

Griffiernr. :

Not.nr.: GE 66.97.395/09

BESTUURLIJKE INLICHTING

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 10 SEPTEMBER 2013

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer (21d), alleenzetelend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1. leraar, geboren te op en
wonende te

2. ondernemingsnummer L maatschappelijke
zetel te:

VERDACHT VAN :

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,

Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1° en -2°, 147, 148, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 (BS 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande 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,

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

te hebben verbouwd tot een meergezinswoning met in totaal 10 studio's
vloer de kelder uit te breiden naar achter, de koerruimte te overdekken met
een plat dak, tegen de achtergevel een nieuw bouwvolume van 2 m. diep tot
aan de tweede verdieping te hebben aangebouwd (OK 1)

zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

te **in de periode van 01.09.2009 tot 22.10.2009**

de tweede

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 als aannemer

2. Bij inbreuk op artikel 4.2.1. 7° strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° en al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een bebouw 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 eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

meer bepaald

2.1. een eengezinswoning te hebben omgevormd tot een meergezinswoning met 10 wooneenheden in het pand gelegen te kadastraal bekend als
 eigendom van geboren te
 op en wonende te (OK 1)

de eerste en de tweede

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,

te **in de periode van 01.09.2009 tot 22.10.2009**

de tweede

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 als aannemer

2.2. een meergezinswoning met 8 woonegelegenheden te hebben omgevormd tot een meergezinswoning met 13 woonegelegenheden in het pand gelegen te kadastraal gekend als

geboren te op eigendom van
(OK 2) en wonende te

de eerste

te in de periode van 01.09.2009 tot 15.09.2009

2.3. een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden te hebben omgevormd tot een meergezinswoning met 14 woonegelegenheden in het pand gelegen te kadastraal gekend als

geboren te op eigendom van
(OK 3) en wonende te

de eerste en de tweede

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,

te in de periode van 01.09.2009 tot 31.08.2010

de tweede

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 als aannemer

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring

de eerste

van een bedrag van € 164.852

de tweede

van een bedrag van € 37.136,33 zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:de eerste**OK1: 58.472 euro**

-huuropbrengst van studio A in de periode van 18.10.2010 tot 17.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.345 euro

-huuropbrengst van studio B in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 425 euro, in totaal 5.100 euro

-huuropbrengst van studio C in de periode van 22.09.2010 tot 21.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro, in totaal 5.700 euro

-huuropbrengst van studio D in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro, in totaal 5.700 euro

-huuropbrengst van studio E in de periode van 22.09.2010 tot 21.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 501 euro, in totaal 6.012 euro

-huuropbrengst van studio F in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro, in totaal 5.700 euro

-huuropbrengst van studio G in de periode van 10.11.2010 tot 15.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 435 euro, in totaal 4.350 euro

-huuropbrengst van studio H in de periode van 01.09.2010 tot 01.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 535 euro, in totaal 6.420 euro

OK2: 41.820 euro

-huuropbrengst van 3 studio's op het gelijkvloers gedurende 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 515 euro per studio, in totaal 18.540 euro

-huuropbrengst van 3 studio's op de zolderverdieping gedurende 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 480 euro per studio, in totaal 17.280 euro

-huuropbrengst van de kelderverdieping aan een maandelijkse huurprijs van ongeveer 500 euro gedurende 12 maanden, in totaal 6000 euro

OK3: 64.560 euro

-huuropbrengst van studio A in de periode van 02.09.2010 tot 15.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 475 euro, in totaal 5.700 euro

-huuropbrengst van studio B in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro

-huuropbrengst van studio C in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro, in totaal 4.500 euro

-huuropbrengst van studio D in de periode van 01.09.2010 tot 31.08.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro, in totaal 4.500 euro
-huuropbrengst van studio E in de periode van 15.10.2010 tot 14.10.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 375 euro, in totaal 4.500 euro
-huuropbrengst van studio F in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro
-huuropbrengst van studio G in de periode van 22.10.2010 tot 21.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 435 euro, in totaal 4.350 euro
-huuropbrengst van studio H in de periode van 08.02.2011 tot 31.07.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 2.370 euro
-huuropbrengst van kamer A in de periode van 01.09.2010 tot 15.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro
-huuropbrengst van kamer B in de periode van 01.09.2010 tot 15.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro
-huuropbrengst van kamer C in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro
-huuropbrengst van kamer D in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 425 euro, in totaal 5.100 euro
-huuropbrengst van kamer E in de periode van 01.09.2010 tot 31.08.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 425 euro, in totaal 5.100 euro
-huuropbrengst van kamer F in de periode van 15.09.2010 tot 14.09.2011
aan een maandelijkse huurprijs van 395 euro, in totaal 4.740 euro

de tweede

facturen voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken: 19.256,34 + 4.979,99
+ 6.150 euro (OK 1, st. 19, 20 en 21)+ 6.750 euro (OK 3, st. 88)

PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 oktober 2012.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 25 juni 2013.

De rechtbank aanhoorde

de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL, het College
an Burgemeester en Schepenen van in haar eis tegen
de beklaagden, voorgedragen door meester advocaat te

advocaat te _____ in de plaats van meester
 vertegenwoordigt; _____ die haar ter terechtzitting

-de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer
 substituut-procureur des Konings;

-de eerste beklaagde, _____ in zijn middelen van verdediging;
 voorgedragen door hemzelf en bijgestaan door meester _____
 in de plaats van meester _____ beiden advocaat te

-de tweede beklaagde, _____ in haar middelen van
 verdediging, voorgedragen door meester _____
 advocaat te

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Feiten

I. _____ (OK 1)

Op 22 oktober 2009 werd proces-verbaal opgesteld.

