



Vonnisnummer / Griffienummer 20201317
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 4 februari 2020
Naam van de beklagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket Dossiernummer 20G000002 Notitienummer parket

rechtbank van eerste
aanleg Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

396 1. geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit,

397 2. geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden,

op de percelen gelegen te kadastraal gekend als
eigendom van geboren te op
wonende te en geboren te
op wonende te

namelijk het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd door een eengezinswoning te hebben omgevormd tot twee appartementen (art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 13.01.2017 tot 18.01.2019 (zie st. 3, 20, 21, 22, 25, 72 en 73)

door

(voor 01.03.2018 strafbaar gesteld door art.6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 7 januari 2020.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te (art. 6.3.1.§6 VCRO). Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

2. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvorderingen van het college van burgemeester en schepenen, voortgezet door de burgemeester van de stad , en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de beklaagden.

3. De beklaagden werden door de rechtbank ondervraagd. Daaruit bleek dat zij eigenaar zijn/waren van meerdere woningen/appartementen die zij verhuurden en verkochten en daaruit een inkomen haalden.

De rechtbank gaf de beklaagden de gelegenheid zich eveneens te verweren over de

verzwarende omstandigheid, met name 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 als aannemer (artikel 6.2.1. VCRO), en vult de dagvaarding in die zin aan.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagden waren eigenaar van een pand te

Op 18 februari 2011 werd vastgesteld dat de woning was opgedeeld in 2 woonentiteiten.

Op 12 oktober 2011 werd vastgesteld dat de woning weer als eengezinswoning in gebruik werd genomen. Maar naar aanleiding van een nieuwe inschrijving werd door de Dienst Toezicht, Wonen, Bouwen en Milieu van de stad op 17 januari 2017 vastgesteld dat het aantal woonegelegenheden opnieuw werd gewijzigd.

Bij een controle bleek dat de huurster met haar gezin op de eerste verdieping woonde, en met haar kind en vader op de tweede verdieping. Beide gezinnen beschikten over een sleutel van de woning, maar niet over een sleutel van de binnendeuren. Zij betaalden elk afzonderlijk huishuur aan de beklaagden. Gezien er maar 1 teller was, werden de facturen van gas, water en elektriciteit elk voor de helft door beide gezinnen voldaan.

De Dienst bevolking bevestigde dat de 2 gezinnen in de woning ook effectief hun inschrijvingsadres hebben.

Op 10 augustus 2018 werd vastgesteld dat de woning fysiek nog steeds bestaat uit 2 appartementen, maar nog slechts aan één gezin wordt verhuurd.

Op 18 januari 2019 werd door de dienst Toezicht vastgesteld dat het bouw misdrijf werd opgeheven.

Beoordeling

5. De vaststellingen in het dossier spreken voor zich.

Het staat vast dat de woning door de beklaagden werd verhuurd aan 2 gezinnen, waarbij het eerste gezin fysiek op de benedenverdieping woonde, en het tweede gezin op de bovenverdieping van het pand.

Dat de beklaagden zelf geen werken uitvoerden en de woning zelf niet aanzien als zijnde opgedeeld in 2 verschillende appartementen, doet geen afbreuk aan het vastgestelde misdrijf.

De telastleggingen zijn bewezen.

De verzwarende omstandigheid is eveneens bewezen.

Straf

6. Krachtens artikel 6.2.1. VCRO kunnen de feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen in hoofde van een natuurlijke persoon, en, ingevolge art. 7bis en 41bis §1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van een rechtspersoon.

In geval van verzwarende omstandigheid is de minimumstraf echter een gevangenisstraf van 15 dagen en/of een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een natuurlijke persoon (en een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een rechtspersoon).

7. De straf moet doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn. Zo staat het ook in artikel 5 van Richtlijn 2008/99/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 november 2008 inzake de bescherming van het milieu door middel van het strafrecht.

8. De beklaagden hebben uit het misdrijf financieel voordeel gehaald.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig genomen moet worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te

overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklagden veroorzaakt wordt in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie brengt voor de gemeenschap een grote kost met zich.

De hierna bepaalde geldboeten komen tegemoet aan het beoogde preventieve en repressieve doel.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

9. Op 6 maart 2017 vorderde het college van burgemeester en schepenen van het herstel en dat de rechtbank beveelt dat het pand wat betreft inrichting en wat betreft gebruik hersteld wordt naar een eengezinswoning, binnen een termijn van 3 maanden, en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 23 maart 2017 aan bij de herstellvordering van het college.

Op 18 mei 2017 verleende de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies.

10. Op 23 januari 2019 liet de Dienst Toezicht weten dat was vastgesteld dat het bouw misdrijf was opgeheven.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

KOSTEN en BIJDAGEN

11. De beklagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

12. De beklaagden moeten elk een bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke Gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

13. De beklaagden moeten ook elk een bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

BURGERRECHTELIJK

14. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

Om deze redenen, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 41, 65, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende **op tegenspraak**,

vult de dagvaarding aan als volgt:

'met de omstandigheid dat het in artikel 6.1.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere 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, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk door beide beklaagden'

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging zoals aangevuld tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging zoals aangevuld tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

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

KOSTEN en BIJDAGEN

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

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

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 281,89 euro.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de dertigste kamer van de correctionele rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Gent op **4 februari 2020**, bestaande uit rechter en griffier, in aanwezigheid van substituut-procureur des Konings.