



Vonnisnummer / Griffienummer 2021 2266
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 juni 2021
Naam van de beklaagde(n) 1. 2.
Systeemnummer parket 16RG37352 Dossiernummer 21G000684 Notitienummer parket GE/G/66/97/489/2016

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

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

1. ⁹⁷⁶⁴ geboren te _____ op _____ ingeschreven te _____
van Belgische nationaliteit, RRN _____
2. ⁹⁷⁶⁵ met maatschappelijke zetel gevestigd te _____
KBO-nr _____ BTW-nr _____

beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek

afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van constructie zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie, met uitzondering van onderhoudswerken, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige 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, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk

in het gebouw gelegen te _____ kadastraal gekend als _____ met
eigendom van _____ ondernemingsnummer _____
maatschappelijke zetel te _____

meer bepaald 8 kamers te hebben omgevormd tot 5 studio's en 3 appartementen
(art. 4.1.1., 3°, 6°, 9° en 12°, 4.2.1., 1°, c), 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.1.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt, verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de uitoefening van zijn beroep, namelijk als patrimoniumvennootschap (art. 6.1.1. lid 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te _____ in de periode van 1 februari 2015 tot 1 oktober 2015
door _____

PROCEDURE

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

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

De dagvaarding werd overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te (art. 6.3.1.§6 VCRO). Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de telastlegging en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

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

2. De beklaagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 2 februari 2021.

Bij tussenvonnis van 2 februari 2021 werd meester advocaat te aangesteld als lasthebber ad hoc voor de tweede beklagde.

Er werden conclusietermijnen bepaald en de behandeling van de zaak werd uitgesteld naar 4 mei 2021.

3. De rechtbank nam kennis van:

- de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur, vertegenwoordigd door meester advocaat te ;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door eerste substituut-procureur des Konings;
- het verweer van de eerste beklagde, vertegenwoordigd door meester advocaat te
- het verweer van de tweede beklagde, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van uitspraak van veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De tweede beklagde is eigenaar van een gebouw aan het te
De eerste beklagde is de afgevaardigd bestuurder van de tweede beklagde.

Het perceel ligt volgens het gewestplan (K.B. 14 september 1977) in
woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het gebouw op het is gelegen in het beschermd stadsgezicht: de groepering van
monumenten en onroerende goederen gelegen bij en in de omgeving van de (MB
van 25 maart 1996) en grenst aan een beschermd monument (: terrasmuur van
de voormalige terrastuin, (MB van 25 maart 1996).

5. Op 20 mei 2016 stelde een controleur van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van
een proces-verbaal op wegens het wederrechtelijk omvormen van 8 kamers tot 5 studio's en
3 appartementen.

Op 5 april 2011 was reeds een proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk omvormen van
een meergezinswoning. Er werd een regularisatievergunning verleend op 23 december 2015 voor
de renovatie van een kamerwoning. Volgens deze vergunning zouden er 16 woonentiteiten in het
pand ingericht worden, namelijk 13 kamers en 3 studio's.

De controleur stelde echter vast dat 8 kamers tot 3 appartementen en 5 studio's zijn omgevormd
door op 7 kamers een wc bij te plaatsen en op 3 kamers scheidingswanden bij te plaatsen om
aparte slaapkamers te creëren. De gemeenschappelijke badkamer met wc, gelegen achteraan links
op het gelijkvloers werd samengevoegd met de aanpalende kamer 3 door het sas niet te voorzien.
Hierdoor is deze kamer als een studio te beschouwen. Een gemeenschappelijke wc op de tweede
verdieping werd niet voorzien.

De bedoeling was om meer comfort te geven aan de huurders.

6. Op 5 september 2016 werd de eerste beklagde verhoord en verklaarde:

*'Ik ben afgevaardigd bestuurder van met maatschappelijke zetel gelegen te
en ben gemachtigd te spreken in naam ervan.*

heeft de opdracht gegeven om de werken uit te voeren.

De is de eigenaar van de gronden waarop de werken werden uitgevoerd.

*Wij beschikken over een patrimoniumvennootschap. Dit betreffen ongeveer 8 panden welke ik
verhuur aan studenten. Deze goederen zijn dus verhuurd. Ik heb geen idee van de opbrengst ervan.*

De werken zijn naar ik mij herinner begonnen in februari 2015 en dit tot eind september 2015.

