

**BESTUURLIJKE INLICHTING**

Griffiernr. : 2014/ *1105*  
Not.nr. : GE 66.97.312/10-SW3

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG OOST-VLAANDEREN  
Afdeling Gent**

**VONNIS**

Correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 17 juni 2014

In de zaak van het **openbaar ministerie** tegen:

**4116** 1. \_\_\_\_\_, arbeider, geboren te \_\_\_\_\_ op  
wonende te \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_, zelfstandige, geboren te \_\_\_\_\_ op  
**4117** wonende te \_\_\_\_\_

**beklaagd van:**

de eerste en de tweede

**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 § 1-7° (en § 3), 146-1°, 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 art 99 § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden,

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande,

1

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

**meer bepaald**

een eengezinswoning te hebben heringericht tot een meergezinswoning met 2 studio's en een duplexappartement

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ in de periode van 28.08.2008 tot 01.11.2008

**B.**

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

bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

**meer bepaald**

een meergezinswoning met 2 studio's en een duplexappartement verder te hebben heringericht tot een meergezinswoning met 4 studio's

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende te \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ wonende te \_\_\_\_\_

deze feiten zijn strafbaar gesteld door strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.09.2009 tot 01.12.2009

**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 van een bedrag van 20.070 euro

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: -**

huuropbrengst van:

-twee studio's en het duplexappartement in de periode van 01.11.2008 tot 01.01.2010 aan een maandelijkse huurprijs van respectievelijk 360, 350 en 480 euro: 14 maanden x 1.190 euro = 16.660 euro (st. 94)

-4 wederrechtelijke studio's in de periode van 01.12.2010 tot 01.01.2012 aan een maandelijkse huurprijs van respectievelijk 380, 360, 350 en 450 euro: 13 maanden x 1.540 euro = 20.020 euro (st. 95)

-totaal 38.220 euro – onverhuurde periodes\* 18.150 euro = 20.070 euro (st. 95)

\*(15 x 1.090 euro = 16.350 euro

4 x 450 euro = 1.800 euro)

**PROCEDURE**

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

De dagvaarding werd regelmatig betekend. De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor op 7 mei 2014. De dagvaarding vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheken.

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

B

De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 20 mei 2014.

2. De rechtbank nam op de zitting van 20 mei 2014 kennis van:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door  
eerste substituut-procureur des Konings;
- de eerste en de tweede beklaagde, en  
in hun middelen van verdediging, voorgedragen door  
henzelf en bijgestaan door meester  
advocaat te  
die voor beide  
beklaagden de gunst van de opschorting van de uitspraak van de  
veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie betreffende de  
gevraagde opschorting voor de eerste beklaagde en haar positief  
advies betreffende de gevraagde opschorting voor de tweede  
beklaagde

3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. Op 15 april 2010 stelt de stedenbouwkundig ambtenaar van de Stad  
procès-verbaal op omdat naar aanleiding van een vraag tot  
toekenning van meerdere huisnummers werd vastgesteld dat de woning  
gelegen te  
kadastraal gekend als  
perceelnummer (en inmiddels eigendom van  
en werd omgevormd van een  
eengezinswoning tot meergezinswoning. Volgens werd de  
woning in 2008 heringericht van 2 appartementen naar 4 studio's. Bij  
nazicht van de facturen die hij bezorgde kon men vaststellen dat er 2 grote  
periodes van werkzaamheden aan het pand waren, tussen 28 augustus  
2008 en 20 november 2008 waren er "grote werken" zoals het plaatsen van  
nieuwe ramen en een dak; van 8 september 2009 tot 14 september 2009  
was er de opsplitsing van de verdiepingen. verklaarde dat  
het pand door hem en zijn echtgenote werd aangekocht bij openbare  
verkoop in 2008. Uit nazicht van de bewonershistoriek bleek de woning in  
2007 nog een eengezinswoning te zijn geweest. Hij zou toen de  
benedenverdieping hebben opgesplitst in 2 studio's in plaats van een  
duplexappartement dat het gelijkvloers en de eerste verdieping innam. De  
verdere opsplitsing gebeurde volgens hem dan in de periode tussen

b

september 2009 en december 2009. Er werd geen architect aangesteld voor deze werken. Op het moment van verhoor werden alle 4 de woongelegenheden verhuurd. [ ] verklaarde toen bereid te zijn om de woning terug om te vormen naar een eengezinswoning.

