

Griffiennr.  
Not.nnr.

: GE 66.97.743/11-SW2

(1° bekl.),  
(bekl. - rechtspraak)

**OPENBARE TERECHTZITTING VAN 25 JUNI 2013**

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éénerntwintigste kamer (21d), alleenzetelend rechter, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging..

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

- 1. vertegenwoordiaer.  
geboren te op wonende te
- 2. vroedvrouw. geboren te  
op wonende te
- 3. ondernemingsnummer  
maatschappelijke zetel te

**VERDACHT VAN :**

De eerste, de tweede en de derde

A.

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden.

Bij inbreuk op artikel 4.2.1. 7° strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° en al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,

zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een bebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

HOGER BEROEP - Op 4 juli 2013 door  
(vervolg. 2x  
2° blad)  
(2° bekl.) en  
wegen alle beschikkingen

meer bepaald

een eengezinswoning te hebben omgevormd tot een kamerwoning met 5 entiteiten in het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van  
 van geboren te op en  
 van geboren te op  
 beiden wonende te

Te in de periode van 04.08.2010 tot 20.09.2010

Met de omstandigheid 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 de derde als bouwonderneming en de eerste en de tweede als zaakvoerders ervan.

**VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.**

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

**De eerste en de tweede**

van een bedrag van € 12.120

**De derde**

van een bedrag van € 14.722,34 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:**

**De eerste en de tweede**

huuropbrengst van studentenkamer aan de voorzijde op de tweede verdieping, in de periode van 01.09.2010 tot 31.08.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 360 euro, in totaal 4.320 euro huuropbrengst van studentenkamer aan de achterzijde op de tweede verdieping, in de

HOGER BEROEP

Op 4 juli 2013 door het ON tegen  
 (i° bekl.), en  
 (bekl. Franspers).

periode van 01.09.2011 tot 31.08.2012 aan een maandelijkse huurprijs van 325 euro, in totaal 3.900 euro huuropbrengst van studentenkamer aan de achterzijde op het gelijkvloers, in de periode van 01.09.2010 tot 31.08.2011 aan een maandelijkse huurprijs van 325 euro, in totaal 3.900 euro

De derde

Factuur voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken (st. 40).

\*\*\*\*\*

**PROCEDURE**

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

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

De beklagden werden gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 8 januari 2013.

De zaak werd voor behandeling uitgesteld naar de terechtzitting van 14 mei 2013.

De rechtbank aanhoorde

- de middelen en de conclusies van de EISERES TOT HERSTEL, het College van Burgemeester en Schepenen van in haar eis tegen de beklagden, voorgedragen door meester in haar advocaat te die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door substituut-procureur des Konings;
- de beklagden, en in hun middelen van verdediging, voorgedragen door henzelf en bijgestaan door in de plaats van meester beiden advocaat te die de opschorting van de uitspraak van veroordeling vraagt;
- de derde beklagde/rechtspersoon, in haar middelen van verdediging, voorgedragen door meester advocaat te in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc, die de opschorting van de uitspraak van veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het openbaar ministerie omtrent de eventuele opschorting van de uitspraak van veroordeling.

### Feiten

Op 3 augustus 2011 werd proces-verbaal opgesteld wegens de omvorming van een te beschermen ééngezinswoning tot een kamerwoning met vijf entiteiten.

Deze omvorming gebeurde door het plaatsen op de bel-etage verdieping van een scheidingswand tussen de twee in elkaar lopende lokalen, waardoor twee aparte kamers werden gemaakt. Op de eerste verdieping werd een gemeenschappelijke badkamer ingericht met twee douches, een lavabo en een toilet. De gemeenschappelijke keuken en de gemeenschappelijke ruimte werden in de kelderverdieping ingericht. In alle kamers werd een eigen lavabomeubel geplaatst.

De vaststellingen werden gedaan nadat de eigenaars aangifte hadden gedaan van de verhuring van een kamerwoning (p. 12).

