

Griffiernr. : 2013/ 3954  
Not.nr. : GE.66.97.000807-2011-SW4

(bekl.)

**RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG GENT**

**VONNIS**

Afdeling: correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 19 november 2013

In de zaak van het openbaar ministerie tegen:

arbeider, geboren te \_\_\_\_\_ op  
wonende \_\_\_\_\_ van  
Turkse nationaliteit

beklaagd van:

A. 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 van 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij artikel 99, § 1 bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning,

op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ ten kadaster  
gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende  
aan \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en  
wonende te \_\_\_\_\_

in een gebouw het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd 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,

*Op 2 december 2013 door  
tegen alle beschikkingen (betreffende de beschikking  
waaraan hij werd ontslagen van dechnuwooningsp.)  
Op 3 december 2013 door het OM*

**HOEVEN VERDOEP**

**1. meer bepaald door de omvorming van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning door het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 1 naar 3te op een niet nader te bepalen datum, in de periode van 01.02.2007 tot 15.03.2007 (stuk 12 e.v.)**

**2. meer bepaald door de omvorming van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten te hebben voortgezet in de periode van 15.03.2007 tot 01.09.2009 (stuk 12 e.v.)**

feiten thans strafbaar gesteld door de artikelen 4.2.1-7° en 6.1.1., al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

**B. Op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_ ten kadaster gekend onder \_\_\_\_\_ in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_ geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en wonende te \_\_\_\_\_**

bij inbreuk op artikel 6.1.1., al. 1-1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning; hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging, verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning; hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk 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)

**namelijk door de omvorming van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten te hebben voortgezet**

**te \_\_\_\_\_ in de periode van 01.09.2009 tot 28.02.2012 (stuk 56)**

**Vermogensvoordeel: Art. 42 en 43bis Sw.**

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

- van een bedrag van 34.800 euro

zijnde

1. **hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,**
2. **hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,**
3. **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:**

- Op basis van de minima:

1V: 07 maanden in 2007	2V: 12 maanden in 2008
12 maanden in 2008	12 maanden in 2009
12 maanden in 2009	12 maanden in 2010
12 maanden in 2010	<u>08 maanden in 2011</u>
<u>11 maanden in 2011</u>	44 x (minimum) 300
54 x (minimum) € 400	= 13.200 euro
= 21.600 euro	

dus een totaal van 34.800 euro

--zonder rekening te houden met:

1. de gegevens uit het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de woonentiteiten reeds vroeger bewoond werden (stuk 15: nl. 1V sinds 24/05/2007 en de 2V sinds 16/06/2007)
2. dat de gevraagde huurprijzen gestegen zijn met de jaren (1V tot 485 euro en de 2V tot 430 euro – zie stuk 13 en stuk 21)

**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 3 oktober 2013. 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.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld de heer \_\_\_\_\_ om de beklaagde bij te staan voor de vertaling van het gezegde van het Nederlands in het Turks en omgekeerd, en die de door de wet bepaalde eed heeft afgelegd.

De beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de zitting van 22 oktober 2013.

2. Op deze zitting werden gehoord:

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door  
substituut-procureur des Konings;
  - de beklaagde, in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door  
hemzelf en bijgestaan door meester advocaat te  
advocaat te in de plaats van meester  
advocaat te
3. De verjaring van de strafvordering is op heden niet ingetreden.

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

1. Op 30 augustus 2011 stelt de bevoegde ambtenaar van de Afdeling bouw- en woontoezicht van vast dat de eengezinswoning van de beklaagde aan kadastraal gekend als werd omgevormd tot een meergezinswoning door het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 1 naar 3 door het uitvoeren van inrichtingswerkzaamheden. Tevens werden 2 schotelantennes geplaatst aan de voorgevel.