Op 6 maart 2011 verklaarde [ ] dat hij tot dan niets had ondernomen omdat hij verdere stappen van de dienst stedenbouw afwachtte. [ ] verklaarde toen dat zij niet op de hoogte was van de stand van het dossier omdat zij dit volledig overliet aan haar echtgenoot.

Op 19 april 2012 verklaarde [ ] dat het pand inmiddels verkocht was.

5. Uit een bij het strafdossier gevoegde kopie van de verkoopovereenkomst tussen [ ] en [ ] en de kopers [ ] en [ ] van 10 januari 2012 blijkt dat de beklaagden verklaarden dat *"op het goed een bouwovertreding rust welke erin bestaat dat de eigendom naar een meergezinswoning werd omgevormd zonder dat de vereiste vergunning is aangevraagd."* De kopers verklaarden op hun kosten te zullen zorgen voor de regularisatie van deze overtreding.

6. Op 7 juli 2012 vorderde het college van burgemeester en schepenen van de Stad [ ] het herstel naar de oorspronkelijke toestand (eengezinswoning). Per brief van 14 juli 2012 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zich aangesloten bij deze herstellvordering. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid adviseerde op 23 september 2011 positief over deze herstellvordering.

Uit een brief van 8 mei 2014 van de Afdeling bouw- en woontoezicht van de Stad [ ] blijkt dat de herstellvordering inmiddels integraal vrijwillig werd uitgevoerd door de nieuwe eigenaars van de woning.

### Beoordeling

7. De feitelijke gedragingen die worden ten laste gelegd aan de beklagde zijn:

- het herinrichten van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met 2 studio's en een duplexappartement in de periode van 28 augustus 2008 tot 1 november 2008 (tenlastelegging A);
- het verderzetten van deze herinrichting van een meergezinswoning met 2 studio's en een duplexappartement tot een meergezinswoning met 4 studio's in de periode van 1 september 2009 tot 1 december 2009 (tenlastelegging B).



Deze concrete feitelijke gedragingen worden in de tenlasteleggingen A vermeld als een inbreuk op het artikel 99, §1, 7° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 ("Stedenbouwdecreet") dat tot 1 september 2009 bepaalde dat niemand zonder stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woonegelegenheden mag wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Artikel 146, 1° Stedenbouwdecreet stelde strafbaar diegene die, onder meer, de bij de artikelen 99 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen hetzij zonder voorafgaande vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, uitvoert, voortzet of in stand houdt.

Sinds 1 september 2009, start van de incriminatieperiode voor de tenlastelegging B, zijn deze handelingen een inbreuk op artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"). Het uitvoeren en voortzetten van dergelijke handelingen is strafbaar gesteld door artikel 6.1.1, 1° VCRO en wel met dezelfde straffen als voorheen in het Stedenbouwdecreet.

8. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak op de terechtzitting is gebleken dat de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B, bewezen zijn voor de beklaagden. De feiten werden door hen ook niet betwist ter terechtzitting.

### **Straf**

9. De feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

10. De beklaagden stelden het eigen belang boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening en bij een stedelijk beleid dat, om redenen van ruimtelijke ordening en woonbeleid, woningen tegen het wijzigen van het aantal woonegelegenheden beschermt.

Zowel [ ] als [ ] werden in het verleden al eens veroordeeld door een politierechtbank.

[ ] werkt als arbeider. Hij verklaarde ter terechtzitting maandelijks 1.400 euro te verdienen. [ ] werkt als zelfstandig kapster. Zij verklaarde ter terechtzitting maandelijks 800 euro te verdienen. Zij hebben samen 2 kinderen.

De rechtbank houdt rekening met het feit dat de stedenbouwkundige inbreuk inmiddels werd hersteld.

11. Ter terechtzitting hebben de beklaagden gevraagd om hen de gunst van de opschorting van uitspraak van veroordeling te geven. De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Ter zake bestaan er ook gronden voor hen de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te gelasten. De openbare orde en de maatschappij zullen immers voldoende gevrijwaard worden door de hierna vermelde maatregel. De onderhavige beslissing staat de latere toepassing van een straf, ingeval van nieuwe delinquentie, niet in de weg.

De beklaagden hebben ter terechtzitting van 20 mei 2014 hun instemming betuigd met de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

Bovendien staat deze gunstmaatregel de bijzondere verbeurdverklaring van de verkregen vermogensvoordelen niet in de weg (artikel 6 Probatiewet).

12. Het openbaar ministerie vordert met toepassing van artikelen 42 en 43bis Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 20.070 euro als equivalent bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen.

