

# VONNIS

AFSCHRIFT  
van de minuten berustende ter griffie van de  
rechtbank van eerste aanleg Antwerpen  
afdeling Antwerpen

nummer: 430  
datum: 22/01/2018

De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1 kamer, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN66.LB.56027-15

in zake van **HET OPENBAAR MINISTERIE**:

TEGEN:

000581 Gepensioneerd  
Geboren te op  
Wonende te Antwerpen,  
Belgische

BETICHT VAN:

Te , Tussen 1 januari 2012 en 1 juli 2013, in meerdere malen,

Op het onroerend goed gelegen te  
Kadastraal omschreven als  
Huis met een oppervlakte van 3a 39ca  
eigendom van

geboren op  
geboren op  
geboren op  
geboren op  
),  
en  
,  
(geboren op 1

krachtens de nalatenschap van

bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° 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° ,

namelijk de opsplitsing van de woning te hebben uitgevoerd, in een  
woongelegenheid op de gelijkvloerse en eerste verdieping enerzijds, en een  
tweede woongelegenheid op de tweede verdieping onder het zadeldak  
anderzijds;

Tevens gedagvaard teneinde overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het  
Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van  
een bedrag van 18.000 EUR, zijnde de op grond van de weerhouden feiten  
geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, zoals omschreven in de  
schriftelijke vordering van het openbaar ministerie die gevoegd werd aan het  
dossier;

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklagde  
door de bewaarder der Hypotheken kantoor te dd.

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de beklagde in haar middelen van verdediging, bijgestaan door  
meester J. Van Laer, advocaat, loco meester S. Van Damme, advocaat bij de  
balie te Antwerpen;

oOOo

## 1. OP STRAFRECHTELIJK VLAK

### - Beoordeling

Beklaagde is mede-eigenaar en vruchtgebruiker van de woning gelegen te

Bij controle op 06.05.2015 door bevoegde ambtenaren van de stad  
Antwerpen wordt vastgesteld dat op de bovenste verdieping van deze  
woning een 2<sup>de</sup> woongelegenheid werd ingericht. De verbalisanten stellen  
vast dat er een woonruimte en keuken werd ingericht, 2 slaapkamers, een

bureau ruimte en badkamer.

De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de verbalisanten en het gevoegde fotomateriaal.

Bij verhoor betwist beklagde niet dat de bovenverdieping van haar woning in het jaar 2012 werd verbouwd.

Evenmin betwist beklagde dat deze bovenverdieping van haar woning sinds 2013 aan een derde, de huurster , werd verhuurd.

In besluiten stelt beklagde dat er geen sprake is van enig stedenbouwkundig misdrijf nu de door haar uitgevoerde werken niet vergunningsplichtig zouden zijn.

Beklaagde verwijst hiervoor naar de artikelen 2.1 en 2.2 van de Vlaamse Codex inzake Ruimtelijke Ordening (verder VCRO).

Bij lezing van deze artikelen blijkt dat de vrijstellingen als vermeld in deze artikelen slechts van toepassing zijn in zoverre het aantal woongelegenheden ongewijzigd blijft.

Uit de voorliggende feitelijke gegevens blijkt onmiskenbaar dat beklagde in haar woning een woongelegenheden heeft bij gecreëerd. Hiertoe werden aanzienlijke werken uitgevoerd, volgens eigen verklaring van beklagde door een aannemer, waarbij er een trap, badkamer en keuken werden toegevoegd. (zie fotodossier) Dat deze toevoegingen geleid hebben tot de creatie van een woongelegenheden blijkt verder uit het gegeven dat deze door beklagde ook effectief aan derden werd verhuurd.

Nu beklagde de werken uitvoerde is de argumentatie van beklagde omtrent de instandhouding ervan irrelevant.

Verder stelt beklagde dat de werken die hebben geleid tot de inrichting van de bijkomende woongelegenheden zich zouden hebben voorgedaan in het jaar 2006 – 2007.

Dit blijkt uit niets. De rechtbank verwijst opnieuw naar de eigen verklaring van beklagde waaruit blijkt dat alsdan het dak werd vernieuwd, een nieuwe verwarmingsketel werd gestoken en de zolderverdieping werd vernieuwd.