Er werd een architect aangesteld voor de werken. Dit betreft de heer

Zijn juist

adres weet ik niet. Bij vragen ging ik steeds bij hem ten rade.

De aannemer welke de werken uitvoerde betreft te
Er werd door mijn architect een nieuw plan ingediend. Dit werd goedgekeurd door Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu, ik overhandig hierbij aan jullie diensten een kopie van het conformiteitsattest.'

7. De procureur des Konings moest talrijke malen aandringen bij het stadsbestuur om een herstellvordering mee te delen. Pas na 2,5 jaar maakte de stad een herstellvordering over.

Op 18 maart 2021 bevestigde de controleur van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu dat het herstel werd uitgevoerd en dat hun dossier werd afgesloten.
De raadsman van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur bevestigde dat ter terechtzitting.

Beoordeling

8. Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De VCRO werd grondig gewijzigd.

De feiten zijn echter (nu) onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

9. De beklaagden werpen op dat de redelijke termijn is overschreden.

Overeenkomstig artikel 6.1 E.V.R.M. en art. 14 I.V.B.P.R. heeft eenieder, bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde strafvervolgung, recht op een behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn. De behandeling van een strafzaak mag immers niet onredelijk lang aanslepen. De beklaagde mag niet onredelijk lang in de onzekerheid blijven omtrent de uitspraak en zijn daaraan verbonden lot.

De redelijke termijn gaat in op de dag waarop de betrokkene in beschuldigung wordt gesteld wegens het plegen van een strafbaar feit of wanneer hij wegens enige daad van opsporings- of vooronderzoek onder de dreiging van een strafvervolgung leeft, en dit een ernstige weerslag heeft op zijn persoonlijke toestand, met name omdat hij verplicht is geweest bepaalde maatregelen te nemen om zich te verdedigen tegen de beschuldigungen die tegen hem werden ingebracht.

De redelijke termijn is overschreden. De eerste vaststellingen gebeurden op 20 mei 2016.

Op 5 september 2016 werd de eerste beklaagde verhoord.

Daarna zijn er geen onderzoeken meer geweest. Het duurde tot 22 april 2020 voordat de herstellvordering van de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur aan het openbaar ministerie werd overgemaakt.

De beklaagden werden vervolgens op 5 januari 2021 gedagvaard.

De voortgang van de strafvervolgning heeft meer dan 3 jaar stilgelegen. De redelijke termijn is overschreden.

Dat heeft in deze zaak geen impact op de bewijsvoering noch op het recht van verdediging. Wel zal daarmee bij de straftoemeting rekening worden gehouden.

10. De vaststellingen spreken voor zich en worden ook niet betwist.

De telastlegging is bewezen.

De verzwarende omstandigheid is eveneens bewezen.

11. Op 31 juli 2018 trad de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het Strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft in werking.

Artikel 2 van die wet vervangt artikel 5 van het Strafwetboek. Daarmee werd de decumulregeling van het tweede lid van artikel 5 afgeschaft.

Artikel 5 Strafwetboek bepaalt nu:

Een rechtspersoon is strafrechtelijk verantwoordelijk voor de misdrijven die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, zoals blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Met rechtspersonen worden gelijkgesteld:

1° tijdelijke handelsvennootschappen en stille handelsvennootschappen;

2° vennootschappen bedoeld in artikel 2, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, alsook handelsvennootschappen in oprichting;

3° burgerlijke vennootschappen die niet de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen.

De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen sluit die van de natuurlijke personen, die daders zijn van dezelfde feiten of eraan hebben deelgenomen, niet uit.

Het oude artikel 5 bevatte een strafuitsluitende verschoningsgrond ten gunste van de persoon die de minst zware fout had begaan wanneer het misdrijf niet wetens en willens werd gepleegd.

Gelet op artikel 2 Strafwetboek blijft wat betreft feiten gepleegd vóór 31 juli 2018 de decumulregel van toepassing als meest gunstige toestand voor de beklaagde die de fout niet wetens en willens zou hebben gepleegd en evenmin de 'zwaarste fout' pleegde.

12. De naleving van de regelgeving ter bescherming van de ruimtelijke ordening was geen prioritaire bedrijfszaak, integendeel.

De vennootschap beogde en haalde uit de misdrijven ook economisch voordeel omdat meer

comfort aan de huurders kon worden gegeven.

