

Om uitsluitend te dienen
in bestuurszaken

Nr. *1073* van het arrest

Nr. Corr. Folio

Nr. van het parket (1^{ste} aanleg : nr.:)

Nr.

*Verbouwing
Houtkinderings*

ARREST

Bebouwing

Het Hof van Beroep te Brussel, 15^{de} kamer,

zitting houdend in strafzaken, wijst het volgende arrest :

De zaak van het Openbaar Ministerie en van :

2306 1) De **Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur**, bevoegd voor het
grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant, met kantoor te 3000 Leuven,
Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 bus 93,

burgerlijke partij,
vertegenwoordigd door meester Dennis Muñiz, loco meester Philippe Declercq, beiden
advocaat aan de balie van Leuven,

2307 2) De **Burgemeester van de Stac** met kantoren te

burgerlijke partij,
vertegenwoordigd door meester Johan Vanstipelen, loco meester Bert Beelen, beiden
advocaat aan de balie van Leuven,

TEGEN :

2308 1) geboren te op
wonende te van

2309 2) met maatschappelijke zetel te

beklaagden,
de eerste bijgestaan en de tweede vertegenwoordigd door meester Erik Vergauwen,
advocaat aan de balie van Leuven.

1. TENLASTELEGGINGEN

Beklaagd: te

A. Tussen 1 september 2009 en minstens 1 oktober 2012, de eerste en de tweede

Op het perceel te _____, aldaar gelegen en gekadastraerd
met een oppervlakte van _____ thans eigendom van de
_____ voorheen _____
ingevolge een akte van fusie
akte verleden door notaris _____ te _____ dd _____

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 2° en art. 4.2.1, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordering, zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van
burgemeester en schepenen,
de 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 bemeubelde kamer nl. het appartement op de
eerste verdieping te hebben opgedeeld in 6 studentenkamers, zijnde aparte
woonegelegenheden

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag
van 21.600 € zijnde $((250 \times 6) \times 12) + (600 \times 6)$ wat betreft het academiejaar 2009-2010 ,
tot 23.460 € zijnde $(1625 \times 12) + 3600$ wat betreft het academiejaar 2010-2011 en tot
23.460 € zijnde $(1625 \times 12) + 3600$ wat betreft het academiejaar 2011-2012 EUR, zie PV
3975/12 dd.12/7/2012

zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgde
misdrijven.

B. Tussen 30 oktober 2009 en minstens 1 september 2012, de eerste en de tweede

Op het perceel te _____, aldaar gelegen en gekadastraerd
met een globale oppervlakte van _____ eigendom van
ingevolge een akte van aankoop verleden op 30 oktober 2009 door
notaris _____ te _____

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 2° en art. 4.2.1, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van burgemeester en schepenen,
de woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woongelegenheden 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 bemeubelde kamer nl. een eengezinswoning opgedeeld te hebben in 9 studentenkamers, zijnde aparte woongelegenheden

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 34.776 E wat betreft het academiejaar 2010-2011 en tot 35.856 € wat betreft het academiejaar 2011-2012 EUR, zie PV dd.16/5/2013 zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

C. Minstens tussen 1 september 2008(zie historiek inschrijvingen) en 1 oktober 2012,de eerste en de tweede

Op het perceel te _____, aldaar gelegen en gekadastreerd _____ met een oppervlakte van _____ thans eigendom van _____ voorheen eigendom van de _____ inzevolge akte van afstand verleden door notaris _____ te _____ op _____

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 2° en art. 4.2.1, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van burgemeester en schepenen,
de woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woongelegenheden 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 bemeubelde kamer nl. een eengezinswoning opgedeeld te hebben in 6 studentenkamers en 1 appartement, zijnde aparte woongelegenheden.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 126 576 € zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

D. Tussen 1september 2008 en 7 februari 2013,de eerste en de tweede

Op het perceel te _____ aldaar gelegen en gekadastreerd
met een oppervlakte van _____, eigendom van de _____
krachtens een akte van fusie verleden door notaris _____ dd. _____

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 2° en art. 4.2.1, §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van burgemeester en schepenen,
de 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 bemeubelde kamer nl. een eengezinswoning opgedeeld te hebben in 20 studentenkamers, zijnde aparte woonegelegenheden.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 293 920 € zie PV _____ dd.16/5/13
zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven

Formule verbeurdverklaring vermogensvoordelen

En beklaagden wegens de tenlasteleggingen zoals hierboven nader omschreven onder andere te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 559.648 €

2. BESTREDEN BESLISSING

Gezien de hogere beroepen ingesteld op :

- 28 november 2014 door de Gewestelijk Stedenbouwkundige Inspecteur en dit op burgerlijk gebied wat betreft de herstellvordering;
- 2 december 2014 door het openbaar ministerie tegen de beide beklaagden;
- 2 december 2014 door de Stad _____ tegen de beschikkingen op burgerlijk gebied;

tegen een vonnis uitgesproken na tegenspraak door de 18^{de} kamer van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 18 november 2014 dat als volgt beslist :

De strafvordering is ontvankelijk.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, B, C en D zoals gekwalificeerd in de dagvaarding, *niet* bewezen lastens tweede beklaagde de en spreekt haar hiervoor VRIJ.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A, C en D zoals gekwalificeerd in de dagvaarding, *niet* bewezen lastens eerste beklaagde de heer en spreekt hem hiervoor VRIJ.

De rechtbank verklaart de feiten van de tenlastelegging B zoals gekwalificeerd in de dagvaarding, bewezen lastens eerste beklaagde en schort de uitspraak van de veroordeling voor deze feiten op gedurende een termijn van 3 jaar.