De verbalisant vermeldde dat uit de gegevens van het bevolkingsregister bleek dat het pand tot 1991 als ééngezinswoning in gebruik was. Vanaf 1999 tot 2009 werd het gebouw bewoond door een vrouw en haar kleinkind met gehuwde partner. In 2009 verhuisde het gehuwde koppel en verbleef de vrouw er alleen tot haar dood in maart 2010. Het pand werd dan kort nadien verkocht aan de huidige eigenaars.

Er werd overgegaan tot het opstellen van een proces-verbaal omdat het pand volgens het algemeen bouwreglement een te beschermen eengezinswoning is zodat de omvorming tot kamerwoning niet kan worden geregulariseerd. De verbalisant wees er bovendien op dat de kamer- of meergezinswoning niet voldeed aan artikel 23 van het algemeen bouwreglement (bij gebrek aan woonentiteit van 80 m<sup>2</sup>) noch aan artikel 24 (geen fietsenberging).

verklaarde dat zij en haar echtgenoot de woning hadden aangekocht omdat hun kinderen in studeren en dan in die woning konden verblijven. De woning werd aangekocht op 3 augustus 2010 (p. 19).

De werken werden volgens haar verklaring uitgevoerd tussen 4 augustus 2010 en 20 september 2010. De ramen werden vervangen; de zolder werd geïsoleerd, elektriciteit en sanitair werden aangepast (p. 17). Deze werken werden uitgevoerd door hun bouwfirm, die daarvoor een factuur van 14.722,34 euro (inclusief BTW) uitschreef (13.889 euro exclusief BTW) (p. 40). Ook de verwarming werd aangepast en er werd een brandtrap geplaatst.

Zij en haar echtgenoot gingen ervan uit dat geen vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd. Zij meenden dat er altijd verscheidene mensen in de woning hadden gewoond en dat de woning geen te beschermen ééngezinswoning was.

Zij legde drie huurcontracten voor met (voor de verhuring van de voorzijde op de tweede verdieping tegen 360 euro per maand van 1 september 2010 tot 31 augustus 2011), met

(voor de verhuring van de achterzijde op de tweede verdieping tegen 325 euro per maand van 1 september 2011 tot 31 augustus 2012) en met  
(voor de verhuring van de achterzijde op de  
oenevenverdieping tegen 325 euro per maand van 1 september 2010 tot  
31 augustus 2011).

Uit een controle van de bewonershistoriek bleek dat er tussen 7 juni 2009 en 14 februari 2012 géén bewoners waren ingeschreven (p. 57).

Het college van burgemeester en schepenen van vordert het  
herstel in de oorspronkelijke toestand (p. 72).

Het wijst daartoe onder andere op de volgende stedenbouwkundige  
doelstellingen:

*"Door het behouden van de betrokken meergezinswoning zou de plaatselijke ordening onmiskenbaar op onevenredige wijze worden geschaad. Immers, met het oog op het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling wordt door het stadsbestuur een consequent beleid gevoerd met betrekking tot de bescherming van eengezinswoningen. Dit komt zowel tot uiting in het vergunningenbeleid als in de visie op handhaving. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat een mix aan woningen binnen de stad en een minimum aan woonkwaliteit worden gegarandeerd. Er moet worden tegengegaan dat kleine eengezinswoningen, die omwille van hun kwaliteiten en grootte uitermate geschikt zijn voor het huisvesten van gezinnen, ongebreideld worden opgedeeld. Het ongeremd opdelen van deze woningen in meerdere entiteiten ondergraaft de doelstelling van de stad om een voldoende groot aanbod van kwalitatieve eengezinswoningen te hebben en zo de stadsvlucht te keren. Het opdelen van eengezinswoningen met een beperkte vloeroppervlakte leidt ook vaak tot dichtbewoonde, homogene woonbuurten, wat op zijn beurt aanleiding kan geven tot allerlei vormen van overlast, parkeerhinder enz.."*