De verbalisant stelde vast dat de werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en in strijd met de artikelen 20, 24, 28 en 30 van het Algemeen Bouwreglement van de _____ (OK 1, stuk 1).

Meer bepaald werd een te beschermen eengezinswoning verbouwd en heringericht naar een meergezinswoning met in totaal 10 studio's:

- de kelder werd uitgebreid naar achteren; in de kelder werd een aanvang genomen met de inrichting van twee studio's met een hoogte van 2,12m; de achterste studio wordt verlicht en verlucht via een kelderraam dat uitgaat op een klein overdekt koertje;
- de oorspronkelijke koerruimte die afgedekt was met plastic golfplaten werd dichtgebouwd onder een plat dak;
- tegen de achtergevel werd een nieuw bouwvolume van 2,00m diepte aangebouwd tot en met de tweede verdieping;
- op de benedenverdieping werden drie studio's (met een hoogte van 2,90m) ingericht; zij waren op het ogenblik van de vaststellingen in gebruik;
- op de eerste verdieping werden twee studio's ingericht (met een hoogte van 2,98 m); zij waren op het ogenblik van de vaststellingen in gebruik;
- op de tweede verdieping waren twee studio's ingericht (met een hoogte van 2,06 m en 2,10 m); zij waren op het ogenblik van de vaststellingen in gebruik;
- de zolder werd heringericht en was in gebruik als één duplex-studio.

Nadat de afdeling bouwtoezicht werd ingelicht over de inrichting van een studentenverblijf en de aanbouw van een nieuw bouwvolume, werd op 14 oktober 2009 overgegaan tot een plaatsbezoek met de eigenaar,

Hij verklaarde dat hij de woning in oktober 2008 aankocht van

Deze eigenares bewoonde de benedenverdieping en zou op de tweede verdieping in totaal vier studentenkamers hebben verhuurd.

De bewoonbare oppervlakte van de woning is kleiner dan 250 m². De nieuw ingerichte studio's zijn allemaal kleiner dan 30 m² en de hoogte van de studio's op de tweede verdieping en de dakverdieping is onvoldoende. Het plafond van de kelder is gelegen op minder dan 1 m boven het maaiveld zodat deze kelderruimtes niet als studio's mogen ingericht worden. Bovendien is de hoogte van de kelder slechts 2,12 m hoog. Er is tevens geen afzonderlijke fietsenberging in het gebouw.

Op 22 oktober 2009 werd dan het proces-verbaal opgesteld en schriftelijk bevel tot onmiddellijke staking van de handelingen bevolen (stuk 11). Het bevel werd bekrachtigd (stuk 24).

verklaarde op 12 november 2009 dat hij met de werken begon in mei 2009 (stuk 15; volgens de verbalisant waren de werken begonnen op 15 oktober 2008; stuk 4); de werken duurden voort tot het bevel tot staking op 22 oktober 2009 (stuk 15). Hij voerde de werken uit zonder vergunning. Hij verklaarde dat hij er niet bij stil had gestaan dat hij een vergunning diende aan te vragen. De werken werden uitgevoerd zonder architect; was de aannemer. Hij had nadien een architect aangesteld met het oog op het aanvragen van een regularisatievergunning (stuk 15).

werd opgericht op 24 november 2006 door
en Op 13 maart 2009 werden twee
onbezoldigde zaakvoerders aangesteld: en
Het mandaat van werd beëindigd op 30
september 2010.

verklaarde op 9 december 2009 dat de werken een aanvang namen in maart 2009 en in juni 2009 werden beëindigd. Hij bevestigde dat de werken zonder architect werden uitgevoerd en hij was er niet van op de hoogte dat er een vergunning was of nodig was. Het werk bestond uit de plaatsing van valse wanden, pleisterwerk en dakisolatie (stuk 17). De facturen dateren van 2 maart 2009, 4 mei 2009 en 22 mei 2009 (voor een bedrag van 30.386,33 EUR in totaal, inclusief BTW; dit is 28.666,47 exclusief BTW) (stukken 19-21). legde een soortgelijke verklaring af (stuk 23).

Op 11 mei 2010 en 9 december 2010 deelde de Afdeling bouwtoezicht mee dat er nog geen regularisatievergunning werd aangevraagd (stukken 28 en 35). Architect bevestigde het dossier te behandelen met het oog op een aanvraag. Er zou beslist zijn de woning opnieuw om te vormen tot een ééngezinwoning (stuk 33).

naakte huurcontracten voor de acht verhuurde studio's over voor het academiejaar 2010-2011 (stukken 37 en volgende). Op basis van de gegevens begrootte het openbaar ministerie het wederrechtelijk vermogensvoordeel op 43.327 euro.

Herstelvordering

Het college van burgemeester en schepenen van _____ besliste op 22 september 2011 als herstelmaatregel te vorderen (stuk 88) dat de rechtbank:

"- voor wat betreft de omvorming van de eengezinswoning tot meergezinswoning met 10 studio's, het herstel naar de oorspronkelijke toestand beveelt. Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van het gelijkvloers, de eerste en de tweede en de dakverdieping moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit, waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te bewerkstelligen:

- Verwijderen van de tweede inkomdeur op het gelijkvloers.
- Verwijderen van alle kitchenettes in het pand, behalve één. Er mag immers slechts één keuken in het pand behouden blijven aangezien dit inherent is aan een eengezinswoning. Bij voorkeur wordt een keuken op het gelijkvloers behouden.
- Verwijderen van alle sanitaire cellen op het gelijkvloers, de eerste verdieping, de tweede verdieping en de dakverdieping, behalve twee. Het behoud van tien sanitaire cellen is immers niet in verhouding tot de grootte van het pand en zou het strijdig gebruik van het pand als meergezinswoning opnieuw in de hand werken. Er mogen wel twee badkamers behouden blijven aangezien dit het comfort van de bewoners van de eengezinswoning ten goede zal komen.
- Alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven.
- voor wat betreft de dichtgebouwde koerruimte, het uitvoeren van volgende aanpassingswerken beveelt: de koerruimte moet terug worden opengemaakt, zowel naast als achter het hoofdgebouw. Ook de wederrechtelijke constructie waarin op heden studio 3 zich bevindt, moet volledig worden afgebroken. De vrijgekomen ruimte moet als buitenruimte bij de eengezinswoning dienen.
- voor wat betreft de uitbreiding van het volume van het hoofdgebouw door de 2m dieper opgerichte nieuwe achtergevel, het uitvoeren van volgende aanpassingswerken beveelt: de achtergevel moet op een volwaardige manier worden afgewerkt (bijvoorbeeld d.m.v. pleisterwerk, houten beplanking, zink of steenstrips....)".

Bij brief van 4 oktober 2011 besliste de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich bij deze herstelvordering aan te sluiten.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 22 november 2011 een positief advies over de herstellvordering van beide eisers tot herstel (stuk 98).

In een brief aan de Afdeling Bouwtoezicht van 20 december 2011 voerde de beklagde aan dat de constructie waarin zich studio drie bevond, al minstens tien jaren bestond zodat de herstellvordering wat betreft de koerruimte verjaard zou zijn.

Uiteindelijk vroeg en verkreeg de beklagde een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van aanpassingswerken.

In een e-mail van 12 april 2013 deelde de afdeling bouwtoezicht mee dat door de uitvoering van: aanpassingswerken conform de vergunning en de verhuring van de benedenverdieping als kantoor (aan aan de herstellvordering werd voldaan.

De beklagden en worden vervolgd voor:

- de uitvoering van werken zonder vergunning tijdens de periode van 1 mei 2009 tot 1 september 2009 (onder gelding van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, DRO) (tenlastelegging A) en van 1 september 2009 tot 22 oktober 2009 (onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) (tenlastelegging C1);

- de wijziging van het aantal woonegelegenheden zonder vergunning tijdens de periode van 1 mei 2009 tot 1 september 2009 (onder gelding van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, DRO) (tenlastelegging B1) en van 1 september 2009 tot 22 oktober 2009 (onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) (tenlastelegging C.2.1).

II. OK 2)

Op 28 juni 2010 werd proces-verbaal opgesteld.

De verbalisant stelde vast dat de werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en in strijd met de artikelen 23, 27 en 28 van het Algemeen Bouwreglement van (OK 2, stuk 1).

Meer bepaald werd een meergezinswoning met acht woonegelegenheden omgevormd tot een meergezinswoning met dertien woonegelegenheden:

- de kelder verdieping werd ingericht als een studio;
- het appartement op de benedenverdieping werd opgesplitst in drie studio's;
- het appartement op de dakverdieping werd opgesplitst in drie studentenkamers met een gemeenschappelijke badkamer en keuken.

Voordien had de Afdeling Bouwtoezicht al een bouwvertreding vastgesteld. Op 16 juni 2006 werd een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt in verband met de uitvoering van verschillende werken waarbij

het volgens de bedoeling was het aantal woonegelegenheden van elf naar zeventien uit te breiden (stuk 19). Einde 2006 werd dan een aanvraag ingediend voor het verbouwen van een woning tot meergezinswoning met negen woonentiteiten. Op 16 mei 2007 werd de stedenbouwkundige vergunning toegekend; de beoogde twee studio's op de dakverdieping dienden evenwel te worden omgevormd tot één woonentiteit zodat in totaal acht woonentiteiten werden vergund. Op 1 september 2008 werd vastgesteld dat de werken conform de vergunning werden uitgevoerd.

Volgens de vergunning is het pand ingedeeld in:

- een kelder die dienst doet als berguimte;
- op de benedenverdieping bevindt zich, naast een gemeenschappelijke trappenhal en fietsenberging, een appartement van 80 m²;
- op de eerste verdieping een kamer, een appartement en een studio;
- op de tweede verdieping een kamer, een appartement en een studio;
- op de dakverdieping één studio.

Bij het plaatsbezoek op 28 juni 2010 werd evenwel vastgesteld dat de stedenbouwkundige vergunning (stuk 20) niet langer werd nageleefd.

De studio in de kelderverdieping heeft een totale vloeroppervlakte van 25 m² en de vrije hoogte tussen vloer en plafond bedraagt slechts 2,12 meter.

Het appartement op de benedenverdieping werd opgesplitst in drie studio's. De nieuwe studio langs de straatzijde heeft een oppervlakte van 28 m², de studio centraal gelegen in het gebouw heeft een totale vloeroppervlakte van 22 m² en de studio achteraan een oppervlakte van 34 m².

De woonelegenheden op de dakverdieping werd ingericht als drie studentenkamers met een gemeenschappelijke keuken en badkamer. De kamers hebben respectievelijk een vloeroppervlakte van 11 m², 13 m² en 22 m².

Volgens de verklaring van aan de verbalisant werden de werken zoals het plaatsen van de wand op de benedenverdieping, het openen en dichten van deuropeningen, de installatie van bijkomende keukens en badkamers, uitgevoerd in de maanden juli -augustus 2009. Volgens werden elf verschillende huurcontracten opgemaakt voor de periode van 15 september 2009 tot 15 september 2010. De zolderverdieping werd met één huurcontract verhuurd.

verklaarde op 5 juli 2010 aan de politie dat hij de werken zelf in september 2009 had uitgevoerd en dat hij de werken uitvoerde "uit praktische overwegingen voor de studenten". Hij zou het pand herstellen naar de vergunde toestand en de werken uitvoeren tegen half september 2010 (stuk 34).

