

Parketnr. :

Griffiernr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 25 OKTOBER 2011

De Rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent,  
éénentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele  
zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE

tegen:

1.

zonder beroep

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

wonende te \_\_\_\_\_

2.

arbeider

geboren te \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_

wonende te \_\_\_\_\_

3.

zonder beroep

geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

wonende te \_\_\_\_\_

4.

student  
geboren te            op  
wonende te

- beklagden -

**VERDACHT VAN :**

**De eerste, de tweede, de derde en de vierde**

Om de misdaad of 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 hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

A. Bij inbreuk op de artikelen, 1, 2, 99 § 1-1° (en § 3), 146-1°, 147, 148, 149 en 204 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening d.d. 18 mei 1999 (B.S. 08.06.1999) de bij artikel 99 § 1-1° bepaalde handelingen, werken of wijzigingen zonder voorafgaande vergunning te hebben uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden, door namelijk zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning te hebben gebouwd, op een grond één of meer vaste inrichtingen te hebben geplaatst, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk te hebben afgebroken, herbouwd, verbouwd of uitgebreid, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit,

meer bepaald: door het inrichten van een bijkomende woonentiteit op de zolderverdieping van een meergezinswoning zonder stedenbouwkundige vergunning,

*namelijk door het plaatsen van drie houten binnenmuren, het veranderen van een bestaande deuropening, de inrichting van een badkamer en het plaatsen van een keukenblok en nutsleidingen,*

op het terrein gelegen te  
 ten kadaster gekend onder  
 in eigendom toebehorende aan \_\_\_\_\_, geboren te  
 \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, wonende te  
 \_\_\_\_\_, geboren te  
 \_\_\_\_\_ ) op \_\_\_\_\_, wonende te  
 \_\_\_\_\_, geboren te op  
 \_\_\_\_\_, wonende te en  
 geboren te op \_\_\_\_\_, wonende te.

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

Te \_\_\_\_\_, op niet nader te bepalen tijdstip, in de periode van 01 juni  
 2008 tot 01 juni 2009

B. Bij Inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20§1 en 114 § 1 en 4  
 van het Decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode  
 (B.S. 19 augustus 1997),

als verhuurder  
 als eventuele onderverhuurder  
 als persoon die een woning ter beschikking,  
 een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of  
 via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met  
 het oog op bewoning.(art 20 § 1 al 1), *in casu*

een woning, gelegen te \_\_\_\_\_  
 ten kadaster gekend onder afdeling \_\_\_\_\_ eigendom  
 van \_\_\_\_\_ en

1. namelijk de woning op het *gelijkvloers* (nr. 3a) te hebben verhuurd  
 aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 03 april 2010 tot en met datum  
betekening dagvaarding

2. namelijk de woning op de *eerste verdieping* (nr. 5) te hebben  
verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 01 juni 2010 tot en met datum  
betekening dagvaarding

3. namelijk de woningen op de *tweede verdieping* (nr. ) en de  
*zolderverdieping* (nr. ) te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_, zijn  
gezin en zijn schoonfamilie

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 01 september 2009 tot en met datum  
betekening dagvaarding

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 *bis* van  
het Strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen  
veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van  
minstens 25.700,00 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:

woning	: 3.4.2010 tot 3.2.2011	10 x 600 =	6.000
woning	1.6.2010 tot 1.2.2011	8 x 550 =	4.400
woning	: 1.9.2009 tot 1.2.2011	17 x 900 =	15.300

\*\*\*\*\*

## DE PROCEDURE

De Rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

De beklaagden werd gedagvaard om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 3 mei 2011.