Wat de overeenstemming met het algemeen bouwreglement betreft, vermeldt de herstellvordering:

*"Bij toetsing van de geïseerde handeling aan de relevante bepalingen van het geldende algemeen bouwreglement, blijkt dat de realisatie van de meergezinswoning in strijd is met artikel 20 dat stelt dat een te beschermen eengezinswoning niet mag worden omgevormd tot een meergezinswoning. De totale vloeroppervlakte van het pand bedraagt minder dan 250m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het pand voldoet aan de definitie van "te beschermen eengezinswoning" zoals opgenomen in artikel 1 van het algemeen bouwreglement en dat ze niet kan worden opgedeeld in meerdere entiteiten.*

*Het algemeen bouwreglement zoals het thans vigeert, is weliswaar pas in werking getreden op 1 oktober 2010, maar de geïseerde handelingen waren reeds in strijd met het algemeen bouwreglement zoals op het ogenblik van het plegen van het bouwmisdrijf gold, omdat de woning ook krachtens het toen geldende artikel 1 van het algemeen bouwreglement gekwalificeerd kon worden als een "te beschermen eengezinswoning" doordat de totale vloeroppervlakte van de eengezinswoning kleiner is dan 250m<sup>2</sup>.*

*In subsidiaire orde kan ook nog meegedeeld worden dat de meergezinswoning bovendien niet voldoet aan:*

- *het toen geldend (en ongewijzigd gebleven) artikel 23 van het algemeen bouwreglement van 29 juni 2004 dat in elke nieuwe meergezinswoning minimum één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup> vereist. Er is geen dergelijke woonentiteit aanwezig.*
- *het toen geldend (en ongewijzigd gebleven) artikel 24 van het algemeen bouwreglement van 29 juni 2004 dat de inrichting van een afzonderlijke gemeenschappelijke fietsenberging verplicht. Er is geen fietsenberging in het pand aanwezig.*

*De woning voldoet door haar oppervlakte aan de noden voor de huisvesting van een gezin. De omvorming tot meergezinswoning is niet vatbaar voor vergunning en kan evenmin worden gedoogd aangezien ze niet voldoet aan de kwaliteitsnormen van het algemeen bouwreglement."*

Het herstel in de oorspronkelijke toestand houdt in:

*"Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van het gelijkvloers en de verdiepingen moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit, waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.*

*Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren:*

- *op de bel-etage verdieping moet de geplaatste scheidingswand integraal worden verwijderd aangezien deze met het oog op de omvorming tot meergezinswoning werd geplaatst. De twee lavabomeubels in het voorste en achterste lokaal moeten worden verwijderd. De leidingen moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt. De twee lokalen moeten in hun oorspronkelijke functie van woonkamer worden hersteld.*
- *in de badkamer op de eerste verdieping moet één douchecel verwijderd worden. De aanwezigheid van twee douchecellen in één badkamer is atypisch voor een eengezinswoning en zou het gebruik meergezinswoning opnieuw in de hand kunnen werken.*
- *alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven."*

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 1 augustus 2012 bij deze herstellenvordering aan (p. 78).

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 20 september 2012 een positief advies.

### Bespreking

De beklaagden betwisten dat zij een te beschermen eengezinswoning tot een kamerwoning hebben omgevormd.

Anders dan de beklaagden aanvoeren, was de woning op het ogenblik waarop de eerste en tweede beklaagde de woning aankochten, geëenzins een kamerwoning.

De rechtbank wijst daartoe op de volgende gegevens:

- In de aankoopakte van 3 augustus 2010 werd het onroerend goed aangekocht als *"rijwoning met alle aanhorigheden en medegaande grond en koertje"*.
- Het vastgoedkantoor omschreef bij de tekoopstelling het pand als *"zeer goed gelegen burgerswoning met 3 slaapkamers en kleine koer"*. Onder "algemeen" werd als "gebruik" vermeld: *"burgerswoning"*. Het pand werd niet omschreven als "opbrengsteigendom" of op enig andere wijze waaruit zou blijken dat de woning geheel of gedeeltelijk werd gebruikt voor de verhuring van studentenkamers.
- De woning was op het ogenblik van de verkoop leeggemaakt en was niet meer in gebruik.