Na een controle op 29 december 2010 kwam de Afdeling bouwtoezicht tot het besluit dat door de uitvoering van aanpassingswerken het bouwbedrijf was opgeheven.

maakte zes huurcontracten in de periode 2009-2010 (stukken 47 en volgende).

Het openbaar ministerie begrootte het wederrechtelijk vermogensvoordeel op 41.820 euro op basis van een huurprijs van 515 euro voor de studio's op de benedenverdieping, 480 euro voor de studio's op de zolderverdieping en 500 euro voor de studio in de kelderverdieping.

De beklagde wordt vervolgd voor de wederrechtelijke wijziging van het aantal woonegelegenheden in de periode van 1 september 2009 tot 15 september 2009 (tenlastelegging C.2.2).

III.

OK 3)

Op 8 november 2010 werd proces-verbaal opgesteld voor de omvorming van een bestaande meergezinswoning met drie appartementen tot een meergezinswoning met veertien woonegelegenheden (zes kamers en acht studio's).

Voordien had de Afdeling bouwtoezicht al vaststellingen gedaan. Op 25 mei 2009 werd vastgesteld dat er werken werden uitgevoerd bestaande in het strippen van de binnenmuren, het isoleren van plafonds en muren, het dichten van sommige deuropeningen in het gebouw en het plaatsen van gyproc-binnenwanden. Daags nadien had telefonisch meegedeeld dat de drie bestaande appartementen benouden bleven en dat er enkel onderhoudswerken werden uitgevoerd. In een brief van 5 juni 2009 werd de eigenaar per brief gemeld dat deze werken werden beschouwd als onderhoudswerken maar dat indien er aanwijzingen zouden zijn dat het aantal woonegelegenheden wordt gewijzigd, er onverwijld zou worden opgetreden.

Op 8 november 2010 werd niettemin vastgesteld dat het bestaande pand met drie appartementen werd gewijzigd naar een meergezinswoning met acht studio's en zes kamers.

Volgens de verklaringen van werden de werken uitgevoerd in het schooljaar 2009-2010 en werden de woonentiteiten verhuurd vanaf 1 oktober 2010. Hij zou de werken zelf hebben uitgevoerd. Hij zou een stedenbouwkundige aanvraag indienen tegen 1 maart 2011.

Het pand voldeed evenmin aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement:

- geen enkele woonentiteit heeft een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² (zoals voorgeschreven door art. 23);
- er is geen afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen (art. 24);
- de vrije doorgangsbreedte van de gangen, sassen en overlopen ter hoogte van de deuren is ontoereikend (art. 26);
- voor de zes kamers zonder wc en bad/douche is er slechts één gemeenschappelijk toilet en één gemeenschappelijke douche (art. 28);

- de studio's hebben slechts een totale vloeroppervlakte van 12,50 tot 15,50 m² terwijl de minimum totale oppervlakte minstens 30 m² moet bedragen.

Op 21 december 2010 verklaarde dat hij meende geen vergunning nodig te hebben omdat de woning al een meergezinswoning was. Hij had architect aangesteld voor het aanvragen van een regularisatievergunning. (stuk 21).

Hij maakte op 23 mei 2011 de huurcontracten over voor de acht studio's en zes kamers voor twaalf maanden in de periode 2010-2011. Drie woonruimten werden verhuurd tegen 375 euro per maand, één tegen 390 euro per maand, zes tegen 395 euro per maand (waarvan één slechts gedurende zes maanden werd verhuurd), twee tegen 425 euro per maand, één tegen 435 euro per maand (verhuurd voor 11 maanden) en één tegen 475 euro per maand. Op basis van die gegevens begrootte het openbaar ministerie het vermogensvoordeel op 64.560 euro.

Op 1 augustus 2011 verklaarde dat zijn bedrijf in de woning grypocwanden had geplaatst, isolatie- en pleisterwerken had uitgevoerd en tegels in de badkamer had geplaatst. Hij legde een factuur van 29 juni 2009 voor voor een bedrag van 6.750 euro inclusief BTW (6.368 euro exclusief BTW) (stuk 88).

De beklaagden en worden vervolgd voor de wijziging van het aantal wooneenheden zonder vergunning tijdens de periode van 1 mei 2009 tot 1 september 2009 (onder gelding van het decreet houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, DRO) (tenlastelegging B2) en van 1 september 2009 tot 31 augustus 2010 (onder gelding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) (tenlastelegging C:2.3).

Na herhaalde vraag van het openbaar ministerie (10 januari 2011, 9 mei 2011, 8 augustus 2011, 30 november 2011 en 12 maart 2012) werd bij brief van 4 april 2012 meegedeeld dat een herstellvordering werd voorbereid (stuk 97).

Bij een controle op 21 maart 2012 bleek dat blijkbaar bijkomende werken werden uitgevoerd:

- in de kamers vooraan in het hoofdgebouw werden op elke verdieping een douche, wc en lavabo geïnstalleerd;
- in de kamers achteraan in het hoofdgebouw werd op elke verdieping een keuken geplaatst;
- de keukens in de achterste kamer in de achterbouw werd op elke verdieping weggebroken.

Volgens werd per verdieping een huurcontract opgemaakt voor vier personen en woonden er twaalf studenten in het gebouw.

Er was één deurbel. Op de deuren staan geen nummers.

De keukens en de badkamers werden geplaatst in oktober 2011. Op de kamers zijn er geen kookplaten. Op sommige kamers staat wel een koelkast (stuk 97).