2. Bij verhoor verklaart de beklaagde dat hij de enige eigenaar is van de woning, die hij aankocht in december 2006 bij een openbare verkoop. Het zou tot februari 2007 hebben geduurd vooraleer alles in orde was bij de notaris en de bank en na de aankoop startte hij dan onmiddellijk aan de verbouwingswerken. Hij wou de woning omvormen tot 2 appartementen en een studio. Op de eerste verdieping zou er reeds een gas- en wateraansluiting aanwezig geweest zijn en moest hij enkel een keuken plaatsen. Op de tweede verdieping zorgde hij voor een gas- en wateraansluiting, een keuken, wc en douche met boiler voor warm water. Hij voerde de werken zelf uit, zonder aannemer of architect, aangezien hij jaren werkzaam was in de bouwsector. Hij zou pas op de hoogte zijn geweest van het feit dat hij een vergunning nodig had na de controle op 30 augustus 2011. Hij woont zelf op het gelijkvloers. Het appartement op de eerste verdieping verhuurde hij vanaf mei/juni 2007 tot eind november 2011. Er woonden verschillende huurders maar er waren maanden dat er geen huurder was. De huur bedroeg eerst 400 euro per maand, nu 485 euro. De tweede verdieping werd verhuurd vanaf 2007, begin 2008 tot september 2011. Ook hier waren er verschillende huurders en werd het niet alle maanden verhuurd. De huur bedroeg 430 euro per maand. Hij zou van een vriend een document hebben gekregen met de nieuwe huisnummering en later zou hij ook controle hebben gekregen waarbij werd gezegd dat hij nog aparte brievenbussen moest voorzien. Hij dacht dat alles in orde was. Een regularisatieaanvraag werd geweigerd omdat de woning te klein is en ondertussen zou hij volop bezig zijn om de woning te herstellen tot een eengezinswoning.

De beklagde overhandigt bij dit verhoor ook een kopie van de brief van de Dienst bevolking van \_\_\_\_\_ van 1 juni 2007 waarin wordt gevraagd om de huisnummers duidelijk aan te brengen aan de inkomdeur van het gebouw en van de studio's en appartementen, alsook op de brievenbussen (pagina 14 strafdossier).

3. Op 13 oktober 2011 werd door het College van burgemeester en schepenen een herstelvordering overeenkomstig artikel 6.1.41 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening goedgekeurd. De gewestelijk stedenbouwkundig ingenieur sloot zich aan bij deze herstelvordering per brief van 25 oktober 2011 (pagina 25 e.v. strafdossier).

Deze herstelvordering werd samen met een positief advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 22 november 2011 per brief van 23 december 2011 aan het openbaar ministerie toegestuurd (pagina 35 e.v. strafdossier).

Uit een brief van 7 maart 2012 van de Afdeling bouw- en woontoezicht van \_\_\_\_\_ blijkt dat na controle is gebleken dat de woning werd hersteld naar een eengezinswoning (pagina 56 strafdossier).

4. Aan de beklagde werd door het openbaar ministerie voorgesteld om deze feiten buitengerechtelijk af te handelen mits betaling van een minnelijke schikking van 19.000 euro. Dit bedrag werd niet betaald. Uit de overige gegevens van het strafdossier blijkt dat het openbaar ministerie niet wou ingaan op een door de beklagde voorgesteld lager bedrag.

5. Uit de gegevens van het bevolkingsregister zou blijken dat de woonentiteiten bewoond waren, respectievelijk sinds 14 maart 2007 (gelijkvloers), 24 mei 2007 (1° verdieping) en 16 juni 2007 (2° verdieping) (zie herstelvordering).

### **Beoordeling**

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

- enerzijds het omvormen van een te beschermen eengezinswoning naar een meergezinswoning door het wijzigen van het aantal woonegelegenheden van 1 naar 3 (tenlastelegging A.1) en
- anderzijds het voorzetten van deze inbreuk (tenlasteleggingen A.2 en B).

Deze concrete feitelijke gedragingen worden in de tenlasteleggingen A.1 en A.2 vermeld als een inbreuk op het artikel 99, §1, 7° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1989 ("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.

7. Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak op de terechtzitting is gebleken dat zowel het oprichtingsmisdrijf (tenlastelegging A.1) als het voortzetten van de inbreuk (tenlasteleggingen A.2 en B) bewezen zijn.

Dit laatste veronderstelt één of meerdere zowel positieve als aflopende handelingen van gebruik door de beklaagde. De incriminatieperiode voor de tenlastelegging B loopt tot 28 februari 2012; dit is de datum waarop werd vastgesteld door de controleur van dat de woning werd hersteld als eengezinswoning en dat werd vastgesteld dat de woning niet langer werd verhuurd.

Uit de gegevens van het strafdossier blijkt echter dat het verhuren van de appartement/studio's stopte ten laatste eind november 2011 (dit is ook de einddatum voor de berekening van het vermogensvoordeel door het openbaar ministerie waarvan het de verbeurdverklaring vordert). Door het stopzetten van de verhuring stopte echter ook het voortzetten van de inbreuk (vgl. met het door het openbaar ministerie zelf bij het dossier gevoegde arrest van het hof van beroep Gent 10<sup>de</sup> kamer van 21 december 2012).