Voor zover ooit kamers als studentenkamer zouden zijn verhuurd, was aan deze verhuring op het ogenblik van de verkoop al geruime tijd een einde gemaakt. Evenmin kon uit de inrichting van de woning worden afgeleid dat de woning als kamerwoning werd gebruikt.

- Het strafdossier vermeldt precies en correct het gebruik van de woning sinds 1999. Het aanvankelijk proces-verbaal vermeldt correct dat vanaf 1999 tot 2009 het gebouw bewoond werd door een vrouw en haar kleinkind met gehuwde partner, dat in 2009 het gehuwde koppel verhuisde en de vrouw er alleen tot haar dood in maart 2010 bleef wonen.

Uit het uittreksel uit het bevolkingsregister dat de beklaagden voorleggen, blijkt dat ingeschreven was van 13 februari 1999 tot 22 maart 2010.

Het gehuwde koppel dat in die periode er woonde, waren en

Zij waren op het adres ingeschreven in de periode van 25 april 2005 tot 11 augustus 2005 en van 27 november 2008 tot 7 juni 2009.

In de periode van 13 februari 1999 tot 22 maart 2010 waren geen andere personen op dat adres ingeschreven.

De verwantschap tussen en wordt bevestigd door de gegevens van de aankoopakte waaruit blijkt dat er destijds een uitoverdeeldheidtredding gebeurde door de toebedeling

van het vruchtgebruik aan \_\_\_\_\_ en de verkoop van de  
blote eigendom aan \_\_\_\_\_ en

De bewoning van een grootmoeder met kleinkind en partner is een bewoning in gezinsverband die van een ééngezinswoning geen meergezinswoning maakt.

Het aanvankelijk proces-verbaal vermeldt ook dat uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat het pand tot 1991 als ééngezinswoning in gebruik was (waaruit overigens, anders dan de beklagden aanvoeren, niet a contrario kan worden afgeleid dat na 1991 er geen sprake meer is van een ééngezinswoning: van 1991 tot 1999 waren geen personen op dat adres ingeschreven). De beklagden voeren daarentegen aan dat uit deze gegevens blijkt dat personen die niet tot hetzelfde gezin behoren, waren ingeschreven. De gegevens vóór 1991 zijn evenwel niet van belang. De mogelijkheid dat in de woning, in de periode van 1 januari 1971 tot 31 juli 1991, ooit ook kamers zouden zijn verhuurd, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de woning sinds 1999 niet als kamerwoning werd gebruikt.

De rechtbank merkt op dat de dienst bevolking zich vergiste wanneer zij vaststelde dat vanaf 7 juni 2009 tot 14 februari 2012 geen inwoners op het adres waren ingeschreven (straf dossier, p. 57). In werkelijkheid eindigde de bewoning door \_\_\_\_\_ op 22 maart 2010. Dit doet echter geen afbreuk aan de hierboven vermelde gegevens.

- Dat ten tijde van de bewoning door \_\_\_\_\_ de woning als kamerwoning zou zijn gebruikt, is ook gelet op haar leeftijd (zij overleed op \_\_\_\_\_ leeftijd) niet aannemelijk.
- Dat de woning zichtbaar bestond uit verschillende kamers die individueel werden bewoond, zoals de beklagden aanvoeren, maken zij niet aannemelijk. Uit de aanwezigheid van een tafel en vuilnisbakje in de ene slaapkamer op de tweede verdieping, en de aanwezigheid van een lavabo, koelkast en afdruiptekje op de andere slaapkamer op de tweede verdieping kan niet in strijd met de hierboven vermelde objectieve vaststellingen worden afgeleid dat deze kamers steeds als studentenkamers werden gebruikt.