Herstelvordering

Het college van burgemeester en schepenen van _____ maakte bij brief van 26 november 2012 de herstelvordering over. Het college besliste op 19 september 2012 het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand te bevelen wat impliceert:

"Het pand moet worden hersteld naar een meergezinswoning met drie appartementen. De aparte sanitaire cellen met douche en wc op de kamers moeten worden verwijderd aangezien deze met het oog op de omvorming tot kamerwoning geplaatst zijn. Zowel de niet-dragende scheidingswanden als de sanitaire inrichtingen zelf moeten worden afgebroken. De leidingen moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsoeningen moeten als volle muur worden afgewerkt.

Er mag slechts één keuken en één badkamer per appartement behouden blijven. Alle uiterlijke kenmerken van de wederrechtelijke studentenkamers moeten verwijderd worden: er mogen slechts drie tellers voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), drie deurbellen en drie brievenbussen behouden blijven."

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich bij deze herstelvordering aan.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 25 oktober 2012 een positief advies over de herstelvordering van beide eisers tot herstel (stuk 98).

In een e-mail van 12 april 2013 deelde de afdeling bouwtoezicht mee dat de nodige aanpassingswerken waren uitgevoerd en dat het pand hersteld werd naar een meergezinswoning met drie appartementen. In afwijking van de herstelvordering werd afgesproken dat er twee sanitaire cellen mochten behouden blijven gelet op de grootte van de appartementen. De overbodige sanitaire cellen waren ofwel volledig verwijderd of voldoende onbruikbaar gemaakt. Wel werd er op gewezen dat de inschrijving van de bewoners nog niet in orde was gemaakt. Hoewel de huurcontracten betrekking hadden op de verhuur van een hoofdverblijfplaats, waren alleen de bewoners van de tweede verdieping op het adres _____ gedomicilieerd. De controleur stelde vast dat op sommige kamers een éénpersoonsbed en een bureau met laptop aanwezig waren.

De beklagde legde drie huurcontracten voor:

- één van 1 oktober 2012 tot 1 oktober 2015 voor de eerste verdieping met _____
- één van 2 oktober 2012 tot 1 oktober 2015 met _____ en _____
- één voor de benedenverdieping van 1 februari 2013 tot 31 januari 2014 met _____

Bespreking

Ten aanzien van

1. Op de openbare terechtzitting van 25 juni 2013 vordert het openbaar ministerie dat de rechtbank ten aanzien van het verval van de strafvordering vaststelt overeenkomstig artikel 216bis, §2, tiende lid, Wetboek van Strafvordering door de aanvaarding en naleving van het voorstel tot minnelijke schikking, namelijk door de betaling van een geldsom van 80.513,91 euro.

Overeenkomstig art. 216bis, §2, tiende lid, Wetboek van Strafvordering stelt de bevoegde rechter het verval van de strafvordering ten aanzien van de dader vast op vordering van de procureur des Konings en na te hebben nagegaan of voldaan is aan de formele toepassingsvoorwaarden van §1, eerste lid, of de dader de voorgestelde minnelijke schikking heeft aanvaard en nageleefd, en het slachtoffer en de fiscale of sociale administratie werden vergoed overeenkomstig §4 en §6, tweede lid.

Aan de voorwaarde van art. 216bis, §1, eerste lid, Wetboek van Strafvordering is voldaan.

Het door het openbaar ministerie voorgelegde stuk toont aan dat de voorgestelde minnelijke schikking werd aanvaard en nageleefd.

Uit de verwijzing naar art. 216bis, §4, Wetboek van Strafvordering blijkt dat de rechter alleen kan nagaan of het slachtoffer van het misdrijf, dat schade heeft geleden in de zin van art. 1382 BW, werd vergoed, minstens voor wat het niet-betwiste gedeelte betreft. De schending van het algemeen stedenbouwkundig belang maakt evenwel geen persoonlijk geleden schade uit.

De vraag of aan de herstellvordering is voldaan, behoort bijgevolg niet tot de toetsingsbevoegdheid van de strafrechter bij de beoordeling van de vraag of de strafvordering kan vervallen door aanvaarding en naleving van de minnelijke schikking.

De vraag rijst of de verschillende behandeling van beklaagden naar gelang zij door de strafbare feiten schade in de zin van art. 1382 BW hebben berokkend (art. 216bis, §4) of fiscale of sociale misdrijven hebben gepleegd waarmee belastingen of sociale bijdragen konden worden omzeild (art. 216bis, §6), dan wel door de strafbare feiten een wederrechtelijke toestand hebben doen ontstaan waaraan zij door het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand of een andere herstelmaatregel een einde moeten maken (en waarvoor art. 216bis Wetboek van Strafvordering geen eis stelt), in overeenstemming is met het gelijkheidsbeginsel. Gelet op wat hierna over de herstellvordering wordt beslist, hoeft hierover in deze zaak geen prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof te worden gesteld.

De rechtbank stelt bijgevolg overeenkomstig art. 216bis, §2, tiende lid, Wetboek van Strafvordering het verval van de strafvordering vast.

2. De herstellvordering is voor de toepassing van art. 216bis Wetboek van Strafvordering, evenmin een deel van de strafvordering.

De in art. 216bis Wetboek van Strafvordering bedoelde vordering is de vordering van het openbaar ministerie die strekt tot toepassing van straffen.

De vaststelling dat de strafvordering met toepassing van art. 216bis Wetboek van Strafvordering vervallen is, brengt bijgevolg niet mee dat ook de herstellvordering vervallen is.

Dit alles heeft tot gevolg dat de rechtbank nog moet oordelen over de herstellvordering die regelmatig voor de rechtbank werd ingesteld vóór het verval van de strafvordering (vgl. o.a. Cass. 13 mei 2003).

Ten aanzien van

1. Deze beklaaide voert aan dat de vaststellingen op 14 oktober 2009 in het pand in de _____ en op 8 november 2010 in het pand in de _____ een onregelmatige huiszoeking inhouden en dat de strafvordering om die reden onontvankelijk is.