Op de openbare terechtzitting van 3 mei 2011 aanhoorde de Rechtbank :

- de middelen en de conclusies van de EISERS TOT HERSTEL:

het COLLEGE van BURGEMEESTER en SCHEPENEN van de  
STAD , met kantoor ten Stadhuize,  
in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Sylvie  
KEMPINAIRE, advocaat te 9051 SINT-DENIJS-WESTREM,  
Putkapelstraat 105, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het  
Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 GENT, Gebr. Van  
Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door  
meester Pieter VAN ASSCHE *loco* meester Veerle TOLLENAERE,  
beiden advocaat te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128, die hem ter  
terechtzing vertegenwoordigt;

- de beklaagden, ter terechtzitting bijgestaan door meester Yeliz GUNER,  
advocaat te 9080 LOCHRISTI-ZEVENEKEN, Zevenekendorp 16.

De zaak werd in voortzetting geplaatst naar de terechtzitting van 27  
september 2011.

Op de openbare terechtzitting van 27 september 2011 aanhoorde de  
Rechtbank :

- de middelen en de conclusies van de EISERS TOT HERSTEL:

het COLLEGE van BURGEMEESTER en SCHEPENEN van de  
STAD , met kantoor ten Stadhuize,  
in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door meester Sylvie  
KEMPINAIRE, advocaat te 9051 SINT-DENIJS-WESTREM,  
Putkapelstraat 105, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het  
Vlaamse Gewest, met kantoor gevestigd te 9000 GENT, Gebr. Van  
Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de beklaagden, voorgedragen door  
meester Pieter VAN ASSCHE *loco* meester Veerle TOLLENAERE,  
beiden advocaat te 9000 GENT, Koning Albertlaan 128, die hem ter  
terrechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het Openbaar Ministerie, ter terechtzitting uitgesproken  
door mevrouw I. De Tandt, substituut-procureur des Konings;

- de beklaagden, in hun middelen van verdediging, ter terechtzitting  
vertegenwoordigd door meester Yeliz GUNER, advocaat te 9080  
LOCHRISTI-ZEVENEKEN, Zevenekendorp 16.

-het ongunstig advies van het Openbaar Ministerie over de opschorting  
van de uitspraak van de veroordeling.

\*\*\*\*\*

## STRAFRECHTELIJK

### 1. De feiten en hun kwalificatie

#### Tenlastelegging A

De echtgenoten en en hun kinderen  
 en zijn mede-eigenaars van een woning  
 gelegen te Zij kochten de woning aan bij  
 notariële akte van en zijn  
 samen eigenaar voor de helft, en zijn elk  
 eigenaar voor een vierde (OK 3, st. 114).

Op 13 augustus 2009 werd proces-verbaal opgesteld wegens de  
 inrichting van een bijkomende woonentiteit op de zolderetage van deze  
 meergezinswoning.

Op het gelijkvloers van het gebouw is een café gelegen alsook een  
 tweeslaapkamerappartement. Op de eerste en tweede etage zijn  
 éénslaapkamerappartementen gelegen.  
 De zolderetage, tot voor kort leegstaand en niet in gebruik, is thans ook  
 als éénslaapkamerappartement ingericht.

Het proces-verbaal vermeldt nog dat de drie woonentiteiten 3-5-7 nog  
 dateren van vóór de vergunningsplicht. Nergens in het gebouw zijn  
 brandwerende maatregelen genomen, ook niet bij de nieuw ingerichte  
 woonentiteit. Omdat de huidige toestand niet kan worden  
 geregulariseerd zonder ingrijpende maatregelen, werd proces-verbaal  
 opgesteld (OK 1, st. 3).

verklaarde dat zij samen met haar ouders  
 en en haar broer eigenaar is van het  
 gebouw en dat zij samen hebben beslist de zolderetage te verbouwen  
 (OK 1, st. 20). Er werden drie houten binnenmuren geplaatst en één  
 bestaande deuropening veranderd, een badkamer werd ingericht en een  
 keukenblok werd geplaatst. Er werd nooit een vergunning aangevraagd  
 omdat ze niet ervan op de hoogte waren dat er een vergunning diende  
 aangevraagd te worden. In juni 2008 zijn de werken begonnen en zij  
 werden voltooid in de maand mei 2009.