In overeenstemming met de vermeldingen in de notariële akte, de informatie van het vastgoedkantoor én met het stedenbouwkundig statuut van het pand, was het enige gebruik van de woning bijgevolg het gebruik als ééngezinswoning.

Zelfs in de veronderstelling dat de bovenste twee slaapkamers zouden zijn gebruikt als studentenkamer, zouden de beklagden nog steeds in strijd met de vergunningsplicht hebben gehandeld aangezien zij in dat geval het aantal wooneenheden in het gebouw zouden hebben gewijzigd. Door het aanbrengen van een scheidingswand en het voorzien van alle woonentiteiten met lavabo's, zouden de beklagden in die veronderstelling in elk geval minstens twee bijkomende woonentiteiten hebben gearceerd. Aangezien de rechtbank deze veronderstelling niet bewezen acht, is er geen aanleiding om de feiten in die zin te heromschrijven.



De omstandigheid dat de woning door de brandweer werd gekeurd en dat na de aanmelding van het pand als kamerwoning de beklaagden als verhuurder van studentenkamers uitnodigingen ontvingen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Het brandpreventieverslag dat de beklaagden voorleggen, vermeldt overigens uitdrukkelijk op de eerste bladzijde dat het verslag op geen enkele wijze afbreuk doet aan de stedenbouwkundige voorschriften en geen bouwtoelating inhoudt.

De ten laste gelegde feiten zijn dan ook ten aanzien van elk van de beklaagden op afdoende wijze bewezen.

### **Straftoemeting**

De ten laste gelegde feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en met geldboete van 2.000 euro tot 400.000 euro of met een van die straffen alleen.

Rekening houdend met art. 41bis Strafwetboek worden de feiten ten aanzien van de derde beklaagde-rechtspersoon gestraft met een geldboete van 2.000 euro tot 800.000 euro.

De beklaagden vragen de opschorting.

Zij wijzen in dit verband op hun goede trouw.

Van eigenaars die voor 14.722,34 en 2.093,83 euro (zie p. 40-41 straf dossier) werken laten uitvoeren, mag worden verwacht dat zij nagaan of de werken vergunningsplichtig zijn. Van zaakvoerders van een aannemingsbedrijf kan des te meer worden verwacht dat zij op de hoogte zijn van de stedenbouwkundige verplichtingen.

Door de opdeling van de woning in studentenkamers konden de beklaagden een aanzienlijk financieel voordeel verwezenlijken. Naast de bewoning van het huis door hun twee studerende kinderen, konden zij per maand door de verhuring aan de overige drie studenten 1.010 euro innen.

Zij hielden geen rekening met het belang van de gemeenschap bij een goed ruimtelijk beleid dat, mede in het belang van het woon- en sociale klimaat in de stad, vereist dat geen bijkomende gezinswoningen worden opgedeeld voor de verhuring van studentenkamers.

De toekenning van de opschorting zou een onvoldoende maatschappelijke reactie inhouden ten aanzien van door eigenbelang ingegeven handelingen.

Een veroordeling tot geldboete voor een stedenbouwmisdrijf zoals hierna bepaald zal overigens de - klaarblijkelijk sterke - positie van de beklaagden in de maatschappij of in het economisch leven geenszins in het gedrang brengen.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het blanco strafrechtelijk verleden van de beklaagden, alsook ten aanzien van

de derde beklagde met het financiële voordeel dat door de uitvoering van de wederrechtelijke werken werd nagestreefd.

Gelet op het blanco strafrechtelijk verleden van de eerste en de tweede beklagde en mede rekening houdend met de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel kan hen voor een deel van de geldboete uitstel worden toegekend. Aan de voorwaarden tot toekenning van uitstel is voldaan.