De rechtbank legt aan eerste beklaagde een vergoeding van 51,20 euro op.

De rechtbank houdt de burgerlijke belangen overeenkomstig artikel 4 V.T. Sv. ambtshalve aan.

De rechtbank wijst de vorderingen van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur voor het grondgebied van de provincie Vlaams-Brabant en van het college van burgemeester en schepenen van de stad af.

De rechtbank wijst de vordering van het openbaar ministerie tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen af.

De rechtbank veroordeelt eerste beklaagde tot één vierde van de kosten die op hem betrekking hebben, tot op heden in totaal begroot op 141,09 euro.

De rechtbank legt de alle kosten die betrekking hebben op begroot op 141,09 euro, en drie vierde van de kosten die betrekking hebben op in totaal begroot op 141,09 euro, ten laste van de Staat.

De rechtbank zegt voor recht dat melding van dit vonnis zal gemaakt worden in de rand van de overschrijving van de dagvaarding op het tweede hypotheekkantoor van

De rechtbank zegt voor recht dat dit vonnis dient overgeschreven overeenkomstig artikel 6.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ingeschreven in het register van de vergunningen van de gemeente waar de onroerende goederen gelegen zijn overeenkomstig artikel 6.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Gezien het tussenarrest van deze kamer van 18 september 2017.

Gehoord het verslag van raadsheer

Gehoord het openbaar ministerie in zijn vordering.

Gehoord de eiser tot herstel in zijn middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Mufiz.

Gehoord de burgerlijke partij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad in zijn middelen, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Vanstipelen.

Gehoord de beklagden in hun middelen van verdediging, zoals ter zitting ontwikkeld door meester Vergauwen.

Gezien de conclusies en stukken van partijen.

4. BEOORDELING

1. Krachtens artikel 6.3.1, § 1, VCRO, zoals gewijzigd bij Decr. VI.Parl. van 25 april 2014 (in werking getreden op 1 maart 2018), is de burgemeester de bevoegde overheid die de herstelmaatregel kan vorderen in naam van de gemeente.

Artikel 7.7.5 VCRO bepaalt dat vanaf de inwerkingtreding van titel VI, hoofdstuk III, afdeling 1, zoals gewijzigd bij artikelen 55 tot en met 61 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning de burgemeester en de gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur de taken en bevoegdheden overnemen die voor de inwerkingtreding door het college van burgemeester en schepenen werden waargenomen in het kader van titel VI van deze codex, en ze de herstellvorderingen voortzetten die door het college van burgemeester en schepenen werden ingeleid bij het openbaar ministerie of voor de burgerlijke rechter.

Bij akte van 20 juni 2018 verklaart de burgemeester van de Stad het geding te hervatten van het college van burgemeester en schepenen. Het hof verleent hier akte van.

De strafvordering.

2. Het hof heromschrijft de data van de telastleggingen als volgt :

- wat telastlegging A betreft : "tussen 1 september 2009 en 28 februari 2010" in plaats van tussen 1 september 2009 en minstens 1 oktober 2012;
- wat telastlegging B betreft : "tussen 30 oktober 2009 en 30 juni 2010" in plaats van tussen 30 oktober 2009 en minstens 1 september 2012;
- wat telastlegging C betreft : "tussen 1 september 2005 en 30 juni 2006" in plaats van "minstens tussen 1 september 2008 (zie historiek inschrijvingen) en 1 oktober 2012;
- wat telastlegging D betreft : "tussen 23 mei 2006 en 30 juni 2008" in plaats van tussen 1 september 2009 en 28 februari 2010.

Met de aldus heromschreven telastleggingen worden dezelfde feiten bedoeld als in de oorspronkelijke telastleggingen.

De beklaagden en werden uitgenodigd om zich te verdedigen over de aldus heromschreven feiten en hebben hierover verweer gevoerd.

3. De feiten van de telastleggingen A, B, C en D (alle zoals heromschreven wat de data betreft) zijn strafbaar gebleven krachtens artikel 6.2.1.1° VCRO, zoals gewijzigd bij Decr. VI.Parl. van 25 april 2014 (in werking getreden op 1 maart 2018).

4. De strafvordering is niet verjaard.

De feiten van de telastleggingen A, B, C en D (alle zoals heromschreven wat de data betreft) zijn door eenheid van opzet verbonden en tussen de verschillende feiten is er geen verjaringstermijn verstreken.

De feiten van de telastlegging B zijn ten vroegste gepleegd op 30 oktober 2009, dat is de datum waarop de notariële akte betreffende de aankoop van het betrokken pand aan de te door de beklagde werd verleden. Indien de feiten van telastlegging B bewezen zijn – wat hierna wordt onderzocht –, heeft de verjaringstermijn dus ten vroegste een aanvang genomen op 30 oktober 2009.

De behandeling van de zaak door de correctionele rechtbank te Leuven op de zitting van 23 september 2014 is een daad van vervolging waardoor de verjaring is gestuit en een nieuwe termijn van vijf jaar is begonnen lopen.

De strafvordering tegen de beklagde

5. De strafvordering heeft betrekking op vier panden gelegen te Leuven, namelijk :

- aan de (telastlegging A);
- aan de (telastlegging B);
- aan de (telastlegging C) en
- aan de het (telastlegging D).

De beklagde voert met betrekking tot elk van de vier telastleggingen aan dat zij op het ogenblik van de feiten niet de eigenaar van betrokken panden was en dat zij geen enkele beslissing heeft genomen in verband met de opsplitsing van die panden.

