

10 e Kamer

Nr. 226/06  
VAN HET PARKET  
Nr. 99202  
VAN HET ARREST

Het hof van beroep te Gent, tiende correctionele kamer, heeft het volgende arrest uitgesproken in de zaak:

Hypothecaire inschrijving  
Vergunningsregister

19 oktober 2007

not. 66.97.685/04/7 van het openbaar ministerie tegen:

- 1.Nr. " , drukker, geboren te op  
, wonende te ;
- 2.Nr. " , operateur, geboren te op  
, wonende te

Verdacht van:

Te

door het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, of door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, of door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

A. (66.97.339/04)

de eerste op niet nader te bepalen data in de periode van 1 januari 1997 tot 31 december 1997

- bij inbreuk op artikel 44 § 1-1., 64, eerste, tweede, derde en laatste lid en 65 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (feiten tot en met 24 maart 1997)
- en vanaf 25 maart 1997 geformuleerd in de artikelen 42 § 1-1°, 66 eerste, tweede, derde en laatste lid en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (feiten vanaf 25 maart 1997 tot en met 30 april 2000)

door het uitvoeren van werken, het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of hoe dan ook, inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels n en III of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III en van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormelde wet en voormeld decreet, namelijk door zonder

voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen gebouwd te hebben, een grond gebruikt te hebben voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd)

- feiten vanaf 1 mei 2000 strafbaar gesteld bij inbreuk op de artikelen 2, 99 § 1-1°, 146 al. 1-1°, 147, 149 en 204 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de bij artikel 99 § 1,1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning hetzij in strijd met de vergunning hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning hetzij in geval van schorsing van de vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door zonder stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

De strafsanctie voor het instandhouden van inbreuken, bedoeld in het eerste lid, 1°, 2°, 3°, 6° en 7° van artikel 146 van voormeld decreet, geldt niet voorzover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige gebruik niet gelegen zijn in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

In casu:

1. het verbouwen van de woning waardoor van een eengezinswoning een meergezinswoning werd gemaakt, namelijk door de woning op te delen in twee kamerwoningen en één duplexappartement

2. het plaatsen van drie paraboolantennes gelegen in woongebied volgens het gewestplan d.d. 30 mei 1978 met BPA-voorschriften (stuk 12).

B. (66.97.685/04) de eerste en de tweede vanaf 1 november 1998 tot en met datum der dagvaarding

bij inbreuk op de artikelen 2, 5, 7, 8, 20 § 1 en 114 § 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 van hoger vermeld decreet, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

thans strafbaar gesteld door artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 5 augustus 2004), meer bepaald het pand gelegen in

De eerste en de tweede tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het Strafwetboek, zoals ingevoegd

door de Wet van 17 juli 1990, te horen veroordelen tot ~~de~~ bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van ieder 50% van € 12.360 (€ 2.700 (bus 1) + € 3.360 (bus 2) + € 6.300 (bus 3)) zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde daarvan dient te ramen (het equivalent bedrag).

**Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde van 11 januari 2006, 17<sup>de</sup> kamer, rechtdoende op tegenspraak, werd als volgt beslist:**

Veroordeelt de beklaagden voor de feiten omschreven onder de tenlasteleggingen A en B samen elk tot een geldboete van € 250, met 45 opdecimen verhoogd, € 1.375 bedragende;

Verstaat dat bij gebreke van betaling binnen de door de wet bepaalde tijd, de uitgesproken geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 75 dagen.

Spreekt bovendien de verplichting uit om een bedrag van € 25, met 45 opdecimen verhoogde € 137,50 bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, nl. door de beklaagden elk éénmaal deze som;

Legt tevens aan de veroordeelden een vergoeding op van elk € 25 als bijdrage in de beheerskosten in strafzaken;

Veroordeelt de beklaagden solidair tot de gerechtskosten deze in hun geheel begroot op € 121,59;

Rechtdoende over de herstellvordering

Ten aanzien van de eerste beklaagde: beveelt conform de vordering van het College van Burgemeester en Schepenen van \_\_\_\_\_ van 1/08/2005, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand van de woning gelegen te \_\_\_\_\_ gekend ten kadaster onder \_\_\_\_\_  
namelijk :

- het herstel van de woning tot de functie van ééngezinswoning en het bewoonbaar maken voor één gezin;
- het verwijderen van alle onderverdelingen die in de woonst zijn aangebracht met het oog op het inrichten van het appartement en de afzonderlijke kamers;
- het verwijderen van de overvloedige tellers van nutsvoorzieningen;
- het verwijderen van de paraboolantennes aan de achtergevel;
- het verwijderen van alle afbraak- en afvalmateriaal;
- de woning dient te voldoen aan de kwaliteitsnormen vastgesteld bij Decreet van 15/07/ 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode, hetgeen dient te blijken uit het voorleggen van een conformiteitattest en dit binnen de termijn van 6 maanden te rekenen vanaf de datum van het in kracht van gewijsde gaan van onderhavig vonnis.