Er werd geen regularisatie aangevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen vordert "dat het strijdig gebruik van de zolderverdieping wordt gestaakt en de zolderverdieping wordt hersteld in de oorspronkelijke toestand, nl. bergruimte. Alle werken uitgevoerd met het oog op de inrichting van de studio moeten ongedaan gemaakt worden. De opgerichte wanden, keuken, badkamer en nutsvoorzieningen moeten verwijderd worden. Ook de eventuele extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbel en extra brievenbus die ten behoeve van deze studio zouden voorzien zijn, moeten verwijderd worden."

Het college vordert een dwangsom van 150,00 EUR per dag.

De herstellvordering is gesteund op de overweging dat de omvorming strijdig is met het algemeen bouwreglement. Art. 23 van het bouwreglement bepaalt dat wanneer bij een bestaande meergezinswoning het aantal woonentiteiten wordt verhoogd, er minstens een woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup> moet zijn. Geen enkele woonentiteit heeft echter die oppervlakte. In strijd met art. 24 is er geen fietsenberging. De vloeroppervlakte van de keuken volstaat niet (art. 29) evenmin als de daglichten (art. 32).

Het college motiveert waarom het behoud van de studio de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze zou schaden.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid gaf een eensluidend advies (OK 1, st. 43).

De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur sloot zich bij deze herstellvordering aan (OK 1, st. 36).

De familie was tijdens het vooronderzoek niet bereid de zolderetage te herstellen (OK 1, st. 50-51).

Uiteindelijk werd toch een aanvang genomen met de uitvoering van het herstel. Op 26 april 2011 stelde de controleur van de Afdeling bouw- en



woontoezicht van de stad vast dat de keuken werd verwijderd. De raadsman van de beklaagden bevestigde bij brief van 26 september 2011, daags voor de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting, dat nog een lavabo en waterteller dienden te worden verwijderd.

#### Tenlastelegging B

Op 23 april 2004 werd een besluit tot tijdelijke onbewoonbaarverklaring genomen op basis van art. 133 en 135, §2, Nieuwe Gemeentewet omwille van ontoereikende evacuatiewegen in geval van brand. Omdat dit besluit nog niet was opgeheven, terwijl het pand wel werd bewoond, voerde de Vlaamse Wooninspectie op 19 juli 2010 ambtshalve een controle uit.

Zowel het gebouw als de vier woningen beantwoorden niet aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

De volgende gebreken aan het gebouw worden vastgesteld (tweemaal 15 strafpunten):

- er is een ernstig risico op elektrocutie en brand door allerlei tekortkomingen aan de elektrische installatie: niet afgeschermd e eindpunten van elektrische geleiders, tekortkomingen aan de verdeelkasten, aanwezigheid van wasmachines dichtbij het bad;
- er is een ernstig risico op ontploffing en brand: onvakkundig geplaatste gaskookplaten, onregelmatige flexibele slangen waarmee de kookplaten aan het gasnet zijn aangesloten.

Deze ernstige gebreken maken elk van de woningen onbewoonbaar.

De woning op het gelijkvloers ( ) vertoont voorts nog de volgende gebreken: condenserend vocht met schimmelvorming in de

badkamer, een beschadigde scheidingsmuur tussen het handelspand en de keuken, geen ventilatie in de slaapkamer (37 strafpunten in totaal).

De woning op de eerste etage ( ) vertoont vooral de volgende ernstige gebreken: afwezigheid van een reukafsluiter aan de gootsteen en een ernstig risico op CO-vergiftiging doordat de aansluiting tussen de afvoerbuis van de gaskachel en de schoorsteen onvoldoende verdigt is (62 strafpunten in totaal).