Wat betreft het pand aan de (telastlegging A), blijkt uit de overgelegde stukken dat dit eigendom was van de tot de deze vennootschap heeft overgenomen door geruisloze fusie op 31 december 2012 (stuk 3 voor de beklagden), dat is nadat dit pand tussen 1 september 2009 en 28 februari 2010 werd opgesplitst.

Wat betreft het pand aan de (telastlegging B), blijkt uit de opzoeking die het openbaar ministerie op het kadaster heeft laten verrichten (brief van 29 januari 2013) dat dit eigendom is van de beklagde die het goed in 2009 had aangekocht (notariële akte van 30 oktober 2009).

Wat betreft het pand aan de (telastlegging C), blijkt uit de overgelegde stukken dat dit door de beklagde is verkocht aan de in 2013 (notariële akte van 9 april 2013; stuk 8 voor de beklagden), dat is nadat dit pand tussen 1 september 2005 en 30 juni 2006 werd opgesplitst.

Wat betreft het pand aan het (telastlegging D), blijkt uit de overgelegde stukken dat op 23 mei 2006 de notariële akte is verleden van de verkoop van dit pand aan de beklagde (stuk 11 voor de beklagden) en dat hij dit op zijn beurt in 2011 heeft verkocht aan de (notariële akte van 4 november 2011; stuk 12 voor de beklagden). Het is pas wanneer de deze vennootschap heeft overgenomen door geruisloze fusie op 31 december 2012 dat zij eigenaar is geworden van het pand, dat is ruim nadat tussen 23 mei 2006 en 30 juni 2008 het pand werd opgesplitst.

Uit de aangehaalde stukken blijkt aldus dat wat elk van de vier panden, de in de telastleggingen A, B, C en D (alle zoals heromschreven wat de data betreft) bedoelde werken werden uitgevoerd op een ogenblik dat de beklagde zelf geen eigenaar van die panden was.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur voert in conclusies aan dat de beklagde een "sociaal-economische identiteit" vormt met de overgenomen vennootschappen en en dat de inkomsten van de verhuur van die panden en ook van de panden waar de beklagde ten tijde van de feiten eigenaar van was, aan de ten goede kwamen; daarbij wordt verwezen naar sommige huurcontracten, die als huurder "Studentencomfort" vermelden.

Uit de voorgelegde stukken blijkt dat de _____ sedert 27 december 2011 de nieuwe benaming is van de _____ en dat de beklagde _____ op diezelfde datum werd aangesteld als bestuurder, (samen met de _____), als voorzitter van de raad van bestuur en als gedelegeerd bestuurder van de _____

Het is correct dat de misdrijven bedoeld in 6.2.1.1° VCRO niet enkel door de eigenaar van het onroerend goed zelf kunnen worden gepleegd. In deze blijkt evenwel uit geen enkel gegeven dat de beklagde _____ (onder deze benaming of onder de oude benaming _____) betrokken was bij de beslissing om de bedoelde werken in de panden uit te voeren, of dat de beklagde _____ hiertoe noodzakelijke hulp zou hebben verleend, of dat de beklagde _____ deze stedenbouwmisdrijven rechtstreeks zou hebben uitgelokt.

In zover de _____ en _____ tot de uitvoering van de vergunningsplichtige werken zouden hebben beslist, zouden die vennootschappen strafrechtelijk verantwoordelijk kunnen zijn; de _____ heeft bij de geruisloze fusie met die vennootschappen evenwel niet hun strafrechtelijke verantwoordelijkheid voor die reeds begane misdrijven overgenomen.

Ook uit de loutere vermelding van _____ " of " _____ als verhuurder op een deel van de huurcontracten met studenten – die door de beklagde _____ "in opdracht" werden ondertekend – kan niet worden afgeleid dat de _____ strafrechtelijk aansprakelijk zou zijn voor de werken die reeds werden uitgevoerd voordat zij eigenaar van de panden bedoeld in de telastleggingen A, C en D is geworden.

De strafvordering tegen de beklagde

6. Met de telastleggingen A, B, C en D (alle zoals heromschreven wat de data betreft) wordt aan de beklagde _____ verweten zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning (thans "omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen") handelingen te hebben gesteld zoals bedoeld in artikel 4.2.1.7° VCRO.

Het betreft een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Of er daarbij al dan niet werken zijn uitgevoerd die ook ongeacht de opsplitsing vergunningsplichtig zouden zijn, is zonder belang. De wijziging van het aantal wooneenheden in de woning is op zich vergunningsplichtig, ongeacht of daar al dan niet ingrijpende werken mee gepaard gaan.

De vergunning moet afgeleverd zijn voordat het aantal woonegelegenheden opgesplitst wordt; een latere regularisatie staat niet in de weg aan een strafrechtelijke veroordeling om zonder vergunning het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd.

7. Wat de telastlegging A betreft, blijkt uit de stukken van het strafdossier dat het appartement op de eerste verdieping van het pand aan de werd gewijzigd van een woonelegenheden voor één gezin naar zes woonegelegenheden voor alleenstaanden, namelijk zes kamers voor studenten.

De beklagde voert aan dat het appartement nog steeds een eengezinswoning is en dat het oorspronkelijke aantal kamers in het appartement niet werd gewijzigd.

Dat verweer kan niet worden aangenomen.