Veroordeelt tot het betalen van een dwangsom ten bedrage van € 150 per dag in geval van niet uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Rechtdoende over de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring: verklaart deze vordering ontvankelijk en gegrond:

Veroordeelt de beklaagden solidair tot een bedrag van € 11.010, zijn de vermogensvoordelen rechtstreeks uit het misdrijf verkregen.

**Tegen voormeld vonnis werd hoger beroep ingesteld op 25 januari 2006 door het openbaar ministerie tegen beide beklaagden, gevolgd door beide beklaagden op 26 januari 2006.**

\* \* \*

**Het hof hoorde op de openbare terechtzitting in het Nederlands:**

de beklaagden in hun middelen van verdediging, de eerste beklaagde in persoon aanwezig en beiden bijgestaan door meester advocaat aan de balie te

het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van substituut-procureur-generaal.

\* \* \*

1. De hogere beroepen van het openbaar ministerie en de beklaagden werden tijdig en regelmatig naar de vorm ingesteld; zij zijn ontvankelijk.

2. De feitelijke gedraging waarop de telastlegging A in de oorspronkelijke dagvaarding betrekking heeft, dient te worden verbeterd als volgt:

" te

*A. de eerste op niet nader te bepalen data in de periode van 1 januari 1997 tot 31 december 1997*

*bij inbreuk op de artikelen 44 § 1, 1°, 64 (1°, 2° en 5° lid) en 65 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (B.S. 12 april 1962) tot en met 24 maart 1997*

en

*vanaf 25 maart 1997*

*bij inbreuk op artikel 42 § 1, strafbaar gesteld door de artikelen 66 (1°, 2° en 5° lid) en 68 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15 maart 1997)*

*door het uitvoeren van werken, het in stand houden ervan, door het verkavelen van grondeigendom of hoe dan ook, inbreuk te hebben gemaakt op de voorschriften der bijzondere plannen van aanleg, op de bepalingen van de titels II en III of op die van de verordeningen, vastgesteld ter uitvoering van titel III en van het eerste hoofdstuk van titel IV van voormelde wet en voormeld decreet, namelijk door zonder*

*voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijk vergunning van het college van burgemeester en schepenen gebouwd te hebben, een grond gebruikt te hebben voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, te hebben afgebroken, herbouwd of een bestaande woning te hebben verbouwd (instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd),*

*ter zake door:*

*op het perceel gelegen te* *kadastraal gekend onder*  
*80 ca, eigendom van* *met een oppervlakte van*  
*hierboven nader geïdentificeerd,*

*1 .het verbouwen van een woning waardoor van een eengezinswoning een meergezinswoning werd gemaakt, namelijk door de woning op te delen in twee kamerwoningen en één duplexappartement.*

*2. het plaatsen van drie paraboolantennes."*

In de tijdsbepaling van de telastlegging B dienen de woorden "datum der dagvaarding" te worden vervangen door "25 augustus 2005", zodat zo als volgt te lezen is: "vanaf 1 november 1998 tot en met 25 augustus 2005."

Aan de beklaagden werd op de terechtzitting van het hof van 21 september 2007 kennis gegeven van deze verbeteringen. De beklaagden en het openbaar ministerie hebben er tegenspraak over gevoerd.

De verbeterde telastleggingen hebben telkens betrekking op hetzelfde feit als datgene dat er in de oorspronkelijke dagvaarding aan ten grondslag ligt.

3.1. Het feit in de verbeterde telastlegging A te last gelegd maakt thans een inbreuk uit op art.99 § 1.1°, strafbaar gesteld door de art.146 eerste lid 1° en 3°, derde en vierde lid, 147 en 149 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (B.S. 8 juni 1999), zoals gewijzigd bij decreten van 28 september 1999, 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 4 juni 2003, 21 november 2003, 7 mei 2004, 22 april 2005 en 10 maart 2006, hierna genoemd DORO.