Pas in 2012 werd de zolderverdieping afgewerkt – nadat beklagde de noodzakelijke financiële middelen hiertoe via een erfenis had bekomen – waarop medio 2013 werd overgegaan tot de verhuring van deze woongelegenheden.

De weerhouden incriminatieperiode is bijgevolg correct.

In besluiten stelt beklaagde dat de verbouwing van haar woning werd uitgevoerd teneinde een familielid, m.n. , in haar woning te laten wonen.

De rechtbank verwijst naar de verklaring van mevr. waaruit het tegendeel blijkt.

Vast staat dat beklaagde, zeker in het jaar 2012, handelde met het oog op de verhuring van een afzonderlijke woongelegenheden in een deel van haar woning, en in het jaar 2013 ook daadwerkelijk overging tot verhuring ervan, zodat zij weldegelijk opzettelijk handelde.

Het haar ten laste gelegd feit is dan ook bewezen.

- Strafmaat

De feiten zijn ernstig.

De handelingen van beklaagde wijzen op een verminderd normbesef en een gebrek aan respect voor de geldende regelgeving. De handelingen van beklaagde vormen daarenboven een inbreuk op de veiligheid en het wooncomfort van haar huurders.

Het toestaan van de gunst van de opschorting, waartoe beklaagde in besluiten verzoekt, oordeelt de rechtbank geen gepaste maatregel om haar te wijzen op de aard en de ernst van de weerhouden feiten en haar ertoe aan te zetten zich in de toekomst te beteren.

Het opleggen van de hierna bepaalde geldboete oordeelt de rechtbank hiertoe noodzakelijk.

Gelet op het ontradende karakter van een uitgestelde bestraffing en nu beklaagde hiervoor nog in aanmerking komt, kan hiervoor uitstel van tenuitvoerlegging worden toegestaan.

- Verbeurdverklaring

De door beklaagde verwezenlijkte huurinkomsten die voortvloeien uit het verhuren van de door haar illegaal gecreëerde wooneenheid vormen weldegelijk een illegaal vermogensvoordeel dat voortvloeit uit een misdrijf.

Nu het onaanvaardbaar is dat beklaagde kan genieten van de vruchten van de door haar gepleegde misdrijven, dienen deze verbeurd te worden verklaard.

Uit de eigen verklaringen van beklaagde blijkt dat zij minstens 36 maanden lang deze wooneenheid verhuurde voor de som van 500 EURO per maand. Het illegaal verwezenlijkte vermogen bedraagt bijgevolg 18.000 EURO. Dat beklaagde hiertoe ook kosten diende te maken is irrelevant.

Teneinde aan beklaagde geen onredelijk zware bestraffing op te leggen zal de rechtbank de te verbeurd te verklaren geldsom herleiden zoals hierna bepaald en dit conform art. 43bis, laatste lid, SW.

- De herstellvordering

Door de stad Antwerpen werd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen op 03.02.2017 m.b.t. de woning van beklaagde een herstellvordering geformuleerd waarbij gesteld wordt dat: "... het aantal woongelegenheden dient te worden teruggebracht van 2 naar 1 en bijgevolg de wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden ontmanteld dient te worden en niet langer gebruik kan worden als zelfstandige woning."

Door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid werd hiervoor positief advies verleend.

Het loutere feit dat de bijkomende woongelegenheden door beklaagde niet langer verhuurd wordt, impliceert niet dat deze woongelegenheden is weggenomen.

Er werd vastgesteld dat de zolderverdieping van beklaagde nog steeds een aparte keuken en badkamer bevat waardoor de extra woongelegenheden ten allen tijde opnieuw verhuurd kan worden.

Het herstel ervan in de oorspronkelijk toestand dringt zich dan ook op.

Een hersteltermijn van 10 maanden oordeelt de rechtbank redelijk en billijk.

Het opleggen van de hierna bepaalde dwangsom oordeelt de rechtbank eveneens noodzakelijk teneinde beklaagde ertoe aan te zetten ook effectief tot herstel over te gaan.