Uit de vaststelling die de ter plaatse zijn gedaan (in het bijzonder de vaststellingen vervat in het navolgend proces-verbaal van 24 januari 2012, de bijgevoegde foto's en de plannen), blijkt dat de inrichting van het appartement wel degelijk in die zin werd gewijzigd dat het niet meer dienst doet voor de huisvesting van één gezin, maar wel voor de huisvesting van zes studenten, die er elk hun eigen afzonderlijke woonelegenheden hebben – namelijk een eigen kamer die zij alleen betrekken en waarvan de deur afgesloten kan worden – en daarnaast een gemeenschappelijke douche, toilet en keuken kunnen gebruiken.

Noch het feit dat voor de verhuur van het volledige opgesplitste appartement slechts één huurcontract is opgemaakt met één van de zes studenten – die de kamers op haar beurt dan "onderverhuurt" aan de andere studenten –, noch het feit dat de studenten zelf kiezen wie van hen welke kamer betreft, verandert daar iets aan. Er is geen sprake meer van een eengezinswoning nu het voormalige appartement is opgesplitst in zes afzonderlijke studentenkamers, elk bedoeld als woonelegenheden van één alleenstaande. Ondanks het feit dat slechts één huurovereenkomst werd opgemaakt, voor het volledige appartement, was het duidelijk de bedoeling van de beklagde om de studentenkamers aan zes studenten te verhuren, zoals ook blijkt uit de handgeschreven vermelding op de huurovereenkomst dat "elke huurder" een gemeentetaks van 75 euro per jaar betaalt.

Ook uit de aanvraag tot regularisatie blijkt dat de beklagde in feite zes studentenkamers verhuurde en dat hij op de hoogte was van de vergunningsplicht voor de doorgevoerde opsplitsing van het appartement. De gevraagde regularisatie werd overigens geweigerd wat deze opsplitsing van het appartement op de eerste verdieping betreft, bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2010.

De feiten van telastlegging A zijn bewezen.

8. De eerste rechter heeft terecht beslist dat de feiten van de telastlegging B (door het hof heromschreven wat de data betreft) bewezen zijn lastens de beklaagde

Het volstaat te verwijzen naar de stukken van het strafdossier, meer bepaald de vaststellingen in het proces-verbaal nr. van 27 september 2010 met bijgevoegde foto's, waarop te zien is dat de woning aan de te werd opgesplitst in negen studentenkamers en gemeenschappelijke ruimten.

De beklaagde betwist niet deze opsplitsing te hebben uitgevoerd nadat op 30 oktober 2009 de notariële akte betreffende de aankoop van het pand was verleden en hij betwist evenmin dat hij voorafgaandelijk aan die opsplitsing geen stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd of verkregen.

De door de deputatie van Vlaams-Brabant op 20 juni 2013 aan de beklaagde verleende stedenbouwkundige vergunning, om het pand te verbouwen tot één appartement en zes studentenkamers, verandert daar niets aan, nu het misdrijf voordien reeds voltrokken was.

9. De feiten van de telastlegging C (door het hof heromschreven wat de data betreft) zijn bewezen lastens de beklaagde

Uit de stukken van het strafdossier, meer bepaald de vaststellingen in het proces-verbaal nr. met bijgevoegde foto's, is te zien dat de woning aan de te werd opgesplitst één appartement en zes studentenkamers.

De beklaagde betwist niet deze opsplitsing te hebben uitgevoerd nadat hij dit, samen met de in 2005 had gekocht en hij betwist evenmin dat hij voorafgaandelijk aan die opsplitsing geen stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd of verkregen.

De door de deputatie van Vlaams-Brabant op 23 januari 2014 aan de beklaagde verleende stedenbouwkundige vergunning, tot regularisatie van de verbouwing tot één duplexappartement en vier (in plaats van de uitgevoerde zes) studentenkamers, verandert daar niets aan, nu het misdrijf voordien reeds voltrokken was.

10. De feiten van de telastlegging D (door het hof heromschreven wat de data betreft), zijn tot slot eveneens bewezen lastens de beklaagde

Het hof verwijst naar de stukken van het strafdossier, meer bepaald de vaststellingen in het proces-verbaal nr. van 29 november 2011 met bijgevoegde foto's, waarop te zien is dat de woning aan het te werd opgesplitst in onder meer twintig studentenkamers en gemeenschappelijke ruimten.

De beklaagde _____ betwist niet deze opsplitsing te hebben uitgevoerd en hij betwist evenmin dat hij voorafgaandelijk aan die opsplitsing geen stedenbouwkundige vergunning heeft aangevraagd of verkregen.

De door de deputatie van Vlaams-Brabant op 7 februari 2013 aan de beklaagde verleende stedenbouwkundige vergunning, tot regularisatie van het verbouwde pand mits naleving van voorwaarden, verandert daar niets aan, nu het misdrijf voordien reeds voltrokken was.

11. De beklaagde _____ voert aan dat de redelijke termijn bedoeld in artikel 6 EVRM is overschreden tussen het opstellen van de eerste processen-verbaal en de behandeling van de zaak in hoger beroep.

Dat verweer kan niet worden aangenomen.

Het aanvangspunt voor de berekening van de redelijke termijn is het tijdstip waarop de beklagden het voorwerp uitmaakten van "een beschuldiging", dit is vanaf het ogenblik dat zij in verdenking werden gesteld of door kennisname van enige andere daad van het opsporings- of gerechtelijk onderzoek onder de dreiging van een strafvervolgning leefden, waardoor zij verplicht waren bepaalde maatregelen te nemen om zich te verdedigen tegen "de beschuldiging". Dat tijdstip is in deze de kennisgeving van het proces-verbaal van 27 september 2010.