De woning op de tweede etage ( ) vertoont twee kleine afwerkingsgebreken (onvakkundige afwerking van muur in keuken en vloer) (32 strafpunten)

In de woning op de zolderetage ( ) is sprake van schimmelvorming aan de siliconen van de douchebak in de badkamer, een gebrekkige afwerking van de betegeling en vooral een onregelmatige trap (43 strafpunten).

Op het gelijkvloers woont het gezin ( ) met hun drie kinderen en de moeder van ( ). Zij wonen er sinds 3 april 2010 (OK 3, st. 69) en betalen 600,00 EUR huur (OK 3, st. 67).

Op de eerste etage woont het gezin ( ) met hun twee kinderen en een familie lid van de man. Het contract ging in op 1 juni 2010; zij betalen 550,00 EUR huur (OK 3, st. 77).

Op de tweede en zolderetage woont de familie van ( ). Volgens het huurcontract bedraagt de huur 1.000,00 EUR maar ( ) verklaart dat zij 900,00 EUR huur betalen. Het huurcontract ging in op 1 september 2009 (OK 3, st. 84). Op de tweede etage woont het gezin ( ) met zijn vrouw en hun twee kinderen. Zijn schoonmoeder betreft de zolderetage samen met haar zoon en schoondochter.

De Vlaamse Wooninspecteur gaat in zijn herstellvordering ervan uit dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden omdat er geen stedenbouwkundige vergunning voor de woning is. Er wordt gevorderd ofwel dat aan de woning een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt gegeven, ofwel dat het pand wordt gesloopt, tenzij dit verboden zou zijn, dit onder verbeurte van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging.

Bij beslissing van 14 oktober 2010 sloot het college van burgemeester en schepenen zich aan bij de vordering van de Wooninspecteur (OK 3, st. 99).

verklaarde op 4 november 2010 dat de woning nog steeds bewoond is (OK 3, st. 106). Zij heeft architecten en een advocaat geraadpleegd; die heeft gezegd dat alles in orde moet worden gemaakt en dat daarna de Wooninspectie opnieuw moet komen. Zij verklaarde de herstellvordering niet te aanvaarden "*want anders wordt het huis weer een krot*", waarmee ze bedoelt dat als ze teveel werken op de zolder uitvoert, de zolder instort.

De beklaagden hebben een aanvang genomen met de uitvoering van het herstel. Uit een proces-verbaal van de Wooninspectie van 22 april 2011 bleek dat de bijkomende woning nr. [ ] niet meer bewoond is.

Er werden nog een aantal gebreken vastgesteld, waarvan één ernstig:

- in de inkom bevonden zich ter hoogte van de elektriciteitstellers nog onvoldoende bevestigde elektriciteitskabels;
- in woning [ ] waren er ter hoogte van het elektrische verdeelbord nog loshangende elektriciteitskabels, die eveneens op de muur onvoldoende waren bevestigd en boven het raam in de badkamer was er nog vochtschade als gevolg van insijpelend vocht;
- in woning [ ] was er beschadigde muurbepoelstering in de badkamer en bleef de aansluiting van de schouwpijp van de gaskachel op de schoorsteen gebrekkig.

De raadsman van de beklaagden deelde bij brief van 26 september 2011, daags voor de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting, mee dat alle gebreken werden verholpen, behalve het vochtprobleem waaraan nog wordt gewerkt.

## 2. Bespreking

De beklaagden betwisten de hen ten laste gelegde feiten niet. De feiten blijken overigens afdoende uit het strafdossier.

Uit het strafdossier en de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting is bijgevolg gebleken dat de tenlasteleggingen A, B1 t.e.m. B3 naar voldoening van recht bewezen zijn.

## 3. De straftoemeting:

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1 t.e.m. B3 zijn de uiting van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De zwaarste straf is de straf gesteld op de tenlasteleggingen B1 t.e.m. B3, namelijk een gevangenisstraf van 6 maand tot 3 jaar en een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 EUR.

De beklaagden vragen de opschorting.