3.2. Het feit in de telastlegging B te last gelegd wordt overeenkomstig artikel 8 van het Decreet van 7 juli 2006 houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de versterking van het instrumentarium woonkwaliteitsbewaking (B.S. 5 oktober 2006), met ingang van 9 september 2007 bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van € 500 tot € 25.000.

Deze straf verschilt van die welke ten tijde van het misdrijf overeenkomstig artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004 houdende

wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 5 augustus 2004) van toepassing was namelijk een geldboete van € 100 tot € 10.000.

Voor zover het misdrijf is bewezen, zal het hof, gelet op hetgeen is voorgeschreven in artikel 2, lid 2 van het Strafwetboek, de minst zware straf dienen toe te passen, zijnde deze bepaald in voormeld artikel 20 van het decreet d.d. 7 mei 2004.

4. De feiten ten grondslag liggend aan de verbeterde telastleggingen A.1 en 2 en B zijn, voor zover bewezen, in hoofde van de eerste beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, daar zij onderling verbonden zijn door eenheid van doel en verwezenlijking, waarvan de termijn van verjaring voor het geheel van de feiten, die elk onderling niet gescheiden zijn door een langere termijn dan de verjaringstermijn, slechts begint te lopen vanaf het laatste feit, *i.c.* op 25 augustus 2005. Sedertdien zijn minder dan vijf jaar verlopen zodat de strafvordering tegen de eerste beklagde niet vervallen is door verjaring.

5. Bij brief van 9 juni 2004 stuurt de bouwpolitie van de procureur des Konings te Dendermonde een door haar controleur opgesteld proces-verbaal van vaststelling van 3 juni 2004 waarbij deze vaststelde dat op het perceel, nader omschreven in de oorspronkelijke dagvaarding, zonder de vereiste vergunning een eengezinswoning werd omgevormd tot een meergezinswoning door de woning op te delen in 2 kamerwoningen en één duplexappartement, de totaliteit van het gebouw een primitief woonkarakter heeft en in feite ongeschikt is om te fungeren als meergezinswoning, alle kamers verhuurd zijn en tegen de achtergevel drie paraboolantennes (schotelantennes) zijn aangebracht.

Op vraag van de dienst volksgezondheid van wordt door de wooninspectie van de afdeling Financiering Huisvestingsbeleid bij het ministerie van de Vlaamse gemeenschap op 26 en 27 augustus 2004 in het kwestieus pand een onderzoek ingesteld naar mogelijke inbreuken op de Vlaamse wooncode.

Eerder blijkt de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woongelegenheden reeds opgestart te zijn na klachten van de bewoners van de studio's 1 en 2.

Na een op 28 april 2003 uitgevoerd kwaliteitsonderzoek in de woongelegenheid met busnummer 3 door de afdeling ROHM en een advies van de gewestelijk ambtenaar werd deze woongelegenheid bij besluit van de burgemeester van 10 juli 2003 ongeschikt verklaard. De woongelegenheid met busnummer werd bij besluit van de burgemeester van 10 augustus 2004 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard na een op 11 juni 2004 uitgevoerd kwaliteitsonderzoek en een advies van de gewestelijk ambtenaar. Ook de woongelegenheid met busnummer werd ongeschikt en onbewoonbaar verklaard bij besluit van de burgemeester van 18

augustus 2004, dit na een op 08 juli 2004 uitgevoerd kwaliteitsonderzoek en een advies van de gewestelijk ambtenaar.

Het door de wooninspectie uitgevoerd onderzoek van de kwaliteit van de woningen leverde voor de woongelegenheid 1 een totaal op van 53 punten op het technisch verslag, hetgeen de woning ongeschikt maakte en omwille van veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar. De vastgestelde gebreken aan het gebouw (relevant voor alle woongelegenheden) en deze aan de woongelegenheid 2 leverden voor deze woongelegenheid 47 punten op het technisch verslag op, zodat ook deze woning ongeschikt en omwille van veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar was. Voor woongelegenheid 3 leverden de gebreken 36 punten op het technisch verslag op, zodat de woning ongeschikt was (zie stukken 50 t.e.m.72, onderkast 1 strafdossier).

Alle woongelegenheden waren op 26 augustus 2004 verhuurd.