Het strafrechtelijk onderzoek kende een normaal verloop. Gelet op de hoeveelheid aan gepleegde feiten en de administratieve procedures die tezelfdertijd werden gevoerd om de uitgevoerde werken te laten regulariseren – wat voornamelijk bij de beoordeling van de herstellvordering van belang kan zijn –, is het tijdsverloop van drie jaar voor het onderzoek en het dagvaarden van de beklaagde, niet onredelijk.

De procedure in eerste aanleg kende een normaal verloop en na een tussenvonnis is deze beslecht met het bestreden vonnis van 18 november 2014.

In de procedure in hoger beroep is gedagvaard voor de zitting van 6 oktober 2015, zodat de partijen over voldoende tijd beschikten om hun verdediging voor te bereiden. Op die zitting van 6 oktober 2016 heeft het hof de zaak evenwel op verzoek van de beklagden moeten uitstellen, daar zij nog wensten te antwoorden op conclusies van de andere partijen. Overigens zijn in die periode nog bijkomende vaststellingen gebeurd, met betrekking tot de niet-uitvoering van de voorwaarden van de regularisatievergunning aan het pand aan de _____ te _____ (zie pv's nr. _____ en _____ van 20 oktober 2015 en 8 november 2016, stukken 7 en 8 van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur). Op de zitting van 20 maart 2017 heeft het hof de zaak behandeld en in voortzetting gesteld om de beklagden toe te laten bijkomende stukken bij te brengen. Op de zitting van 22 mei 2017 heeft het hof de zaak behandeld en in beraad genomen.

Nadat bij arrest van 18 september 2017 de debatten waren heropend met betrekking tot het precieze tijdstip van de ten laste gelegde feiten, hebben partijen opnieuw de gelegenheid gehad conclusies te nemen en is de zaak uiteindelijk behandeld en in beraad genomen op de zitting van 25 juni 2018. Tussen deze verschillende data waarop verschillende aspecten van de zaak behandeld zijn, is er geen termijn verstreken die onredelijk was, noch heeft de zaak stil gelegen.

De redelijke termijn bedoeld in artikel 6 EVRM is niet overschreden.

12. De bewezen misdrijven van telastleggingen A, B, C en D (alle heromschreven wat de data betreft) zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet van de beklaagde , zodat één straf wordt uitgesproken.

De bewezen feiten getuigen van een verregaand gebrek aan respect vanwege de beklaagde voor de normen inzake ruimtelijke ordening en een anti-sociale ingesteldheid, waarbij hij enkel oog heeft voor eigen profijt; zonder zich te storen aan de vergunningsplicht, heeft de beklaagde verschillende panden verbouwd met de bedoeling er zoveel mogelijk winst uit te halen.

Een strenge geldboete zoals hierna bepaald, is nodig om de beklaagde ertoe aan te zetten voortaan de regels inzake ruimtelijke ordening strikt na te leven, om herhaling van dergelijke feiten te voorkomen en ook om andere potentiële daders ervan te weerhouden gelijkaardige feiten te plegen.

13. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die rechtstreeks zijn verkregen uit de bewezen misdrijven van de telastleggingen A, B, C en D, namelijk de huurinkomsten die de beklaagden hebben verworven met de verhuur van studentenkamers in de opgesplitste panden.

Lastens de beklaagde kan, gelet op de vrijspraak, geen verbeurdverklaring worden toegepast.

Lastens de beklaagde past het hof overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring toe op de hierna bepaalde vermogensvoordelen.

Het hof acht het niet opportuun om de huurinkomsten van de panden bedoeld in de telastleggingen B, C en D, waarvan de opsplitsing – al dan niet onder voorwaarden – is geregulariseerd, verbeurd te verklaren. Het zou een onredelijk zware straf zijn om thans deze huurinkomsten van tot wel tien jaar geleden verbeurd te verklaren.

Wat het in telastlegging A bedoelde appartement betreft, is de gevraagde regularisatie geweigerd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28 mei 2010.

De huurovereenkomst voor het academiejaar 2010 was al voordien op 9 mei 2010 getekend. Maar op 1 september 2011 heeft de beklaagde het in studentenkamers opgesplitste appartement opnieuw verhuurd voor een termijn van één jaar, zeer goed wetende dat de uitgevoerde opsplitsing in studentenkamers niet voor een (regularisatie)vergunning in aanmerking kwam. Het is gepast de huurinkomsten voor die periode (academiejaar 2011-2012) verbeurd te verklaren, opdat de beklaagde zou beseffen dat hij geen voordeel kan halen uit het blijven naast zich neerleggen van de normen inzake ruimtelijke ordening. De verworven huurinkomsten worden op grond van de betreffende huurovereenkomst geraamd op 19.250 euro. De aan de huurders gerekende kosten voor water, gas en elektriciteit, tot beloop van een totaal van 3.600 euro, kwamen in beginsel niet aan de beklaagde ten goede, maar wel aan de water- en energieleveranciers; deze vergoeding van de kosten wordt niet verbeurd verklaard.

14. De beklaagde is passend veroordeeld tot een vaste vergoeding van 51,20 euro.

De beklaagde moet worden veroordeeld tot het geheel van de kosten van de strafvordering die zijn gemaakt ter opsporing en vervolging van de door hem gepleegde misdrijven.

De beklaagde wordt tevens veroordeeld tot het betalen van een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen en aldus gebracht op 200 euro.

Het hof houdt de burgerlijke belangen aan.

De herstellvordering.

15. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft de herstellvordering met betrekking tot elk van de vier panden ingesteld per brief aan de procureur des Konings. De burgemeester van de Stad heeft zich bij die herstellvorderingen aangesloten.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid heeft positief advies verleend over elk van de herstellvorderingen.