De rechtbank betwijfelt niet dat de beklaagden thans ernaar streven de woning volledig te herstellen conform de vorderingen van het college van burgemeester en schepenen en van de Wooninspecteur, ook al was het herstel op de datum van de behandeling van de zaak op de openbare terechtzitting van 27 september 2011 nog niet verwezenlijkt.

In het bijzonder de eerste en tweede beklagde hebben echter zonder naleving van de vergunningsplicht een bijkomende woongelegenheden

ingericht en de woningen die zij verhuurden, voldeden niet aan de woonkwaliteitsvereisten, met reële risico's voor de bewoners. Met de verhuring verkregen zij een aanzienlijke huuropbrengst van 2.050,00 EUR per maand.

In het bijzonder de ernstige risico's op elektrocutie en ontploffing en, in de woning nr. , het ernstig risico op CO-intoxicatie moeten ernstig worden genomen. Het is helaas een realiteit dat in woningen met onveilige verwarmingsinstallaties risico's van CO-intoxicatie zich wel eens verwezenlijken, soms met de dood van de bewoners tot gevolg.

Ten aanzien van de eerste en tweede beklagde zou de toekenning van opschorting voor deze misdrijven een onvoldoende maatschappelijke reactie uitmaken. Een bestraffing zoals hierna bepaald, zal de plaats van de eerste en tweede beklagde in de maatschappij niet in het gedrang brengen.

Aan de beklagden en die beiden een blanco strafregister hebben, kan wel opschorting worden toegekend. Uit het dossier blijkt dat niet zij de huurovereenkomsten met de huurders afsloten. Zij droegen klaarblijkelijk niet de grootste verantwoordelijkheid bij de verhuring van de woningen.

De eerste beklagde heeft een blanco strafregister. De tweede beklagde werd éénmaal veroordeeld voor een verkeersovertreding.

De afwezigheid van voorgaande (relevante) strafrechtelijke veroordelingen en de wil van de beklagden om thans de woning volledig te herstellen conform de vorderingen van het college van burgemeester en schepenen en van de Wooninspecteur, maken verzachtende omstandigheden uit. Met toepassing van art. 85, tweede lid, Strafwetboek legt de rechtbank aan de eerste en tweede beklagde alleen een geldboete op, zoals hierna bepaald, waarvoor gedeeltelijk uitstel kan worden toegestaan.

### Bijzondere verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen begroot op 25.700,00 EUR.

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel werd correct begroot.

De straf van bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen is een facultatieve straf. Ten aanzien van de derde en vierde beklaagde is het niet aangewezen deze straf op te leggen.

Ten aanzien van de eerste en tweede beklaagde dient de bijzondere verbeurdverklaring van de wederrechtelijke vermogensvoordelen te worden uitgesproken. Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat een beklaagde het voordeel behoudt van de misdrijven die hij of zij heeft gepleegd. De verbeurdverklaring draagt ertoe bij de verstoorde maatschappelijke orde te herstellen door het financiële voordeel van de gepleegde misdrijven ongedaan te maken.

Omdat de woningen niettegenstaande de gebreken een zeker wooncomfort boden, wordt ten aanzien van de eerste en tweede beklaagde de bijzondere verbeurdverklaring beperkt tot de bedragen zoals hierna bepaald. Voor een deel van de bijzondere verbeurdverklaring kan uitstel worden toegekend.

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

**WAT DE HERSTELVORDERING VAN HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN EN DE GEWESTELIJK  
STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR BETREFT**

1. Het behoort tot de bevoegdheid van de rechter de vordering van de stedenbouwkundig inspecteur 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, AR P.01.1462.N, *TMR* 2003, 389; vgl. in dezelfde zin Cass. 11 januari 2011, AR P.10.0814.N).

Het stedenbouwmisdrijf is een misdrijf zoals bedoeld in art. 6.1.41, §1, eerste lid, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad motiveert waarom het behoud van de studio op de zolderetage de plaatselijke ordening kennelijk op onevenredige wijze zou schaden.