De bewezen verklaarde feiten werden gepleegd vóór 1 januari 2012 zodat de geldboete met vijfenveertig opdecimen wordt verhoogd.

#### Bijzondere verbeurdverklaring

##### Ten aanzien van de eerste en de tweede beklagde

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel dat werd begroot op 12.120 euro.

De rechtbank verklaart het wederrechtelijk vermogensvoordeel voor een bedrag, zoals hierna bepaald, verbeurd. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat de beklagden het voordeel zouden behouden van de misdrijven die zij hebben gepleegd. De verbeurdverklaring draagt ertoe bij de verstoorde maatschappelijke orde te herstellen door het financiële voordeel van de gepleegde misdrijven ongedaan te maken.

De geïnde huur is een wederrechtelijk vermogensvoordeel dat verkregen is door de onrechtmatige omvorming van de woning in kamerwoning.

Aangezien de woning, die op het ogenblik van de aankoop een eengezinswoning was, wederrechtelijk als kamerwoning werd omgevormd, heeft het wederrechtelijk vermogensvoordeel betrekking op alle geïnde huur.

Dat de beklagden niet worden vervolgd voor het gebruik van de woning als kamerwoning brengt niet mee dat de opbrengst van de verhuring van de studentenkamers - die zonder de omvorming niet mogelijk was - geen wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel uitmaakt (vgl. Cass. 18 oktober 2011, *T. Strafr.* 2011, 441, noot B. Meganck).

Het vermogensvoordeel wordt evenwel verminderd met een bedrag van 1.010 euro aangezien uit de huurcontracten blijkt dat de huur voor de maand september niet moet worden betaald aangezien de kamer op 1 september nog niet volledig beschikbaar was.

Ten aanzien van elk van de beklagden wordt het bedrag van de verbeurdverklaring bijgevolg bepaald op de helft van 11.110 euro; dit is 5.555 euro.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven werden verkregen, werden niet gevonden in het vermogen van de beklagden zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een bedrag dat overeenstemt met de geldwaarde van de verkregen voordelen.

Ten aanzien van de derde beklagde

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel dat werd begroot op 14.722,34 euro.

De beklagde voert terecht aan dat bepaalde werken geen verband houden met de bewezen-verklaarde feiten (isolatiewerken) en dat ook geen rekening kan worden gehouden met de BTW.

Bij het bepalen van de geldboete heeft de rechtbank rekening gehouden met het nagestreefde financiële voordeel zodat de rechtbank de bijkomende straf van de verbeurdverklaring niet uitspreekt.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

1. Het college van burgemeester en schepenen van maakte bij brief van 23 oktober 2012 de herstellvordering van 12 juli 2012 over strekkend tot het herstel in de oorspronkelijke toestand onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich op 1 augustus 2012 bij deze herstellvordering aan.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf op 20 september 2012 een positief advies.

2. Het behoort tot de bevoegdheid van de rechter de vordering van het College van Burgemeester en Schepenen op haar externe en interne wettigheid te toetsen, zonder echter de opportuniteit van de vordering te kunnen beoordelen. De rechter moet nagaan of de beslissing van het bestuur een bepaalde herstelmaatregel te vorderen, uitsluitend met het oog op de goede ruimtelijke ordening is genomen. Een vordering die steunt op motieven die vreemd zijn aan de ruimtelijke ordening of op een opvatting van een goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is moet hij zonder gevolg laten (in die zin Cass. 4 februari 2003, *TMR* 2003, 389; vgl. in dezelfde zin Cass. 11 januari 2011,

De herstellvordering wordt gemotiveerd met onder meer verwijzing naar het feit dat de wederrechtelijke opdeling niet in overeenstemming is met het algemeen bouwreglement.

