



Vonnisnummer / Griffinummer 2021/ 227-1
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 22 juni 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 18CO53067 Dossiernummer 21G001395 Notitienummer parket GE/G/66/97/2117/2018

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

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

9773

geboren te op ingeschreven te
van Belgische nationaliteit, RRN

beklaagd van:

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

A opsplitsen van woning of in gebouw aantal woonegelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden 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, 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 het aantal woonegelegenheden te hebben gewijzigd van één naar drie,

in een pand gelegen te kadastraal gekend
als in eigendom toebehorend aan geboren te
op wonende te

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

te in de periode van 1 januari 2016 tot en met 01 oktober 2018 (zie
stukken 1-5, 24-25, 47-48, 54-55, 56-57, 69, 84-88)

(Voor 01/03/2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

B geheel of gedeeltelijk wijzigen van hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed zonder of in strijd met een geldige vergunning

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd,

namelijk de hoofdfunctie van een gebouw te hebben gewijzigd, van magazijn naar woning (studio),

in een pand gelegen te kadastraal gekend
als in eigendom toebehorend aan geboren te
op wonende te

(art. 4.2.1., 6°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1 oktober 2018 (zie stukken 1-5, 24-25, 47-48, 54-55, 56-57, 69, 84-88)

(Voor 01/03/2018 strafbaar gesteld door art. 6.1.1 al 1-1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

VERMOGENSVOORDEEL : art. 42 en 43 bis S.W.B. (zie stuk 30 - ok 2)

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **18.150,00 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:

-huuropbrengst gedurende de periode 01/05/2016 tot en met 28/02/2019 of 22 maanden aan een maandelijks basishuurprijs van 825 euro = 18.150,00 euro

PROCEDURE

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

De dagvaarding werd 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 hypotheek.

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 4 mei 2021.

2. De rechtbank nam op de terechtzitting van 4 mei 2021 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 beklaagde, bijgestaan door meester , advocaat te

3. Na ondervraging nodigde de rechtbank de beklaagde uit zich eveneens te verweren over de verzwarende omstandigheid, met name dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep, namelijk als aannemer (artikel 6.2.1. VCRO).

STRAFRECHTELIJK

Feiten

4. De beklaagde is sinds 2013 eigenaar van het pand aan de _____ te _____

Een controleur van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de stad _____ maakte op 18 oktober 2018 een proces-verbaal op wegens het wijzigen van het aantal wooneenheden van 1 naar 3 en het wijzigen van de hoofdfunctie van magazijn naar wonen.

De eerste vaststellingen gebeurden op 3 augustus 2016 naar aanleiding van een woonvaststelling op 4 mei 2016, en de toekenning van een extra huisnummer op 4 juni 2016.

Er werd toen vastgesteld dat in het pand een studio werd gecreëerd van 30 m², bewoond door de eigenaar, en dat er op de eerste verdieping een appartement was met 2 slaapkamers. Dat appartement wordt sinds april/mei 2016 bewoond door een familie bestaande uit 4 personen. Uit hun verhoor op 28 februari 2019 door de wooninspectie, (dossier ter info) blijkt dat zij het pand huren voor 825 euro per maand.

De beklaagde verklaarde dat hij de woning niet opsplijste en dat dat reeds dateerde van de vorige eigenaar, de heer _____. Deze laatste verklaarde echter het omgekeerde.

Op 17 oktober 2018 doet de Dienst Toezicht een nieuwe controle waaruit blijkt dat ook het magazijn van de woning als een wooneenheid is ingericht. Ook hierover verklaarde de beklaagde dat deze toestand reeds bestaande was.

Uit de ingewonnen informatie blijkt aldus dat de opdeling van de eengezinswoning recent door beklaagde werd uitgevoerd (zie stuk 86-87).

Stad _____ formuleerde een herstellvordering die positief werd geadviseerd door de Hoge Raad voor het Handhavingsuitvoering.

Beoordeling

4. De beklaagde betwist de telastleggingen en houdt voor dat de huidige toestand van opsplitsing en functiewijziging reeds bestond toen hij het pand aankocht in 2013. Hij legt daarover stukken over, onder andere een verklaring van de ex-echtgenote van de vorige eigenaar, _____. Die verklaring spreekt de verklaring van _____ tegen.

Het dossier laat niet toe met zekerheid vast te stellen wanneer de opsplitsing en functiewijziging, noch door wie, werden uitgevoerd.

Dit vonnis is gewezen te Gent door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, dertigste correctionele kamer, samengesteld uit Jan Van den Berghe, 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.