Het gevorderd herstel legt aan de beklaagden geen onverantwoord hoge lasten op. Het is niet gesteund op motieven die vreemd zijn aan de goede ruimtelijke ordening of uitgaan van een opvatting over de goede ruimtelijke ordening die kennelijk onredelijk is.

De beklaagden betwisten overigens de herstellvordering niet en hebben al werken uitgevoerd ter uitvoering van de herstellvordering.

De herstellvordering is gegrond.

Om de beklaagden de tijd te geven de laatste vereiste werken uit te voeren, wordt de termijn bepaald op vijf maanden.

Het komt aan de beklaagden 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 herstelmaatregel, 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).

Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van vijf maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

2. Het college van burgemeester en schepenen van de stad en de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur vorderen elk een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging in de uitvoering van het herstel.

De bevoegde overheden kunnen een rechtmatig belang laten gelden om door middel van de dwangsom de nakoming van de veroordeling tot herstel zoveel mogelijk door de beklagde zelf te verzekeren.

De rechtbank legt dan ook aan elk van de beklagden een dwangsom op van 40,00 EUR per dag vertraging bij niet-uitvoering van de herstelmaatregel binnen de gestelde termijn.

De dwangsom zal verschuldigd zijn, gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, wanneer na het verstrijken van de termijn van vijf maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijttermijn bedoeld in art. 1385*b/s*, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklagden is betekend (en zonder dat die betekening een respijttermijn doet lopen: Cass. 15 maart 2011, AR P.10.1282.N; Cass. 17 juni 2011, AR C.06.0639.N en Cass. 17 juni 2011, AR C.08.0073.N).

3. Het college van burgemeester en schepenen vordert in de conclusie neergelegd op de openbare terechtzitting van 3 mei 2011 dat het vonnis uitvoerbaar bij voorraad zou worden verklaard.



De herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen is een burgerlijke rechtsvordering, zoals blijkt uit de toepasselijkheid van art. 26 Voorafgaande Titel Strafvordering op de verjaring van deze vordering en de mogelijkheid om een dwangsom op te leggen.

De omstandigheid dat de beslissing van de strafrechter over de herstellvordering wordt uitgesproken mede op vordering van het openbaar ministerie (vgl. Cass. 17 september 2008, AR P.07.1838.F) doet hieraan geen afbreuk.

Voor de toepassing van art. 203, § 3, Sv. is het vonnis over de herstellvordering dan ook een vonnis over de burgerlijke rechtsvordering die bij een speciaal gemotiveerde beslissing uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep, kan worden verklaard.

Mede gelet op het feit dat de herstellvordering niet wordt betwist en de zolderetage thans niet meer wordt verhuurd en om verder uitstel bij de uitvoering van de resterende werken te vermijden, wordt de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad toegestaan.

#### WAT DE HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR BETREFT

1. De Wooninspecteur vordert het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw en aan de woningen tot er nul strafpunten op het technisch verslag overblijven. De woningen zijn zonder miskenning van de vergunningsplicht tot stand gekomen.

Deze vordering is gegrond. Zij wordt overigens niet betwist.

De Wooninspecteur stelt tevens vast dat de bijkomende woonentiteit niet is vergund. Hij trekt daaruit terecht de conclusie dat voor die woonentiteit niet het bevel kan worden gegeven de gebreken weg te werken.

Ten aanzien van deze woonentiteit bestaat de alternatieve herstelmaatregel erin dat aan de zolderverdieping een andere bestemming wordt gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het bevel over te gaan tot "sloping" van deze woonentiteit is technisch onmogelijk en wordt bijgevolg niet gegeven. Het geven van een andere bestemming aan de zolderetage overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komt praktisch gezien neer op de uitvoering van de herstelmaatregel die de stedenbouwkundige overheden vorderen, namelijk het opnieuw geven van de bestemming bergruimte aan de zolderetage.