In de motivering wordt er eveneens op gewezen dat het ongebreideld opdelen van deze woningen in verscheidene entiteiten de doelstelling van de stad ondergraaft een voldoende groot aanbod van kwalitatieve eengezinswoningen te behouden om de stadsvlucht te keren. Ook wordt gewezen op de doelstelling tot het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor het voeren van een

consequent beleid met betrekking tot de opdeling van eengezinswoningen naar meergezinswoningen absoluut noodzakelijk is.

Met die overwegingen motiveert de eiser tot herstel op afdoende wijze dat het behoud van de meergezinswoning de goede plaatselijke ruimtelijke ordening op onevenredige wijze aantast.

Het gevorderde herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand is evenredig aan de vastgestelde aantasting van de plaatselijke ruimtelijke ordening.

De omstandigheid dat de woning gelegen is in een studentenbuurt, doet aan de bovenvermelde motieven geen afbreuk. De doelstellingen van ruimtelijke ordening hoeven overigens niet beperkt te blijven tot de onmiddellijke omgeving van het betrokken gebouw.

De omstandigheid dat de herstellvordering vermeldt dat alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten worden verwijderd terwijl die volgens de beklagden niet aanwezig zijn, doet evenmin iets af aan de motieven van de herstellvordering.

Aangezien de omvorming tot meergezinswoning niet voor regularisatie vatbaar is, is er in elk geval geen reden om het door de beklagden gevraagde voorbehoud - namelijk dat het herstel moet worden uitgevoerd onder het voorbehoud van het verkrijgen van een regularisatievergunning - toe te kennen.

De herstellvordering is bijgevolg gegrond.

3. Gelet op de beperkte omvang van de nog uit te voeren werken, wordt de termijn voor uitvoering bepaald op acht maanden.

Het komt aan de beklagden toe de stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig, bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte te brengen van de vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstellmaatregel, waarna, na controle ter plaatse, door de stedenbouwkundig inspecteur een proces-verbaal van vaststelling wordt opgemaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 6.1.45 VCRO).

4. Het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ vordert een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in de uitvoering van het herstel.

De bevoegde overheid kan een rechtmatig belang laten gelden om door middel van de dwangsom de nakoming van de veroordeling tot herstel zoveel mogelijk door de beklagden zelf te verzekeren.

Om te vermijden dat de beklagden de noodzakelijke werken slechts met vertraging zouden uitvoeren, wordt een dwangsom opgelegd en wordt de gevraagde uitvoerbaarheid bij voorraad toegestaan.

De rechtbank legt aan elk van de beklaagden een dwangsom op van 150 euro per dag vertraging bij niet-uitvoering van de herstelmaatregel binnen de gestelde termijn.

De dwangsom zal verschuldigd zijn wanneer na het verstrijken van de termijn van acht maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijtermijn bedoeld in art. 1385bis, vierde lid, Ger.W. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklaagde is betekend (en zonder dat die betekening een respijtermijn doet lopen: Cass. 15 maart 2011, en Cass. 17 juni 2011, AR en Cass. 17 juni 2011, AR).

### **OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten, 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, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;  
 art. 1, 2, 3, 7, 38, 40, 41, 41bis, 43ter, 66, 100 Strafwetboek alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;  
 art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;  
 art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;  
 art. 2, 3, 4 Wet van 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
 art. 1, 2, 3 K.B. van 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
 art. 8, 14 §1 Wet van 29 juni 1964;

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

### **OP STRAFRECHTELIJK GEBIED:**

#### **1. Ten aanzien van**

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging tot een **GELDBOETE van TWEEHUNDERT EURO (€ 2.000,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op ELFDUIZEND EURO (€11.000,00).

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van DRIE MAANDEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* DUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG EURO (€1.250,00), gebracht op ZESDUIZEND ACHTHONDERD VIJFENZEVENTIG euro (€6.875,00), of een vervangende gevangenisstraf van ZESENVIJFTIG DAGEN, van de uitgesproken GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO (€2.000,00);

zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek van 5.555 euro, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO (€25,00), verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00), te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

## 2.Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging tot een GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO (€ 2.000,00).