Dit bedrag werd berekend aan de hand van de huuropbrengsten van de wederrechtelijke woongelegenheden, waarbij rekening werd gehouden met overhuurde periodes.

Ter terechtzitting hebben de beklaagden aangegeven dat zij deze berekening op zich niet betwisten. Wel hebben zij er op gewezen dat zij uiteindelijk aan de woning – die zij kochten als investering – niet veel vermogensvoordelen hebben overgehouden gelet op de kosten die zij aan de woning hebben besteed en het feit dat de woning uiteindelijk werd verkocht voor een prijs van 210.000 euro.

De rechtbank houdt echter ook rekening met het feit dat uit de verkoopovereenkomst van de woning blijkt dat de nieuwe eigenaars de verplichting op zich hebben genomen om de kosten voor het herstel te dragen, zodat een eventuele "minwaarde" ten gevolge van de stedenbouwkundige overtredingen in de verkoopprijs werd gecalculeerd.

De ontvangen huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de beklaagden zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag. Het equivalente bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen wordt daarom naar billijkheid geraamd op een bedrag van 20.000 euro.

De verbeurdverklaring van dit bedrag dringt zich op, aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de beklaagden voordeel zouden putten uit de gepleegde misdrijven.



15

De bepalingen van de artikelen 42, 3° en 43bis, tweede lid Sw. en het algemeen rechtsbeginsel dat de straf persoonlijk is, laten de rechter niet toe verschillende personen hoofdelijk tot één straf te veroordelen. Het totaalbedrag dat wordt verbeurd verklaard wordt daarom bij helften verdeeld over de twee beklaagden, dus elk een bedrag van 10.000 euro.

Ingevolge de Wet van 11 februari 2014 houdende diverse maatregelen ter verbetering van de invordering van de vermogensstraffen en de gerechtskosten in strafzaken (I) (B.S. 8 april 2014) werd artikel 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie gewijzigd in die zin dat de tenuitvoerlegging van de veroordeling tot een verbeurdverklaring niet langer kan worden uitgesteld. Deze wetswijziging houdt een strafverzwaring in zodat voor feiten gepleegd vóór 18 april 2014, zoals in casu, de veroordeling tot verbeurdverklaring wel nog kan worden uitgesteld (artikel 2 Strafwetboek).

De verbeurdverklaring wordt voor elke beklaagde opgelegd met uitstel van de tenuitvoerlegging. Dit moet gelden als voldoende waarschuwing naar de toekomst.

13. De beklaagden moeten ook elk een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 51,20 euro.

#### **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

14. Gelet op de brief van 8 mei 2014 van de Afdeling bouw- en woontoezicht van de Stad [ ] blijkt dat de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de Stad [ ] en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur inmiddels zonder voorwerp is geworden.

#### **BURGERRECHTELIJK**

15. Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen ambtshalve 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. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 50, 65 lid 1, 66, 100 Strafwetboek en de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;  
art. 11 Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen;  
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 1 (§1, 1°-2° en §2), 3, 5, 6, 8, 13 en 14 van de Wet van 29 juni 1964;  
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, recht doende op tegenspraak,

#### **STRAFRECHTELIJK**

Zegt dat de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B, bewezen zijn voor de beklaagden.

Gelast, met zijn instemming voor de bewezen verklaarde feiten samen, de **opschorting van de uitspraak** van de veroordeling voor de beklaagde, gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **10.000 euro**, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, op grond van de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** voor wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring voor de duur van **3 jaar**.

Gelast, met haar instemming en voor de bewezen verklaarde feiten samen, de **opschorting van de uitspraak** van de veroordeling voor de beklaagde, gedurende een termijn van **3 jaar** vanaf heden.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** van **10.000 euro**, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, op grond van de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** voor wat betreft de bijzondere verbeurdverklaring voor de duur van **3 jaar**.

#### **KOSTEN**

Veroordeelt de beklaagden **elk** tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van **51,20 euro**.

Veroordeelt de beklaagden **hoofdelijk** tot de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie begroot op **96,08 euro**.

#### **STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL**

Stelt vast dat de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de Stad en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur zonder voorwerp is.

#### **BURGERRECHTELIJK**

Houdt de burgerlijke belangen voor wat betreft de bewezen verklaarde misdrijven ambtshalve aan.

Aldus **gewezen en uitgesproken** op de openbare terechtzitting van **17 juni 2014**.

Aanwezig:

; voorzitter;  
; eerste substituut-procureur des Konings;  
r, griffier.