De dagvaarding is overgeschreven in het tweede hypotheekkantoor

De herstellvorderingen, gesteund op de feiten van de bewezen telastleggingen, zijn ontvankelijk in zover ze zijn ingesteld tegen de beklaagde

Gelet op de vrijspraak van de beklaagde is het hof niet bevoegd om over de tegen haar ingestelde herstellvordering uitspraak te doen.

Het pand aan de

(telastlegging A).

16. De herstellvordering met betrekking tot het pand aan de
(telastlegging A) strekt tot de uitvoering van bouw- of
aanpassingswerken, meer bepaald de aanpassing van het pand aan de vergunning van
28 mei 2010 waarmee het college van burgemeester en schepenen wel het opsplitsen
van de appartementen op de tweede en derde verdieping van het pand had vergund,
maar tezelfdertijd de opsplitsing van het appartement op de eerste verdieping van het
pand had uitgesloten van de regularisatie; het gevorderde herstel beoogt dus de
bouw- of aanpassingswerken op de eerste verdieping van het pand om de opsplitsing
in zes studentenkamers ongedaan te maken en deze verdieping terug te brengen tot
één woonegelegenheid, bestemd voor de huisvesting van één gezin.

De herstellvordering steunt op de wettige en pertinente motieven dat de gerealiseerde
opsplitsing is gebeurd in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad
en dat er door de bewoning door zes studenten bijkomend parkeerplaatsen en
fietsstallingen op het openbaar terrein worden ingenomen, wat hinder voor de
omwonenden veroorzaakt.

De herstellvordering is uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening
genomen en de gevraagde maatregel is redelijk in vergelijking met de last voor
beklaagde

Het gevorderde herstel wordt bevolen.

Het pand aan

(telastlegging B).

17. De herstellvordering met betrekking tot het pand aan de
te strekt tot het herstel van het pand, dat werd opgesplitst in negen
studentenkamers, in de oorspronkelijke toestand, namelijk een eengezinswoning.

De opsplitsing van de eengezinswoning aan de in negen
studentenkamers, is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad
en aldus niet vergunbaar en deze opsplitsing schendt de plaatselijke ordening.

Het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand is evenwel
onredelijk in vergelijking met de last die dit voor de beklagde met zich zou
meebrengen.

De deputatie van Vlaams-Brabant heeft op 20 juni 2013 aan de beklagde
een stedenbouwkundige vergunning verleend om het pand te verbouwen tot één
appartement – waarvan de plannen tijdens de procedure voor de deputatie nog zijn
gewijzigd zoals omschreven in de vergunning – en zes studentenkamers.

Mits de uitvoering van deze aanpassingswerken, die erop neerkomen dat de actuele negen studentenkamers worden teruggebracht naar één appartement en zes studentenkamers, zouden de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad wel nageleefd zijn, zoals de deputatie in het motiverende gedeelte van de vergunning terecht opmerkt.

De druk op de omgeving zou door het verminderen van het aantal studentenkamers ook afnemen, zodat de plaatselijke ordening niet langer geschaad is.

Overeenkomstig artikel 6.3.1, § 1, VCRO (zoals vervangen bij Decr. VI. Parl. 25 april 2014) beveelt het hof ambtshalve de uitvoering van deze bouw- en aanpassingswerken, die kennelijk volstaan om de plaatselijke ordening te herstellen.

Het pand aan de (telastlegging C).

18. De herstellvordering met betrekking tot het pand aan de te , dat werd opgesplitst tot één appartement en zes studentenkamers, strekt tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, dat is een eengezinswoning.

De uitgevoerde opsplitsing van het pand is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad en aldus niet vergunbaar en schendt de plaatselijke ordening, nu door het creëren van zeven woonegelegenheden in een kleine gesloten woning in het centrum van de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden en druk op de omliggende woningen wordt gecreëerd.

Het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand is evenwel onredelijk in vergelijking met de last die het voor de beklagde met zich zou meebrengen.

De deputatie van Vlaams-Brabant heeft op 23 januari 2014 aan de beklagde een stedenbouwkundige vergunning verleend om het pand te verbouwen tot één duplexappartement en vier studentenkamers, met voorwaarden en volgens de plannen die de deputatie per brief van 21 oktober 2015 heeft nagestuurd (stuk 19 voor de beklagde).

Mits de uitvoering van deze werken, zou het appartement wél voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad Leuven en zou de druk op de omgeving aanvaardbaar blijven, onder meer door het gebruik van de fietsstalling van het naastgelegen pand, zoals aangehaald in het motiverende gedeelte van de vergunning.

Overeenkomstig artikel 6.3.1, § 1, VCRO (zoals vervangen bij Decr. VI. Parl. 25 april 2014) beveelt het hof ambtshalve de uitvoering van deze bouw- en aanpassingswerken, die kennelijk volstaan om de plaatselijke ordening te herstellen.

Het pand aan de het

(telastlegging D).

19. De herstellvordering met betrekking tot het pand aan het te , dat werd opgesplitst in onder meer twintig studentenkamers en gemeenschappelijke ruimten, strekt tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, dat is een eengezinswoning.

De uitgevoerde opsplitsing van het pand in twintig studentenkamers is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de en aldus niet vergunbaar.

Het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand is evenwel onredelijk in vergelijking met de last die het voor de beklaagde met zich zou meebrengen.

De deputatie van Vlaams-Brabant heeft op 7 februari 2013 aan de beklaagde een stedenbouwkundige vergunning verleend om het pand te verbouwen, waarbij ook één woning met drie slaapkamers wordt voorzien. Door die woning te creëren, zou wel voldaan zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften van de Stad . De deputatie heeft daarbij ook de naleving van een zevental voorwaarden opgelegd.