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op ELFDUIZEND EURO (€11.000,00).

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van DRIE MAANDEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de beklaagde, wat betreft:

\* DUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG EURO (€1.250,00), gebracht op ZESDUIZEND ACHTHONDERD VIJFENZEVENTIG euro (€6.875,00), of een vervangende gevangenisstraf van ZESENVIJFTIG DAGEN, van de uitgesproken GELDBOETE van TWEEDUIZEND EURO (€2.000,00);

zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek van **5.555 euro**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

### 3. Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlastelegging tot een **GELDBOETE van TWEEHUNDERT EURO (€ 2.000,00)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op **ELFDUIZEND EURO (€11.000,00)**.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO (€25,00)**, verhoogd met vijftig decimes, aldus gebracht op **HONDERD VIJFTIG EURO (€150,00)**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

### WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Beveelt, op vordering van het college van burgemeester en schepenen van en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, elk van de beklaagden over te gaan tot het herstel van het pand oeleen te (op het kadaster gekend onder met een oppervlakte van 55 ca) in de **oorspronkelijke toestand** wat impliceert:

*Het pand moet zowel qua inrichting als qua gebruik hersteld worden naar een eengezinswoning. Geen enkel vertrek in het pand mag als afzonderlijke woonentiteit worden ingericht of ter beschikking gesteld. Alle ruimtes van het gelijkvloers en de verdiepingen moeten worden samengevoegd tot één woonentiteit, waarvan het volume samenvalt met dat van het volledige gebouw. De verschillende ruimtes van deze woonentiteit moeten voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.*

*Bovendien moeten volgende handelingen uitgevoerd worden om het herstel te realiseren:*

- op de *bel-etage* verdieping moet de geplaatste scheidingswand integraal worden verwijderd aangezien deze met het oog op de omvorming tot meergezinswoning werd geplaatst. De twee lavabomeubels in het voorste en achterste lokaal moeten worden verwijderd. De leidingen moeten worden gesupprimeerd of minstens onklaar gemaakt en de leidingsopeningen moeten als volle muur worden afgewerkt. De twee lokalen moeten in hun oorspronkelijke functie van woonkamer worden hersteld.
- in de badkamer op de eerste verdieping moet één douchecel verwijderd worden. De aanwezigheid van twee douchecellen in één badkamer is atypisch voor een eengezinswoning en zou het gebruik als meergezinswoning opnieuw in de hand kunnen werken.
- alle uiterlijke kenmerken van de meergezinswoning moeten verwijderd worden: er mag slechts één teller voor nutsvoorzieningen (gas, water en elektriciteit), één deurbel en één brievenbus behouden blijven.

en dit binnen een termijn van **acht maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis is uitgesproken.

Zegt voor recht dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ door elk van de beklaagden een **dwangsom van 150 euro** zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel, te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van acht maanden vanaf de dag waarop dit vonnis is uitgesproken...

Zegt voor recht dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en het college van burgemeester en schepenen van \_\_\_\_\_ indien de plaats niet in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld binnen voormelde termijn, elk zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op kosten van de veroordeelden die daartoe **hoofdelijk** gehouden zijn.

Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering, **uitvoerbaar bij voorraad** niettegenstaande hoger beroep.

#### De kosten.

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 35,20-EUR.

Veroordeelt de beklaagden hoofdelijk tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **35,20 EUR**.

Legt de veroordeelden, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, ELK, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van **EENENVIJFTIG EURO TWINTIG CENT (€51,20)** (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131quater (ns) (B.S. 1 maart 2013)).



**OP BURGERRECHTELIJK GEBIED**

Houdt de burgerlijke belangen ingevolge de bewezen verklaarde feiten  
ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van  
**VIJFENTWINTIG JUNI TWEEDUIZEND DERTIEN,**

**Aanwezig :**

- alleenrechtsprekend rechter;
- substituut-procureur des Konings;
- griffier.