Art. 6.1.5., tweede lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan de in het eerste lid vermelde agenten, officieren van gerechtelijke politie en ambtenaren een recht van toegang tot de bouwplaats en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Art. 6.1.5., derde lid, VCRO vereist een machtiging van de politierechter "als deze verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen".

Deze bepaling beoogt de situatie waarbij de te verrichten opsporingen en vaststellingen moeten gebeuren in een woning in de zin van artikel 15 Grondwet (F. Van Volsem en B.J. Meganck, "Milieurecht en straf(proces)recht: een aantal bedenkingen met onder meer aandacht voor de strafrechtelijke aansprakelijkheid van rechtspersonen" TMR 2008, p. 769, nr. 125; G. Debersaues, B. Hubeau en P. Lefranc, De sanctionering van stedenbouwmisdrijven. Handhavingsmaatregelen, Brugge, die Keure, 2001, p. 72, nr. 114).

De foto's die bij de plaatsbezoeken werden genomen, tonen duidelijk bewoonde kamers en in gebruik zijnde badkamers en kitchinettes. De processen-verbaal vermelden in dezelfde zin dat de studio's verhuurd of in gebruik zijn.

In zoverre de vaststellingen zich hadden beperkt tot de gemeenschappelijke delen van de in meergezinswoning omgevormde panden, had het betredingsrecht zoals bepaald in art. 6.1.5., tweede lid, VCRO volstaan.

Uit de foto's blijkt evenwel dat de verbalisant opsporingen en vaststellingen heeft gedaan in privé-vertrekken van de meergezinswoning.

De processen-verbaal vermelden niet of de bewoners van deze vertrekken aanwezig waren op het ogenblik van het plaatsbezoek en of zij in voorkomend geval hun toestemming hebben gegeven tot het nemen van foto's van hun woning. Voor zover de bewoners aanwezig waren en instemden met het nemen van de foto's van hun privé-vertrekken, zou kunnen worden aangenomen dat van een eigenlijke huiszoeking geen sprake is. Een huiszoeking heeft immers principieel tot doel de inbeslagneming van overtuigingsstukken of voor verbeurdverklaring vatbare zaken mogelijk te maken wanneer die zich in privé-ruimten bevinden. Indien het plaatsbezoek alleen ertoe strekt de plaatsgesteldheid in een gebouw of woning te kunnen vaststellen of opmeten zonder dat een inbeslagneming wordt beoogd, gaat het niet over een eigenlijke huiszoeking; met toestemming van de bewoner kan iedereen, zo ook de ambtenaar bevoegd voor het opsporen en vaststellen van stedenbouwmisdrijven, worden binnengelaten voor om het even welke reden, bijvoorbeeld het nemen van foto's (vgl. S. Vandromme, "De huiszoeking: de principes en de toepassing ervan in de rechtspraak" in J. Rozie, Het onroerend goed in het straf(proces)recht, Antwerpen, Intersentia, 2012, p. 151-152, nr. 16).

Het plaatsbezoek dat samen met de beklaagde als eigenaar van de woning werd uitgevoerd, kan niet gelden als een huiszoeking die werd verricht met toestemming van de persoon die, tijdens de afwezigheid van diegene die het werkelijke genot heeft van de woning, over die woning het toezicht uitoefent, dan wel met toestemming van de eigenaar-verhuurder die in die hoedanigheid steeds het recht zou hebben om in de plaats van de bewoners de toestemming tot huiszoeking te geven (zie hierover o.a. J. Smets en S. Vandromme, "Huiszoeking met toestemming" in Strafrecht en strafvordering. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, p. 13-14, nr. 31).

Zoals door het openbaar ministerie op de openbare terechtzitting werd toegelicht, werd de onschendbaarheid van de woning echter slechts in geringe mate aangetast. Er werden alleen enkele foto's van privé-vertrekken gemaakt; andere vaststellingen werden niet gedaan.

De sanctie op de begane onregelmatigheid bestaat, zoals het openbaar ministerie terecht aanvoerde, niet in de onontvankelijkheid van de strafvordering maar hoogstens in de uitsluiting van het bewijs dat door de onregelmatige huiszoekingen zou zijn verkregen.

De omstandigheid dat een bewijselement op onrechtmatige wijze werd verkregen heeft immers in de regel slechts tot gevolg dat de rechter, bij het vormen van zijn overtuiging, dat gegeven rechtstreeks noch onrechtstreeks in aanmerking mag nemen:

- hetzij wanneer de naleving van bepaalde vormvoorwaarden voorgeschreven wordt op straffe van nietigheid;
- hetzij wanneer de begane onrechtmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast;
- hetzij wanneer het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces (Cass. AR 14 oktober 2003, Arr. Cass.

Hoogstens zouden de gemaakte foto's uit het strafdossier moeten worden geweerd. Anders dan de beklaagde ervan uitgaat, vinden immers niet alle vaststellingen in het proces-verbaal hun oorsprong in de onregelmatige huiszoekingen. De vaststelling dat de gebouwen zonder vergunning werden omgevormd tot meergezinswoning, kon ook worden gemaakt door de eenvoudige betreding van het gebouw in zijn geheel, waarvoor geen machtiging vereist was.

Er is evenwel geen reden om het door de onregelmatige huiszoekingen verkregen bewijs te weren.

Zoals het openbaar ministerie op de openbare terechtzitting terecht aanvoerde met verwijzing naar de rechtspraak, wordt de naleving van de vormvoorwaarden voor het uitvoeren van een huiszoeking niet op straffe van nietigheid voorgeschreven, werd de betrouwbaarheid van het bewijs door de begane onrechtmatigheid niet aangetast en is het gebruik van het bewijs niet in strijd met het recht op een eerlijk proces.