Volgens de beoordeling van de deputatie – die het hof bijtreedt – wordt aldus de ordening van het gebied niet langer verstoord en zal de realisatie van twintig studentenkamers de draagkracht van de kernstedelijke omgeving, waar ook een school en een ziekenhuis gesitueerd zijn die geen buitensporige hinder genereren, niet aantasten.

Overeenkomstig artikel 6.3.1, § 1, VCRO (zoals vervangen bij Decr. Vl. Parl. 25 april 2014) beveelt het hof ambtshalve de uitvoering van deze bouw- en aanpassingswerken, die kennelijk volstaan om de plaatselijke ordening te herstellen.

20. De termijn van twaalf maanden voor de uitvoering van elk van de herstelmaatregelen komt gepast voor, rekening houdend met de aard van de kwestieuze uit te voeren werken.

21. Voor elke herstelmaatregel wordt de gevorderde dwangsom per dag vertraging opgelegd, nu er redenen zijn om aan te nemen dat de beklaagde niet vrijwillig zal overgaan tot dat herstel. De op te leggen dwangsom moet hem ertoe aanzetten het rechterlijk bevel effectief uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de in functie van de omvang van het herstel hierna bepaalde termijn.

Overeenkomstig artikel 1385ter van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt het hof dat er per herstelmaatregel boven het bedrag van 500.000 euro geen dwangsom meer moet verbeurd worden; deze som is een passende geldelijke prikkel om de bevolen herstelmaatregel na te leven.

22. Overeenkomstig artikel 6.3.4. §1, VCRO worden zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de burgemeester gemachtigd ambtshalve in de uitvoering van het bevolen herstel te voorzien.

**OM DEZE REDENEN,
HET HOF,**

RECHTSPREKEND NA TEGENSPRAAK;

Gelet op de in het bestreden vonnis door de eerste rechter aangehaalde wetsartikelen;

alsook de artikelen:

- 24 van de Wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- 210, 211 en 211bis van het Wetboek van Strafvordering;
- 42,3° en 43bis van het Strafwetboek;
- 6.2.1.1°, 6.3.1.§ 1 en 6.3.4.§1, VCRO, alle zoals gewijzigd bij Decr. VI. Parl. van 25 april 2014 (in werking getreden op 1 maart 2018);

Verleent akte aan de burgemeester van de Stad _____ van het voortzetten van het geding van het college van burgemeester en schepenen van de Stad _____ ;

De strafvordering.

Wat de beklagde _____ betreft.

Bevestigt het bestreden vonnis;

Laat de kosten van de strafvordering in hoger beroep (dagvaarding : 35,44 euro) ten laste van de Staat;

Wat betreft de beklagde

Bevestigt het bestreden vonnis in zover het de beklagde _____ veroordeelt tot een vaste vergoeding van 51,20 euro;

Doet het bestreden vonnis voor het overige te niet en, opnieuw rechtsprekend, met eenparige stemmen,

Veroordeelt de beklaagde wegens de feiten A, B, C en D, alle heromschreven wat de data betreft, tot een **geldboete van 5.000 euro**, met 45 opdecimen gebracht op 27.500 euro, bij niet betaling binnen de wettelijke termijn te vervangen door een gevangenisstraf van drie maanden;

Verklaart de som van 19.250 euro verbeurd lastens de beklaagde als vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het bewezen misdrijf van telastlegging A zijn verkregen;

Veroordeelt de beklaagde tot het betalen van een bijdrage aan het Slachtofferfonds van 25 euro, met 70 opdecimen vermeerderd tot 200 euro;

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten van de strafvordering, begroot op 239,95 euro;

Houdt de burgerlijke belangen aan;

De herstellvordering.

Doet het bestreden vonnis te niet;

Verklaart zich niet bevoegd om kennis te nemen van de herstellvordering gericht tegen de beklaagde ;

Verklaart de herstellvorderingen die geënt zijn op de telastleggingen A, B, C en D (alle verbeterd wat betreft de datum) en gericht zijn tegen de beklaagde ontvankelijk,

Het pand gelegen te

Veroordeelt met betrekking tot het pand gelegen te gekend op het kadaster te onder tot het herstel door het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, namelijk door de eerste verdieping in te richten als één woonegelegenheid (appartement) zoals bedoeld in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de Stad van 28 mei 2010, in plaats van meerdere studentenkamers en gemeenschappelijke delen, wat ook inhoudt het verwijderen van uiterlijke tekenen die wijzen op niet-vergunde woonegelegenheden, zoals aparte bellen, brievenbussen, binnenummers en verbruikstellers;

Zegt dat het herstel moet uitgevoerd zijn binnen een termijn van twaalf maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is getreden, onder verbeurte van een dwangsom van 500 euro per dag vertraging en met een maximum aan verbeurde dwangsommen van 500.000 euro, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend;

Het pand gelegen te

Wijst de herstellvordering tegen de beklaagde met
betrekking tot het pand gelegen te af;

Veroordeelt ambtshalve de beklaagde met
betrekking tot het pand gelegen te gekend op het
kadaster te onder tot het herstel door
het uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, namelijk door de bij besluit van de
deputatie van Vlaams-Brabant van 20 juni 2013 vergunde werken uit te voeren en het pand
te verbouwen tot een appartement en zes studentenkamers, wat inhoudt :

