



*Besluitelijke inrichting*

Griffiernr. : 2014/1343  
Not.nr. : GE 66.97.173/09

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

**VONNIS**

Correctionele rechtbank  
Kamer: 21d, 1 rechter  
Datum: 22 april 2014

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

2626

te

arbeider, geboren te

op

wonende

**beklaagd van:**

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, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning,

op de grond gelegen te , ten kadaster  
gekend onder in eigendom toebehorende  
aan geboren te op , 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,

meer bepaald door het inrichten van een derde wooneenheid op de zolderverdieping van een bestaand handelspand met twee bovengelegen appartementen

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

te , op een niet nader te bepalen datum, in de periode van 10.10.2006 tot 01.03.2009 (stuk 34 e.v.)

**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 6.050 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:**

maandelijkse huur van 300 euro (stuk 36) van 01/03/2009 tot 01/03/2010 –  
 $12 \times 300 = 3.600$

maandelijkse huur van 350 euro (stuk 60) van 01/03/2010 tot minstens  
09/09/2010 –  $7 \times 350 = 2.450$

**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 . 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 beklaagde werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 5 maart 2013.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 28 mei 2013, en vervolgens naar de zitting van 10 september 2013.

De zaak werd op de zitting van 10 september 2013 in zijn geheel voor de zetel in zijn huidige samenstelling hernomen.

De zaak werd vervolgens voor behandeling uitgesteld naar de zittingen van 22 oktober 2013, 3 december 2013, 14 januari 2014 en tenslotte naar de zitting van 25 februari 2014.

2. De rechtbank nam op de zitting van 25 februari 2014 kennis van:

- de middelen en de conclusies van de eiseres tot herstel, **het college van burgemeester en schepenen van de Stad** , met kantoren te voorgeleden door meester Sylvie Kempinaire, advocaat te 9051 Gent, Putkapelstraat 105, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigde;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw Bernadette Baeyens, eerste substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde, | , in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf.

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

## STRAFRECHTELIJK

### Feiten

4. Op 14 mei 2009 werd proces-verbaal opgesteld voor de inrichting van een derde wooneenheid op de zolderverdieping van een handelspand met twee bovengelegen appartementen in het pand gelegen te

De werken werden uitgevoerd zonder vergunning. De werken zijn evenmin voor regularisatie vatbaar aangezien ze niet in overeenstemming zijn met het algemeen bouwreglement.

De controle werd uitgevoerd naar aanleiding van de vraag bij de dienst bevolking voor een nieuwe huisnummering.





verklaarde op 29 juni 2009 dat hij het pand in januari 2008 kocht. De derde wooneenheid op de zolderverdieping was toen al verhuurd door de vorige eigenaar, zijn vader. Ook toen zijn vader het pand kocht - volgens hem het jaar voordien -, bestond deze wooneenheid al. Hij verklaarde geen structurele werken te hebben uitgevoerd.

Uit de gegevens van het registratiekantoor bleek evenwel dat het pand op 23 december 1998 door en zijn echtgenote werd aangekocht en dat het pand op 10 oktober 2006 aan werd verkocht.

verklaarde op 26 januari 2010 dat "de tweede verdieping van de woning en de rest van de woning" werden vernieuwd toen zijn zoon eigenaar van de woning werd en dat zijn zoon die werken had uitgevoerd. Hijzelf had de zolderverdieping ooit eens meer dan vijf jaar geleden voor ongeveer een jaar verhuurd maar nadien niet meer. De huidige bewoners van de derde verdieping woonden er sinds ongeveer een jaar.

Op 2 februari 2011 bevestigde dan de verklaring van zijn vader. Hij legde het huurcontract met zijn huurder voor. Het contract ging in op 1 maart 2009 met een maandelijkse huurprijs van 300 euro (p. 36). Later, op 9 september 2010, verklaarde hij dat de huur inmiddels 350 euro per maand bedroeg en dat de huur nog doorliep omdat de huurders pas onlangs een nieuwe woning hadden gevonden.