Uit de verklaring van de eerste beklaagde d.d. 1 oktober 2004 aan de wooninspectie blijkt dat hij eigenaar was van het pand sedert 1995 (in feite sedert 28.12.1994) en dit bewoonde met zijn vrouw van 1995 tot 1996 of 1997. Nadat hij verhuisd was, heeft hij het pand gerenoveerd, waarna hij het is beginnen verhuren in 1997 of 1998. Hij verklaarde in te wonen en niet veel naar te komen. Zijn broer heeft alleen contracten getekend met de huurders. Soms werd de huur ook betaald aan zijn broer. Hij kende de huurders maar niet hun namen.

De twee beklaagde verklaarde op 23 februari 2005 aan de lokale politie "Het is juist dat mijn broer een woning verhuurt te *Het is zo dat ik bij gelegenheid contracten opstel en teken voor de huurders. Ik doe dit om reden dat mijn broer in woont en niet steeds bij machte is om zich naar te begeven. Sommige huurders betalen aan mij de huur. Normaal komt mijn broer naar hier om de huur, het is maar wanneer mijn broer niet kan komen dat ik de huur ontvang. Het geld geef ik dan aan mijn broer. Ikzelf heb niets van de huur...*"

Ter terechtzitting van de correctionele rechtbank te Dendermonde van 7 december 2005 verklaarden de beide beklaagden : "De (te last gelegde) feiten kloppen. De antennes staan aan de achterkant. Er wonen meerdere personen..."

Ter terechtzitting van het hof van 21 september 2007 meldde de eerste beklaagde dat hij het pand in de loop van 2005 verkocht. Uit zijn verklaring voor de eerste rechter op de terechtzitting van 2 november 2005 blijkt dat het goed toen nog steeds te koop stond zodat, indien het alsnog verkocht werd, dit zich situeert na 25 augustus 2005.

6.1. Gelet op de gegevens van het opsporingsonderzoek, de verklaringen van de beklaagden op de terechtzitting van de eerste rechter d.d. 7 december 2005 en het onderzoek ter terechtzitting van het hof van 21 september 2007 zijn de telastleggingen A.1, A.2 en B. zoals hiervoor onder randnummer 2 wat A.1 en A.2 betreft nader omschreven

en wat B betreft verbeterd, lastens de eerste beklagde bewezen.

6.2. Gelet op de gegevens van het opsporingsonderzoek, de verklaringen van de beklagden op de terechtzitting van de eerste rechter d.d. 7 december 2005 en het onderzoek ter terechtzitting van het hof van 21 september 2007 blijft de telastlegging B, zoals hiervoor onder randnummer 2 verbeterd, lastens de tweede beklagde bewezen.

Zonder de noodzakelijke bijstand van de tweede beklagde bestaande uit het opstellen van de huurcontracten en het regelmatig innen van de huurgelden, zouden de diverse woongelegenheden in de kwestieuze woning niet verhuurd zijn. De tweede beklagde, die duidelijk geregeld aanwezig was in het kwestieus onroerend goed, moet ook bekend geweest zijn met de toestand van de kamerwoningen en het duplexappartement.

7. De feiten ten grondslag liggend aan de telastleggingen A.1, A.2 en B zijn in hoofde van de eerste beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, daar zij onderling verbonden zijn door eenheid van doel en verwezenlijking, zodat ingevolge artikel 65 van het Strafwetboek voor deze samen slechts één straf dient te worden opgelegd.

8.1. Bij de straffoemeting in hoofde van de eerste beklagde houdt het hof rekening met de aard en de ernst van de bewezen misdrijven en de persoonlijkheid van deze beklagde, die wetens en willens zonder over de daartoe vereiste vergunning te beschikken de door hem eind 1994 aangekochte woning verbouwde tot een meergezinswoning. Nochtans bleek uit de vaststellingen van de bouwpolitie dat de woning in feite ongeschikt was om te fungeren als meergezinswoning. Het belang van de gemeenschap bij de naleving van de voorschriften die een goede ruimtelijke ordening beogen alsmede het recht van elkeen op een menswaardig wonen heeft hij ondergeschikt gemaakt aan zijn persoonlijk, financieel, belang.