De rechtbank voegt er nog aan toe dat de grens tussen het betredingsrecht zoals bedoeld in art. 6.1.5., tweede lid, VCRO en "verrichtingen" die "de kenmerken van een huiszoeking dragen" zoals bedoeld in art. 6.1.5, derde lid, VCRO, niet duidelijk is zodat de onregelmatigheid die door de verbalisant werd begaan bij het betreden van de privé-vertrekken zonder toestemming van de bewoners, in elk geval verschoonbaar is (vgl. Cass. 23 september 2008, AR T. Strafr. 2009, 151, noot

Het gaat bovendien niet om een aantasting van de onschendbaarheid van de woning van de beklaagde maar van de woning van derden, namelijk de bewoners van de gebouwen. Het blijkt niet dat deze bewoners van oordeel zijn dat hun grondrecht werd geschaad.

Ten slotte is evenmin sprake van een schending van een regel die betrekking heeft op de organisatie van de hoven en rechtbanken doordat de huiszoeking zou zijn uitgevoerd krachtens een toelating door een niet bevoegde rechter (zoals het geval was in de zaak beslecht door Cass. 24 april 2013, waarnaar de beklaagde verwijst) – voor zover dit van belang zou zijn voor de beoordeling van de vraag of het verkregen bewijs moet worden uitgesloten (wat advocaat-generaal op wiens strijdige conclusie het vermelde arrest werd gewezen, naar het oordeel van de rechtbank terecht betwijfelde).

De exceptie van de beklaagde is bijgevolg niet gegrond.

2. De beklaagde voert aan dat de werken die hij uitvoerde, niet vergunningsplichtig waren en dat hij in elk geval niet het opzet had een stedenbouwmisdrijf te plegen of er deel aan te nemen bij gebrek aan kennis van het feit dat het aantal woongelegenheden zou worden gewijzigd.

De in tenlasteleggingen A en C1 bedoelde werken aan het gebouw in de omvatten onder andere de verbouwingswerken waarbij de koerruimte werd overdekt en tegen de achtergevel een nieuw

bouwwolume werd opgetrokken. Zowel deze werken als de andere werken bestaande in het plaatsen van gipskarton en pleisterwerken (zoals door gefactureerd), konden, mede gelet op het aantal beoogde studio's (namelijk tien), alleen strekken tot de omvorming van de eengezinswoning in een meergezinswoning (voorwerp van tenlasteleggingen B1 en C.2.1.). Dergelijke werken konden onmogelijk worden beschouwd als loutere onderhoudswerken die niet het aantal woongelegenheden wijzigden. De aanvoering van de beklaagde dat hij niet zou hebben geweten dat een dergelijke omvorming werd beoogd, is volstrekt ongeloofwaardig.

Ook voor de woning in de kon de beklaagde niet onwetend zijn van de wederrechtelijke omvorming. De beklaagde stond onder andere ook in voor de betegeling van de badkamers (OK 3, p. 87). Mede gelet op het aantal badkamers, is de aanvoering van de beklaagde dat hij niet zou hebben geweten dat een uitbreiding van het aantal woonentiteiten werd beoogd, volstrekt ongeloofwaardig.

3. De ten laste gelegde feiten moeten worden toegerekend aan de beklaagde, rechtspersoon.

Een rechtspersoon is 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 zijn rekening zijn gepleegd.

De uitvoering van aannemingswerken heeft een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de beklaagde. Bij de exploitatie van het aannemingsbedrijf werd geen enkele aandacht besteed aan de naleving van het vergunningsvereiste. Aan de vraag of de werken die de beklaagde uitvoert, vergund zijn, werd geen enkele aandacht besteed, zoals alleen al blijkt uit het feit dat geen plannen werden opgevraagd en geen vraag werd gesteld bij de afwezigheid van een architect. Op de rechtspersoon rust bijgevolg een eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

De beklaagde kan zich niet beroepen op de strafuitsluitende verschoningsgrond van art. 5, tweede lid, Strafwetboek.

De beoordeling of de beklaagde zich op deze strafuitsluitende verschoningsgrond kan beroepen, is niet afhankelijk van de gelijktijdige vervolging van de rechtspersoon en van de natuurlijke persoon door wiens toedoen de rechtspersoon heeft gehandeld.

Uit het strafdossier blijkt de identiteit van de natuurlijke persoon of personen door wiens toedoen de rechtspersoon heeft gehandeld. Zoals alleen al uit de aard van de gepleegde feiten blijkt, handelden deze personen bewust en vrijwillig, dit is wetens en willens.

4. De tenlasteleggingen A, B.1, B.2, C.1, C.2.1 en C.2.3 zijn ten aanzien van deze beklaagde bijgevolg voldoende bewezen en de beklaagde kan er voor worden gestraft.

Straftoemeting ten aanzien van

De onder A, B.1, B.2, C.1, C.2.1 en C.2.3 bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Deze feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en met geldboete van 2.000 euro tot 400.000 euro of met een van die straffen alleen.

Rekening houdende met art. 41bis Strafwetboek worden de feiten ten aanzien van de beklaagde-rechtspersoon gestraft met een geldboete van 2.000 tot 800.000 euro.

De beklaagde heeft als aannemer zijn medewerking verleend aan de verwezenlijking van het strafbare opzet van zijn opdrachtgever. De hierna bepaalde bestraffing dient de beklaagde te wijzen op de plicht tot naleving van stedenbouwkundige regels die rust niet alleen op de opdrachtgever maar op al degenen die de werken uitvoeren. Het feit dat de eigenaar opdracht gaf tot uitvoering van de werken, ontslaat de aannemer niet van zijn eigen verantwoordelijkheid.