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 25 maart 2010 het herstel van de zolderverdieping in de oorspronkelijke toestand onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro te vorderen, wat impliceert:

*"Alle werken uitgevoerd met het oog op de inrichting van het appartement, moeten ongedaan gemaakt worden. De opgerichte wanden, vloeren, keuken, badkamer, wc en nutsleidingen moeten verwijderd worden. Ook de extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbel en extra brievenbus die ten behoeve van deze woonentiteit zijn voorzien, moeten verwijderd worden".*

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur besliste op 31 maart 2010 zich bij deze herstellvordering aan te sluiten en vorderde eveneens een dwangsom van 150 euro.

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid gaf eensluitend advies op 28 mei 2010 (p. 49).

De herstellvorderingen werden overgemaakt bij brief van 21 juni 2010 (p. 41).

verklaarde op 9 september 2010 te zullen voldoen aan de herstellvordering.

Op 27 juni 2011 was nog geen aanvang genomen met de werken (p. 65). Op 7 juli 2011 werd dan vastgesteld dat de keuken, het toilet en de douchecel ondertussen werden afgebroken maar de nutsleidingen waren nog aanwezig. De extra teller voor de zolderverdieping was buiten dienst





gesteld; de extra deurbel was dichtgeplakt. Het zou de bedoeling zijn de zolderverdieping te laten gebruiken als slaapkamer door de huurders van de tweede verdieping (p. 66). Nadien kon er geen controle meer plaatsvinden (p. 69).

Bij een nieuwe controle tijdens de behandeling van de zaak voor de rechtbank, op 18 april 2013, werd vastgesteld dat er niet zoveel veranderd was:

- de nutsleidingen en de wanden waren nog steeds aanwezig;
- er waren nog steeds vier tellers voor water en gas aanwezig.

De zolderverdieping bestond thans uit twee slaapkamers, een uitgebroken keuken, wc en douche.

De afdeling bouwtoezicht deelde aan de eigenaar mee dat de destijds nieuw geplaatste wanden moesten worden uitgebroken, alsook de faiencetegels, leidingen en vloertegels in keuken en badkamer, en dat de extra tellers van gas, water en elektriciteit moesten worden verwijderd (brief van 6 mei 2013).

### Beoordeling

5. De feitelijke gedraging die wordt ten laste gelegd is het inrichten van een derde wooneenheid op de zolderverdieping van een bestaand handelspand met twee bovengelegen appartementen.

Deze concrete feitelijke gedraging wordt aangemerkt als een inbreuk op artikel 99, §1, 7° Stedenbouwdecreet 1999 dat tot 1 september 2009 bepaalde dat niemand zonder stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woongelegenheden 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. Het is dus het uitvoeren, voortzetten of in stand houden van die handelingen dat strafbaar werd gesteld.

Sinds 1 september 2009 is het inrichten van een eengezinswoning als kamerwoning een inbreuk op artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ("VCRO"). Het uitvoeren en voortzetten van dergelijke handeling is strafbaar gesteld door artikel 6.1.1, 1° VCRO en wel met dezelfde straffen als voorheen in het Stedenbouwdecreet 1999. Het instandhouden van de vermelde handeling is ook strafbaar gesteld door artikel 6.1.1, 1° VCRO, doch op grond van artikel 6.1.1, derde lid VCRO en ook sinds 1 augustus 2003 al volgens artikel 146, derde lid Stedenbouwdecreet 1999, enkel voor zover de handelingen, werken, wijzigingen of het strijdige



R

gebruik gelegen is in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, wat in casu niet het geval is, gezien het goed gelegen is in woongebied, dat geen ruimtelijk kwetsbaar gebied is (artikel 1.1.2, 10° VCRO).

De ten laste gelegde feiten zijn met andere woorden strafbaar gebleven.