Ofschoon de beklagde stelde dat hij de woning renoveerde hierbij gebruik makend van nieuwe materialen (onder meer nieuwe sanitaire voorzieningen en centrale verwarming voor het hele huis), brachten de onderzoeken van de wooninspectie en de afdeling ROHM tal van gebreken op het vlak van verluchting, verlichting, sanitaire en elektrische voorzieningen aan het licht gepaard gaande met diverse gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners. Niettegenstaande deze gebreken de diverse woongelegenheden in het pand ongeschikt maakten voor een bewoning in overeenstemming met de menselijke waardigheid, ging de beklagde toch over tot verhuring van de woongelegenheden, veelal aan de sociaal zwaksten uit onze samenleving, zoals politieke vluchtelingen.

De hierna uitgesproken bestraffing is daarom noodzakelijk; slechts deze straf is van aard de beklagde te doen inzien dat hij zich in de toekomst aan de decretale voorschriften terzake dient te houden. In het voordeel



van de beklaagde houdt het hof rekening met de afwezigheid van niet uitgewiste veroordelingen, op een veroordeling inzake verkeer na.

De beklaagde pleegde de misdrijven deels vóór, deels na 1 maart 2004 zodat de geldboete, dient te worden uitgedrukt in euro en verhoogd met 45 opdecimen.

8.2. Bij de straftoemeting in hoofde van de tweede beklaagde houdt het hof rekening met de aard en de ernst van het bewezen misdrijf en de persoonlijkheid van deze beklaagde, die wetens en willens zijn noodzakelijke medewerking verleende aan de verhuring van de diverse woongelegenheden in het pand van zijn broer. Ofschoon hij persoonlijk geen financieel voordeel haalde uit zijn medewerking aan de verhuring moest hij beseffen dat dergelijke verhuring inging tegen het recht op menswaardig wonen.

Een geldboete, zoals hierna bepaald, moet volstaan om de beklaagde te doen inzien dat hij zich in de toekomst moet onthouden van dergelijke praktijken. Ook hier houdt het hof in het voordeel van deze beklaagde rekening met de afwezigheid van niet uitgewiste veroordelingen, op een veroordeling inzake verkeer na.

De beklaagde pleegde het misdrijf deels vóór, deels na 1 maart 2004 zodat de geldboete, dient te worden uitgedrukt in euro en verhoogd met 45 opdecimen.

9. Elk van de beklaagden dient als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf verplicht te worden tot het betalen van de bijdrage tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders die sedert 17 december 2005 € 25 bedraagt en dient vermeerderd te worden met 45 opdecimen tot € 137,50, ongeacht de datum van het bewezen verklaarde feit; deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

Zij dienen tevens elk veroordeeld te worden tot de vaste vergoeding verschuldigd krachtens artikel 77 van het K.B. van 27 april 2007 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 25 mei 2007), genomen in uitvoering van de programmawet (II) van 27 december 2006, in werking getreden op 8 januari 2007 en die € 28,84 bedraagt. Deze vergoeding heeft een eigen aard en is geen straf.

10. Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk jegens de beide beklaagden de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van ieder 50 % van € 12.360, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Op de terechtzitting van het hof van 21 september 2007 stelde het openbaar ministerie terecht dat te dezen niet is aangetoond dat de tweede beklaagde enig vermogensvoordeel heeft verkregen uit de verhuring in strijd met de Vlaamse wooncode (telastlegging B), zodat ten zijnen aanzien geen bijzondere verbeurdverklaring is te bevelen en dat het berekende vermogensvoordeel in hoofde van de eerste beklaagde moet verbeurd verklaard worden. Hieromtrent werd tegenspraak gevoerd.

Ten aanzien van de eerste beklaagde, die de huurgelden, bekomen uit de verhuring in strijd met de Vlaamse wooncode, inde, is een bijzondere verbeurdverklaring te bevelen.

De wooninspectie berekende het behaalde vermogensvoordeel op maximaal € 6.340 met name

- een vermogensvoordeel voor woning 1 van € 2.700, zijnde de tot augustus 2004 gekende betaalde huur door (9 maanden à € 300) die huurde vanaf 1 oktober 2003;
- een vermogensvoordeel voor woning 2 van € 1.120, zijnde de tot augustus 2004 gekende betaalde huur door (4 maanden à € 280) vanaf 1 mei 2004 en
- een vermogensvoordeel voor woning 3 van € 2.520, zijnde de tot augustus 2004 gekende betaalde huur door (6 maanden à € 420) vanaf 8 maart 2004.