**OM DEZE REDENEN,  
DE RECHTBANK,**

Gelet op de artikelen 162, 185, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering,  
artikelen 1, 3, 6, 7 van het Strafwetboek,  
artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935;

de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000 betreffende de invoering van de euro, artikelen 28, 29 der wet van 1 augustus 1985; artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878, en bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de voormelde tenlastelegging, en bij toepassing van de artikelen 38, 40, 42-3°, 43bis van het Strafwetboek.

**Rechtdoende op tegenspraak.**

**VEROORDEELT :**

- beklaagde hoofdens de feiten van de tenlastelegging tot een geldboete van **VIJFHONDERD EUR.**

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden, of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99 bis van het Strafwetboek, heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoppen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 1 en 8 der wet van 29 juni 1964, de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesproken ten laste van veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van twee jaar vanaf heden,

Verplicht veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders, tot het betalen van een bijdrage van **25 EUR**, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 25 december 2016, vermeerderd met 70 decimes, en gebracht op **200 EUR.**

Verplicht veroordeelde tot betaling van de kosten van het geding belopende **269,57 EUR** op heden en, bij toepassing van artikel 91 van het KB van 28 december 1950, tot een vergoeding van **51,20 EUR.**

Legt bij toepassing van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, aan veroordeelde een bijdrage op van **20 EUR.**

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28/12/2011 de geldboete van **500 EUR**, vermeerderd wordt met 50 decimes, zodat die geldboete **3000 EUR** bedraagt.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboete vervangen kan worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op **drie maanden** voor de geldboete van **500,- EUR**;

oOOo

Verklaart verbeurd als illegaal vermogensvoordeel, lastens beklagde, de som van **3.600 euro**, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, op de goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en op de inkomsten uit de belegde voordelen conform artikel 42-3° en 43 bis van het Strafwetboek.

Wijst het meer en anders gevorderde af.

oOOo

Beveelt het herstel van het onroerend goed gelegen te  
kadastraal omschreven als  
, in haar oorspronkelijk toestand en meer bepaald het aantal woongelegenheden terug te brengen van 2 naar 1 door de wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheid te ontmantelen zodat deze niet langer gebruikt kan worden als zelfstandige woning.

Zegt voor recht dat voormeld herstel dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidige vonnis onder verbeurte van een dwangsom van 150 EURO per dag vertraging waarbij de te verbeurd te verklaren dwangsom maximaal 25.000 EUR● bedraagt.

Zegt dat de stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te Antwerpen in geval het vonnis niet ten uitvoer wordt gelegd, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

Machtigt de stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen te Antwerpen de van de herstelling van de plaats afkomende materialen en voorwerpen te verkopen, te vervoeren, op te slaan en te vernietigen op een door hem gekozen plaats.

Zegt voor recht dat de veroordeelde gehouden is alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop van de materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat, begroot en invorderbaar verklaard door de beslagrechter.

oOOo

Houdt de beslissing omtrent de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

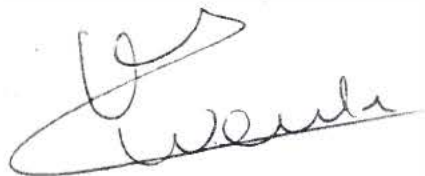
oOOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

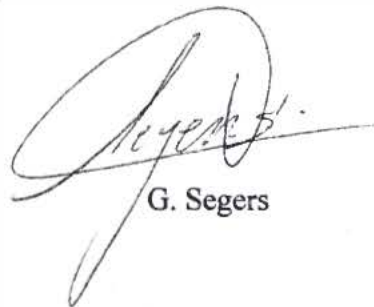
Aldus gewezen door de hiernavermelde rechter die de zaak behandeld heeft en erover beraadslaagd heeft en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op **tweeëntwintig januari tweeduizend achttien** in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

AANWEZIG:

G. Segers,	voorzitter van de kamer, enig rechter
Het lid van het Openbaar Ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting	
H. Wouters,	griffier.



H. Wouters



G. Segers