Tenlastelegging B is derhalve naar het oordeel van de rechtbank slechts bewezen tot 30 november 2011. De beklaagde moet worden vrijgesproken voor de periode die daarop volgt, namelijk van 1 december 2011 tot 28 februari 2012.

Het door de beklaagde gevoerde verweer dat hij van de Dienst Bevolking van bij de oprichting van de verschillende woonentiteiten ook huisnummers verkreeg en gevraagd werd om aparte brievenbussen te installeren (pagina 14) doet aan het bovenvermelde geen afbreuk. Deze dienst was duidelijk niet de bevoegde overheid waarbij de beklaagde zich had moeten informeren over het al dan niet toegelaten zijn van de woonindeling – dit is, evident, wel de Dienst Stedenbouw. De beklaagde had op eenvoudige wijze bij deze laatste dienst correcte informatie kunnen bekomen. Bovendien kan de toegekende huisnummering door de Dienst Bevol-

king op geen enkele wijze worden gezien als een toelating voor het begaan van de ten laste gelegde feiten. De beklaagde kan zich dus onmogelijk beroepen op dwaling (zie o.a. ook "De onoverwinnelijke rechtsdwaling en de noodtoestand in het bijzonder met betrekking tot milieumisdrijven", *TMR* 2012, pagina's 11-13).

### **Straf**

8. De feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en B, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet.

9. De beklaagde stelde 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 woongelegenheden beschermt.

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

De straf moeten ook van aard zijn de beklaagde ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

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

De beklaagde heeft een blanco strafrechtelijk verleden. Het misdrijf werd niet in professioneel verband gepleegd. Er wordt ook rekening gehouden met het feit dat de bestaande toestand na de controle reeds volledig werd hersteld.

10. Ter terechtzitting heeft de beklaagde gevraagd om hem de gunst van de opschorting van uitspraak van veroordeling te geven. De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden. Ter zake bestaan er ook gronden om 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 beklaagde heeft ter terechtzitting van 22 oktober 2013 zijn 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 Probatiwet).

11. Het openbaar ministerie vordert met toepassing van artikelen 42 en 43bis Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 34.800 euro als equivalent bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen.

Dit bedrag werd berekend aan de hand van een veronderstelde constante verhuring van de wederrechtelijke woongelegenheden gedurende respectievelijk 54 en 44 weken. Daarbij werd geen rekening gehouden met het feit dat uit het bevolkingsregister zou gebleken zijn dat deze woongelegenheden zelfs nog gedurende langere tijd werden bewoond en zonder rekening te houden met gestegen huurprijzen gedurende de jaren.

De ontvangen huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag. De rechtbank houdt ook rekening met het feit dat de beklaagde verklaarde dat de woongelegenheden niet constant werden verhuurd; verklaring die niet verder naar waarheidsgehalte kon worden getoetst. Het equivalente bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen wordt daarom naar billijkheid geraamd op 20.000 euro.

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

De helft van dit bedrag wordt verbeurd verklaard met uitstel van tenuitvoerlegging.

12. De beklaagde moet ook 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.

## HERSTELVORDERING

13. De herstellvordering is door de uitvoering van het herstel zonder voorwerp geworden.



## BURGERRECHTELIJK

**14.** 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, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
art. 1, 2, 3, 7, 42, 43bis, 65 lid 1, 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. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;  
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;  
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.1, A.2 en B (doch enkel voor de periode van 1 september 2009 tot 30 november 2011), voor de beklaagde bewezen zijn.

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de feiten, voorwerp van de tenlastelegging B, voor de periode van 1 december 2011 tot 28 februari 2012.

Gelast, met zijn instemming en voor de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A.1, A.2 en B (doch enkel voor de periode van 1 september 2009 tot 30 november 2011) 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 25.000 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 **12.500,00 euro** van het totaal verbeurd verklaarde bedrag van 25.000 euro voor de duur van **3 jaar**.

### **KOSTEN**

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

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten**, voor het openbaar ministerie begroot op 36,70 euro. Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in haar hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

### **HERSTELVORDERING**

Stelt vast dat de **herstelvordering** zonder voorwerp is geworden.

### **BURGERRECHTELIJK**

Houdt de **burgerlijke belangen** aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

Aldus **gewezen en uitgesproken** op de openbare terechtzitting van **19 november 2013**,

Aanwezig:

alleenzetelend rechter,  
substituut-procureur des Koninas:  
griffier.