6. De ten laste gelegde feiten zijn ten aanzien van beklaagde afdoende bewezen.

Hij vraagt in hoofdorde om hem vrij te spreken op grond van het feit dat hij het goed van zijn vader zou hebben gekocht in dezelfde staat als waarin het zich op het moment van de controle bevond (dus met een ingerichte derde verdieping).

Nog los van het gegeven dat de beklaagde zich zelfs in dat geval door de verdere verhuur van deze zolderverdieping eveneens schuldig heeft gemaakt aan een voortzettingsmisdrijf, kan aan deze bewering geen geloof worden gehecht gelet op volgende elementen uit het strafdossier:

- de aanvankelijke vaststellingen gebeurden naar aanleiding van een vraag tot her-huisnummering; pas begin maart 2009 werd inderdaad een nieuw huisnummer gevraagd voor de zolderverdieping (zie pagina's 21 e.v. strafdossier);
- de aanvankelijke verklaring van de beklaagde met betrekking tot de datum waarop hij eigenaar werd van de woning bleek nadien niet te kloppen;
- bovendien verklaarden zowel hijzelf als zijn vader achteraf dat het de beklaagde was die de woning had verbouwd nadat hij er eigenaar van was geworden (zie verklaring "... De tweede verdieping alsook de rest van de woning werd vernieuwd toen mijn zoon eigenaar werd van het pand. Deze werken werden dan door mijn zoon uitgevoerd. ..." en de verklaring van de beklaagde: "...Ik heb inderdaad de aanpassingen in de woning verricht...").

Voor de rechtbank staat het vast dat de beklaagde wel degelijk zelf de zolderverdieping inrichtte als derde wooneenheid. Hij pleegde dus het oprichtingsmisdrijf.

### **Straf**

7. De bewezen verklaarde feiten kunnen op grond van artikel 6.1.1, 1° VCRO worden gestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen.

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 wooneenheden 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 mee.

De beklaagde werd in het verleden al meerdere keren veroordeeld door een politierechtbank. Het misdrijf werd niet in professioneel verband gepleegd.

Er wordt ook rekening gehouden met het feit dat de bestaande toestand na de controle enerzijds grotendeels wel werd hersteld maar dat anderzijds, na talrijke uitstellen door de rechtbank, op de zitting van 25 februari 2014 bleek dat het herstel nog steeds niet integraal was uitgevoerd (het laten verwijderen van de overtollige meters).

De beklaagde heeft gevraagd om hem de gunst van de opschorting te verlenen. Er zijn geen redenen om de beklaagde de gunst van de opschorting te verlenen. Gelet op de voorgaande overwegingen is de rechtbank echter van oordeel dat een terechtwijzing in de vorm van een straf aangewezen voorkomt. Het is trouwens niet afdoende aangetoond dat een veroordeling de toekomstmogelijkheden van de beklaagde ernstig in het gedrang zou kunnen brengen.

Gelet op bovenvermelde elementen met betrekking tot de straftoemeting is de rechtbank van oordeel dat een geldboete de meest gepaste straf is voor de beklaagde. Een deel van deze geldboete kan worden opgelegd met uitstel van tenuitvoerlegging.

De feiten werden gepleegd na 1 maart 2004 en voor 1 januari 2012 zodat de geldboete overeenkomstig artikel 1 van de wet van 5 maart 1952 (zoals gewijzigd door artikel 36 van de wet van 7 februari 2003) met 45 deciemmen wordt verhoogd.

8. Het openbaar ministerie vordert met toepassing van artikelen 42 en 43bis Strafwetboek de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 6.050 euro als equivalent bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen.

Dit bedrag werd berekend aan de hand van de door stukken uit het strafdossier bewezen verhuring van de wederrechtelijke woongelegenheden van 1 maart 2009 tot minstens 9 september 2010.

