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verleent de beklaagde _____ gewoon uitstel van tenuitvoerlegging voor de helft van de geldboete van 2.000 euro, voor een proeftermijn van drie jaar;

verklaart de beklaagde _____ schuldig aan de telastlegging A;

veroordeelt de beklaagde _____ voor de telastleggingen A en B samen tot een **geldboete** van **2.000 euro**, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 12.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden;

verklaart de _____ schuldig aan de telastleggingen A en B;

veroordeelt de _____ voor de telastleggingen A en B samen tot een **geldboete** van **3.000 euro**, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 18.000 euro;

verklaart de _____ schuldig aan de telastleggingen A en B;

veroordeelt de _____ voor de telastleggingen A en B samen tot een **geldboete** van **3.000 euro**, vermeerderd met 50 deciem en zo gebracht op 18.000 euro;



veroordeelt de beklaagden _____ en
elk tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo
gebracht op telkens 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de
slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagden _____, _____, de _____ en de _____
elk tot betaling van een bedrag van 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van
het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagden _____ de _____ en de _____
elk tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de
juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagden _____, de _____ en de _____
hoofdelijk tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar
ministerie begroot op 381,66 euro in eerste aanleg en 333,85 euro in beroep;

wat betreft de herstellvordering:

stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.



Kosten eerste aanleg: **€ 381,66**

Kosten beroep:

Afschrift vonnis:	€ 51,00
Afschriften akten HB:	€ 12,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 105,00
Dagv. 1 ^e bekl.:	€ 27,30
Dagv. 2 ^e bekl.:	€ 27,30
Dagv. 3 ^e bekl.:	€ 27,30
Dagv. 4 ^e bekl. (lah):	€ 26,30
Eiser tot herstel:	€ 27,30

€ 303,50

+ 10 %: € 30,35

Totaal: € 333,85

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer _____ als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, en _____ en in openbare rechtszitting van **10 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter _____ in aanwezigheid van advocaat-generaal, met bijstand van griffier _____