De beklaagde beschikt over een blanco strafrechtelijk verleden.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het nagestreefde financiële voordeel maar ook met het blanco strafrechtelijk verleden van de beklaagde.

Een effectieve geldboete zoals hierna bepaald, volstaat om de beklaagde te wijzen op haar verantwoordelijkheid.

De feiten werden gepleegd vóór 1 januari 2012 zodat de geldboete met 45 opdecimen wordt verhoogd.

Bijzondere verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 37.136,33 euro.

Dit is het bedrag van de facturen, inclusief BTW, die de beklaagde voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken uitschreef.

De rechtbank houdt om billijkheidsredenen rekening met het feit dat het bedrag van de facturen, exclusief BTW, eveneens de vergoeding voor materialen en arbeid omvat en het netto-voordeel voor de beklaagde slechts een deel van het gefactureerde bedrag uitmaakt.

De rechtbank hield rekening met het nagestreefde financieel voordeel bij de bepaling van de geldboete zodat de bijkomende straf van de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel niet wordt opgelegd.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

1. Wat het pand in de _____ betreft, bevestigt de eiser tot herstel zonder voorbehoud dat aan de herstellvordering is voldaan (e-mail van 12 april 2013).

2. Wat het pand in de _____ betreft, blijkt uit de e-mail van 12 april 2013 dat de nodige werken zijn uitgevoerd om de fysieke gevolgen van de wijziging van het aantal woonentiteiten ongedaan te maken.

Wel werd opgemerkt: "Een aandachtspunt is wel nog de (afwezigheid van) inschrijvingen in het bevolkingsregister. Uit de huurovereenkomsten (zie bijlage) blijkt dat het gaat om huurcontracten voor een hoofdverblijfplaats. Tot op heden zijn enkel de bewoners van de tweede verdieping op het adres gedomicilieerd. Maar daar is volgens de verklaring van mijnheer _____

ook nog een derde die dat appartement bewoont, die echter niet op het huurcontract staat noch gedomicilieerd is. We hebben hem erop gewezen dat het standpunt van _____ omtrent "samenhuizen" heel expliciet stelt dat samenwonzende personen (die geen studenten mogen zijn) allen op het geregistreerd huurcontract moeten vermeld staan en gedomicilieerd zijn op dat adres, zoniet wordt het als een kamerwoning gekwalificeerd.

_____ zou dit nog in orde brengen. Hij verklaarde dat hij zijn andere huurders ook reeds gewezen had op hun plicht zich te domiciliëren op het adres. Het blijft dus iets dat we wel nog even zullen moeten in de gaten houden, maar in conclusie kan wel gesteld worden dat het bouwmisdrijf is opgeheven".

Op de openbare terechtzitting van 25 juni 2013 legde de beklaagde uittreksels uit het bevolkingsregister voor waaruit blijkt dat ook _____

_____ bewoonster van de benedenverdieping (op 18 april 2013) en _____ bewoonster van de eerste verdieping (op 17 april 2013) op het adres _____ zijn ingeschreven.

Van de bewoners van de tweede verdieping, die geen studenten zijn, wordt een verklaring voorgelegd dat zij het appartement op deze verdieping huren en dat de derde slaapkamer van dat appartement als logeerkamer in gebruik is. Bij gebrek aan verdere gegevens kan niet worden verondersteld dat er voor dat appartement sprake is van een wijziging van het aantal woonegelegenheden.

3. De rechtbank stelt bijgevolg vast dat de herstellvordering thans zonder voorwerp is geworden.

Deze beslissing doet uiteraard geen afbreuk aan de verplichting van de beklagde zich in de toekomst te onthouden van een wijziging van het aantal wooneenheden.

De rechtbank merkt in dit verband op dat, zoals uit dit dossier blijkt, de beklagde in het verleden twijfelachtig handelde bij de verhuring van appartementen, na het ongedaan maken van de wederrechtelijke opsplitsing in kamers, door de appartementen gezamenlijk te verhuren aan bewoners die voordien elk een kamer huurden (zie b.v. verhuring van de zolderverdieping van het pand in de _____ als één appartement aan _____ en _____ in 2011-12 en aan _____ en _____ in 2012-13, en de verhuring van de tweede verdieping van het pand in de _____ als één appartement aan _____ en _____ die voordien elk afzonderlijk een studio in de _____ huurden).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

Uit het strafdossier blijkt niet dat schade zou kunnen zijn veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven zodat de burgerlijke belangen niet ambtshalve worden aangehouden.

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. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195, 261bis §2 lid 10 Wetboek van Strafvordering;
 art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 40, 41, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
 art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
 art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
 art. 2, 3, 4 Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
 art. 1, 2, 3 K.B. van 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

1. Ten aanzien van

Stelt het verval van de strafvordering vast overeenkomstig art. 216bis, §2, tiende lid, Wetboek van Strafvordering.

2. Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1., B.2., C.1., C.2.1., C.2.3, bewezen;

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1., B.2., C.1., C.2.1., C.2.3, **SAMEN**, tot een **GELDBOETE van TWEEDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€2.500,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op **DERTIENDUIZEND ZEVENHONDERD VIJFTIG EURO (€13.750,00)**.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

De kosten.

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 171,36 EUR.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van het ministerie, tot heden begroot op 125,30 EUR, ten laste van de Staat.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **46,06 EUR**.

Legt de veroordeelde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **ÉÉNENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (€51,20)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131^{quater} (ns) (B.S. 1 maart 2013)).

WAT DE HERSTELVORDERINGEN BETREFT

Stelt vast dat de herstellvorderingen thans zonder voorwerp zijn geworden

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van TIEN
SEPTEMBER TWEEDUIZEND DERTIEN.

Aanwezig :

- rechter;
- substituut-procureur des Konings;
- griffier.