Op welke basis het openbaar ministerie de in zijn schriftelijke vordering begrote bedragen voor woningen 2 en 3 berekende is het hof niet duidelijk.

Bij gebreke aan nader gekende gegevens omtrent de gerealiseerde huurgelden na augustus 2004 dient het vermogensvoordeel begroot te worden op het maximum bedrag berekend door de wooninspectie zijnde € 6.340 nu naar het oordeel van het hof deze huuropbrengst vast staat. Vermits niet kan getolereerd worden dat uit misdrijven financieel voordeel wordt gehaald, dient de bijzondere verbeurdverklaring van dit bedrag jegens de eerste beklaagde bevolen te worden.

11.1. Bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van van 1 augustus 2005, ter kennis gebracht van de Procureur des Konings bij brief van 4 augustus 2005 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wordt bij toepassing van artikel 149 DORO het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand als herstelmaatregel gevorderd met verbeurte van een dwangsom bij niet naleving van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand (stukken 20 t.e.m. 28, onderkapt 2 strafdossier).

11.2. De herstellvordering werd voor de rechter ingeleid op een ogenblik dat de vereiste van een eensluidend advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, ingevoerd ingevolge de wijziging van art.149 § 1 DORO door artikel 8 van het decreet van 4 juni 2003, nog niet bestond. Krachtens art.198 bis DORO kan het hof deze vordering die nog niet aan de Hoge Raad is voorgelegd, alsnog voor eensluidend advies voorleggen, nu deze raad inmiddels is samengesteld en zijn huishoudelijk reglement op 16 december 2005 door de Vlaamse Regering is goedgekeurd (B.S. 13 januari 2006).

Het hof acht het in de gegeven omstandigheden evenwel noch nodig, noch opportuun de vordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur alsnog voor eensluidend advies aan de Hoge Raad voor het Herstelbeleid voor te leggen.

11.3. Het gevorderd herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand (eengezinswoning) is nog steeds noodzakelijk om aan de gevolgen van

het misdrijf een einde te stellen. De eerste beklagde verklaarde ter terechtzitting van het hof van 21 september 2007 weliswaar dat hij vermoedde dat de nieuwe eigenaar het pand hersteld had in zijn vorige functie doch dit vermoeden wordt door geen enkel geloofwaardig gegeven gestaafd en zelfs tegengesproken door een brief d.d. 8 januari 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur waaruit blijkt dat een regularisatievergunning voor het omvormen van een eengezinswoning tot meergezinswoning werd geweigerd. Er is derhalve ook geen regularisatie overeenkomstig een daartoe verleende vergunning. Het gevorderd herstel legt aan de eerste beklagde geen onverantwoord hoge lasten op. De omstandigheid dat de eerste beklagde thans geen eigenaar meer is, verzet er zich niet tegen dat het herstel tegen hem bevolen wordt.

Art.149 § 1, eerste lid DORO bepaalt: "Naast de straf kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen of het strijdige gebruik te staken, en/of bouw – of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen (...)". Deze bepaling moet worden gelezen in de context van art.159 van de Grondwet, krachtens hetwelk het hof geen gevolg mag geven aan bestuurshandelingen die niet met de wetten overeenstemmen. Het hof dient de herstellvordering op haar externe en interne wettigheid te toetsen en te onderzoeken of ze strookt met de wet, dan wel of ze op machtsoverschrijding of machtsafwending berust. Meer bepaald dient het hof na te gaan of de beslissing van het bestuur om het herstel in de oorspronkelijke toestand te vorderen uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Het behoort het hof niet zich uit te spreken over de opportuniteit van de gevorderde herstelmaatregel.

Het hof is van oordeel dat, in acht genomen de motieven aangehaald in de vordering van het college van burgemeester en schepenen van de vordering tot herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand niet steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is. Kortom, tot de vordering tot herstel werd beslist door de bevoegde instantie met inachtneming van de substantiële vormvoorschriften; het blijkt niet dat zij werd genomen met machtsafwending, machtsoverschrijding of miskennis van enig algemeen beginsel van behoorlijk bestuur; zij strookt met de wet.

Dit geldt evenwel niet voor de vordering ertoe strekkende te zorgen dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen vastgesteld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en dit aan te tonen door het voorleggen van een conformiteitsattest, waarvoor het hof in toepassing van artikel 149 § 1, eerste lid DORO geen rechtsmacht heeft.