13. Krachtens het oude artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon 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 gepleegde misdrijven hebben een intrinsiek verband met de verwezenlijking van het doel of de waarneming van de belangen van de vennootschap of zijn voor haar rekening gepleegd.

Cumulatie in de vervolging van rechtspersonen en natuurlijke personen is mogelijk. Wanneer de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens heeft gepleegd, dan kan hij samen met de rechtspersoon veroordeeld worden (art. 5, tweede lid, Sw.).

Uit het dossier blijkt dat de eerste beklagde zaakvoerder is en beslissingsmacht had in de tweede beklagde.

Zij pleegde de misdrijven wetens en willens. Wetens in de zin dat zij kon weten dat zij een misdrijf pleegde, en willens, in de zin dat zij zich niet op een rechtvaardigingsgrond kan beroepen. De eerste beklagde kan dus samen met de rechtspersoon worden vervolgd en veroordeeld.

Straf

14. De feiten kunnen worden bestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van die straffen alleen in hoofde van een natuurlijke persoon, en, ingevolge art. 7bis en 41bis §1 Strafwetboek met een geldboete van 500 tot 800.000 euro in hoofde van een rechtspersoon.

In geval van verzwarende omstandigheid is de minimumstraf echter een gevangenisstraf van 15 dagen en/of een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een natuurlijke persoon (en een geldboete van 2.000 euro in hoofde van een rechtspersoon).

15. De bewezen verklaarde feiten zijn de uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

16. De rechtbank gaat niet in op de vraag van de eerste beklagde om haar de gunst van de opschorting van de uitspraak van veroordeling te verlenen.

De straf moet doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn. Zo staat het ook in artikel 5 van Richtlijn 2008/99/EG van het Europees Parlement en de Raad van 19 november 2008 inzake de bescherming van het milieu door middel van het strafrecht.

De beklagden zijn professionelen en stelden het eigen economisch belang boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening.

Zij handelden ook uitgaande van de stoutmoedige en verwerpelijke opvatting dat bouwmisdrijven en het herstel ervan niet ernstig worden genomen en dat éénmaal opgericht de illegale constructies wel geregulariseerd, en minstens niet zullen verwijderd worden.

Het is duidelijk dat de beklaagden ook een afweging maakten van pakkans en economisch voordeel.

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

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

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

Bij het bepalen van de geldboeten wordt ook rekening gehouden met de omvang van de inbreuken en het financiële voordeel.

Door de misdrijven vervalsen de beklaagden ook de concurrentie met bedrijven die wel de nodige inspanningen doen om de regels na te leven.

Het herstel is inmiddels uitgevoerd.

Geldboetes van 30.000 euro zijn doeltreffend, evenredig en afschrikkend. Gelet op de overschrijding van de redelijke termijn worden zij verminderd tot de helft.

STEDENBOUWKUNDIG HERSTEL

17. Op 10 februari 2020 vorderde de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur het herstel door aanpassing naar de vergunde toestand (stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2015).

De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur vorderde het herstel te doen uitvoeren onder verbeurte van een dwangsom van 300 euro per dag vertraging.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 27 maart 2020 een positief advies.

18. Uit de behandeling van de zaak ter terechtzitting en uit de overgelegde stukken blijkt dat het herstel werd uitgevoerd.

De herstellvordering is zonder voorwerp.

BIJDAGEN en KOSTEN

19. De beklaagden moeten worden veroordeeld tot de gerechtskosten zoals hierna begroot.

20. De beklaagden moeten een 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 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

21. De beklaagden moeten een bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

22. De beklaagden moeten 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 50 euro.

BURGERRECHTELIJK

23. Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

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. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 66, 100 Strafwetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

de rechtbank, oordelend **op tegenspraak**,

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging tot een **geldboete van 15.000 euro**, zijnde 2.500 euro vermeerderd met 50 opdecimen, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Veroordeelt voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde telastlegging tot een **geldboete van 15.000 euro**, zijnde 2.500 euro vermeerderd met 50 opdecimen.

KOSTEN EN BIJDAGEN

Veroordeelt er elk 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 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt hen elk tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt hen elk tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 50 euro.

Veroordeelt en hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 341,00 euro.

BURGERRECHTELIJK

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen te Gent door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertigste correctionele kamer, samengesteld uit voorzitter, en door hem uitgesproken in buitengewone openbare terechtzitting op **22 juni 2021**, met bijstand van griffier, en in aanwezigheid van substituut-procureur des Konings.