De ontvangen huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de beklaagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een

daarmee overeenstemmend bedrag. Het equivalente bedrag voor de verkregen vermogensvoordelen werd correct geraamd door het openbaar ministerie.

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

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 wetwijziging houdt een strafverzwaring in zodat voor feiten gepleegd vóór 18 april 2014, zoals in casu, de veroordeling tot een verbeurdverklaring wel nog kan worden uitgesteld (artikel 2 Sw.)

Het grootste deel van dit bedrag wordt daarom verbeurd verklaard met uitstel van tenuitvoerlegging. Dit moet gelden als voldoende waarschuwing naar de toekomst.

**9.** De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 150 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

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

**10.** Het college van burgemeester en schepenen van de Stad vorderde op 25 maart 2010 het herstel van de plaats naar de oorspronkelijke toestand, namelijk zolder- en bergruimte waarbij alle werken uitgevoerd met het oog op de inrichting van het appartement ongedaan moeten worden gemaakt (de opgerichte wanden, vloeren, keuken, badkamer, wc en nutsleidingen moeten verwijderd worden; ook de extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbel en extra brievenbus die ten behoeve van deze woonentiteit zijn voorzien moeten worden verwijderd).

Dit alles onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in het herstel.



Op 28 mei 2010 gaf de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een positief advies over de voor advies voorgelegde herstellvordering.

In haar nota neergelegd ter zitting van 25 februari 2014 vorderde de eiseres tot herstel ook nog dat het vonnis wat dit herstel betreft uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.

11. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk.

De herstellvorderende overheid heeft geoordeeld dat de plaatselijke ordening op onevenredige wijze wordt geschaad.

Uit een laatste controle op 6 september 2013 door de Afdeling bouw- en woontoezicht van de Stad bleek dat het herstel met uitzondering van het verwijderen van de overtollige tellers voor nutsvoorzieningen werd uitgevoerd.

Het herstel is enkel op dat punt nog steeds noodzakelijk ter vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening.

Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is gelet op de geringe aard van de nog uit te voeren werken naar het oordeel van de rechtbank echter overbodig. Evenmin zijn er dwingende redenen om het herstel uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

## **BURGERRECHTELIJK**

12. Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door het bewezen verklaarde misdrijf 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, 38, 40, 41, 42, 43bis, 44, 45, 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, 2° en §2), 8 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 enige tenlastelegging voor de beklaagde bewezen zijn.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten tot een **geldboete van 200 euro**, vermeerderd met 45 opdecimen tot 1.100 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 14 dagen.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor 100 euro, vermeerderd met 45 opdecimen tot 550 euro, van de opgelegde geldboete en voor 8 dagen van de vervangende gevangenisstraf voor de duur van **3 jaar**.

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring van 6.050 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 **4.100 euro** van het totaal verbeurd verklaarde bedrag van 6.050 euro voor de duur van **3 jaar**.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 50 opdecimen tot 150 euro.

### **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 35,48 euro.





## HERSTELVORDERING

**Beveelt** op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de Stad : **het herstel** op het perceel kadastraal gekend als

door het herstel van de plaats naar de oorspronkelijke toestand, namelijk zolder- en bergruimte waarbij alle werken uitgevoerd met het oog op de inrichting van het appartement ongedaan moeten worden gemaakt

en waarbij specifiek nog de overtollige meters voor nutsvoorzieningen moeten worden verwijderd.

Deze werken moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van **3 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis in kracht van gewijsde treedt.

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen, indien het vonnis niet vrijwillig wordt uitgevoerd binnen voormelde termijnen, **ambtshalve in de uitvoering** ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 VCRO, op kosten van de veroordeelde.

## BURGERRECHTELIJK

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

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van **22 april 2014**,

Aanwezig:

Jos Decoker, voorzitter;  
Bart Van Vossel, procureur des Konings;  
Muriel D'Asseler, griffier.

M. D'Asseler

J. Decoker