- op de benedenverdieping : de inrichting van een appartement (met keuken van 17,25 m², woonkamer van 30,90 m² en drie slaapkamers van telkens 12 m², waarbij de muur tussen de keuken en de woonkamer over de volledige breedte van de keuken uitgevoerd moet worden als een halfhoog muurtje met een hoogte van maximum 1,10 meter) met daarnaast een fietsberging en een gemeenschappelijke keuken voor de studenten,
- op de eerste verdieping : vier studentenkamers waarvan twee met mezzanine en
- op de tweede en zolderverdieping : twee studentenkamers;

Zegt dat het herstel moet uitgevoerd zijn binnen een termijn van twaalf maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is getreden, onder verbeurte van een dwangsom van 500 euro per dag vertraging en met een maximum aan verbeurde dwangsommen van 500.000 euro, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend;

Het pand gelegen te

Wijst de herstellvordering tegen de beklaagde met
betrekking tot het pand gelegen te af;

Veroordeelt ambtshalve de beklaagde met
betrekking tot het pand gelegen te gekend op het
kadaster te onder , tot het herstel door het
uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken, namelijk door de bij besluit van de deputatie
van Vlaams-Brabant van 23 januari 2014 vergunde werken uit te voeren en het pand te
verbouwen tot één duplexappartement en vier studentenkamers, volgens de op 21
oktober 2015 door de deputatie nagezonden plannen, wat inhoudt :

- een appartement op de benedenverdieping, met een berging op de kelder­verdieping en een slaapkamer op de eerste verdieping, beide met binnentrap;
- boven de gelijkvloerse woning : vier studentenkamers met gemeenschappelijk sanitair en keuken;
- de naleving van de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van 14 augustus 2013;

Zegt dat het herstel moet uitgevoerd zijn binnen een termijn van twaalf maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is getreden, onder verbeurte van een dwangsom van 500 euro per dag vertraging en met een maximum aan verbeurde dwangsommen van 500.000 euro, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend;

Het pand gelegen te

Wijst de herstell­vordering tegen de beklagde met betrekking tot het pand gelegen te

af;

Veroordeelt ambtshalve de beklagde met betrekking tot het pand gelegen te kadaster te

met gekend op het tot het herstel door het

uitvoeren van bouw- of aanpassingswerken zoals bepaald in de regularisatievergunning van de deputatie van Vlaams-Brabant van 7 februari 2013 voor een vergaderzaal op het gelijkvloers, twintig bestaande studentenkamers en een woning met drie slaapkamers, met de volgende voorwaarden :

- optische rookmelders plaatsen;
- de voorwaarden van het advies van Onroerend Erfgoed van 1 augustus 2012 naleven;
- de voorwaarden van het advies van de brandweer van 27 juli 2012 naleven;
- geen autostaanplaatsen in de tuinzone inrichten of gebruiken;
- in de berging een gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil voorzien;
- de badkamer bij kamer K0004 bereikbaar maken vanaf de gang;
- de buitenruimte van minimaal 16m² afbakenen en voor privaat gebruik ter beschikking stellen aan de bewoners van de woning.

Zegt dat het herstel moet uitgevoerd zijn binnen een termijn van twaalf maanden nadat het arrest in kracht van gewijsde is getreden, onder verbeurte van een dwangsom van 500 euro per dag vertraging en met een maximum aan verbeurde dwangsommen van 500.000 euro, zonder dat een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend;

Zegt voor recht dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en de burgemeester van de Stad in geval het arrest niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijnen, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien overeenkomstig hetgeen bepaald is in artikel 6.3.4, § 1, VCRO;

Beveelt dat deze eindbeslissing op de kant van de overgeschreven dagvaarding ingeschreven wordt op de wijze bepaald in artikel 84 van de hypotheekwet, op kosten van de beklagde ;

Veroordeelt de beklagde
herstelvorderingen.

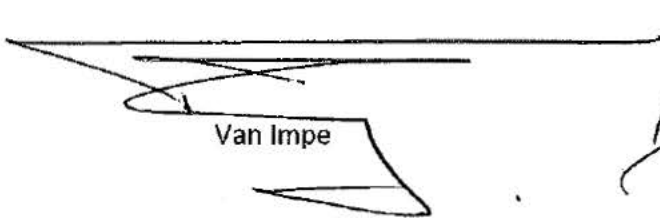
in de kosten van de

Aldus gevonnist door :

- de heer G. De Coninck,
- de heer B. De Gryse,
- de heer K. Van Impe,

raadsheer, d.d. voorzitter,
raadsheer,
raadsheer,

magistraten van de 15^{de} kamer van het hof van beroep te Brussel die aan de beraadslaging hebben deelgenomen en het beraad hebben beëindigd,



Van Impe



De Gryse

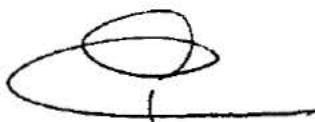


De Coninck

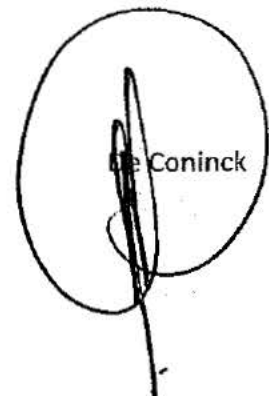
en uitgesproken (conform artikel 782 bis Ger. W.) door de voorzitter, de heer G. De Coninck, in openbare terechtzitting van **24 september 2018**, waar aanwezig waren :

- de heer G. De Coninck,
- de heer B. Pieters,
- de heer T. Gillioen,

raadsheer d.d. voorzitter,
substituut-procureur-generaal,
griffier,



Gillioen



De Coninck