11.4. Het college van burgemeester en schepenen van vordert de verbeurte van een dwangsom bij niet-naleving van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand.

Gelet op het talmen van de eerste beklagde om tot het herstel over te gaan wordt terecht de verbeurte van een dwangsom gevorderd bij niet naleving van het bevel tot herstel in de oorspronkelijke toestand. De

hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de eerste beklagde om hiertoe zelf over te gaan.

De tijd sedert dewelke de eerste beklagde reeds kon overgaan tot het herstel in de oorspronkelijke toestand en de ruime termijn welke hem thans hiertoe nog wordt verleend brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van art.1385 bis laatste alinea van het Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de veroordeelde pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

**OP DEZE GRONDEN,  
Het Hof, rechtsprekend op tegenspraak,**

gelet op de artikelen hiervoor aangehaald en de artikelen, 2, 38, 40, 41, 42, 43 bis, 65 en 100 Strafwetboek, 162, 190, 194, 195, 210, 211 en 211 bis Wetboek van Strafvordering, 2 en 4, lid 1 van de Wet van 26 juni 2000 betreffende de invoering van de euro in de wetgeving die betrekking heeft op aangelegenheden als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet, 1 van de wet van 5 maart 1952 zoals gewijzigd door artikel 1.2° van de programmawet van 24 december 1993 en door artikel 36 van de wet van 7 februari 2003, 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen, zoals gewijzigd door artikel 3 van de programmawet van 24 december 1993, artikel 23 van het KB van 19 december 2003 en artikel 1 van het KB van 31 oktober 2005, 77 van het K.B. van 27 april 2007 genomen in uitvoering van de programmawet (II) van 27 december 2006, 1 van het Koninklijk Besluit van 11 december 2001, 24 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Verklaart de hogere beroepen ontvankelijk en er ten gronde over beslissend **met éénparige stemmen** :

wijzig het bestreden vonnis als volgt:

verbetert de telastleggingen zoals hiervoor onder 2 vermeld,

veroordeelt de beklagde voor de verbeterde telastleggingen A.1 en 2 en B samen tot een geldboete van C 500, verhoogd met 45 opdecimen tot € 2.750 of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden,

veroordeelt de beklagde voor de verbeterde telastlegging B tot een geldboete van € 150, verhoogd met 45 opdecimen tot € 825 of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen,

legt de beklagden elk de verplichting op een bedrag van € 25, verhoogd met 45 opdecimen, aldus telkens gebracht op € 137,50, te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de

slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,

veroordeelt elk van de beklaagden tot betaling van de vaste vergoeding van € 28,84,

beveelt de verbeurdverklaring van een vermogensvoordeel van € 6.340 lastens

beveelt aan de beklaagde over te gaan tot het herstel van de plaats te nader in de oorspronkelijke dagvaarding vermeld, in de oorspronkelijke toestand binnen een termijn van één jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden door :

- het herstel van de woning tot een gezinswoning en het bewoonbaar maken voor 1 gezin;
- het verwijderen van alle onderverdelingen die in de woonst zijn aangebracht met het oog op het inrichten van het appartement en de afzonderlijke kamers;
- het verwijderen van de parabolantennes aan de achtergevel;
- het verwijderen van alle afbraak- en afvalmateriaal;

beveelt dat, voor het geval dat de plaats niet in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld binnen voormelde termijn, het college van burgemeester en schepenen van en / of de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur van ambtswege in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig hetgeen thans is bepaald in art.153 DORO,

zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen van door de veroordeelde een dwangsom zal worden verbeurd van € 75 per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van één jaar vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde zal treden,

veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten in beide aanleggen gemaakt, deze aan de zijde van het openbaar ministerie in hun geheel bepaald op € 127,38 in eerste aanleg en op € 109,53 in beroep, vaststellend dat deze kosten ondeelbaar werden veroorzaakt door het bewezen misdrijf dat hen gemeen is.

Kosten:		
	Afschriften:	22,80
	Opstelrecht ber.bekl.:	30,00
	Dagvaarding:	36,77
		<hr/>
		99,57
	+ 10 % :	9,96
		<hr/>
	Totaal :€	109,53

Aldus uitgesproken in openbare terechtzitting van **19 oktober 2007**.

Aanwezig :

kamervoorzitter,  
raadsheer,  
raadsheer,

substituut-procureur-generaal,

griffier;