De vaststelling dat één woonentiteit in het hele pand niet werd vergund, brengt geen noodzaak mee om ten aanzien van gehele pand de alternatieve herstelmaatregel op te leggen die erin bestaat dat aan het gehele pand een bestemming wordt gegeven die in overeenstemming is met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of dat het pand wordt gesloopt.

Dit neemt niet weg dat wanneer het gebouw in zijn geheel een andere rechtmatige, overeenkomstig de VCRO vergunde bestemming zou verkrijgen (bijvoorbeeld als ééngezinswoning) of op rechtmatige wijze zou worden gesloopt, het bevelen herstel krachtens het Kamerdecreet zonder voorwerp wordt. Deze andere opties worden door het Kamerdecreet niet verboden en worden evenmin uitgesloten door de gegrondverklaring van de herstellvordering. De rechtbank hoeft de rechtmatigheid van die andere opties niet expliciet te bevestigen.

Om de beklaagden de tijd te geven de laatste vereiste werken uit te voeren, wordt de termijn bepaald op tien maanden.

Het komt aan de beklaagden toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de

opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 17 *bis*, §6, Kamerdecreet).

Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van tien maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

2. De Wooninspecteur vordert een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Gelet op de tijd die al verstreken is en om te vermijden dat de beklaagden zouden nalaten de resterende werken uit te voeren, dient een dwangsom te worden opgelegd zoals hierna bepaald.

De dwangsom zal verschuldigd zijn wanneer, na het verstrijken van de termijn van tien maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijttermijn bedoeld in art. 1385 *bis*, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklaagden is betekend (en zonder dat die betekening een respijttermijn doet lopen: Cass. 15 maart 2011, AR P.10.1282.N; Cass. 17 juni 2011, AR C.06.0639.N en Cass. 17 juni 2011, AR C.08.0073.N).

3. De uitvoerbaarheid bij voorraad, zoals gevorderd door de Wooninspecteur, wordt toegestaan ten einde te vermijden dat de woongelegenheden, die verder worden verhuurd, nog langer met gebreken behept zouden zijn.

### BURGERRECHTELIJK

Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, worden de burgerlijke belangen aangehouden.

\*\*\*\*\*

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de Wet van 15 juni 1935;  
 art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194 en 195 van het Wetboek van  
 Strafvordering;  
 art. 1, 2, 3, 7, 38, 39, 40, 42, 43bis, 50, 65, 66, 85, 100 van het  
 Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de  
 weerhouden tenlasteleggingen;  
 art. 1, 3, 5, 6, 8, 9 en 14§1 Wet 29 juni 1964;  
 art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
 art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;  
 art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
 art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
 art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;  
 art. 1017 - 1022 Gerechtelijk Wetboek;  
 art. 4 Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering;

*DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK.*

### STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van .....

Veroordeelt de beklaagde ....., voor de hierboven omschreven  
 en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1 t.e.m. B3 samen, tot een  
 GELDBOETE van 500,00 EUR.

Verhoogt de geldboete met 45 decimes, aldus gebracht op 2.750,00 EUR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40  
 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door  
 een gevangenisstraf van 1 MAAND EN 15 DAGEN.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 25,00 EUR. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de Ministeriële Omzendbrief nr. 131***bis*** (B.S. 16 februari 2011), te worden begroot op 31,28 EUR.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes, aldus gebracht op 137,50 EUR, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdaden en aan de occasionele redders.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42, 3°, en 43***bis*** van het Strafwetboek van het bedrag van 6.425,00 EUR, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, ten aanzien van de beklaagde, wat betreft 250,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes en gebracht op 1.375,00 EUR, of een vervangende gevangenisstraf van 22 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van 500,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes en gebracht op 2.750,00 EUR, en wat betreft 3.212,50 EUR van de bijzondere verbeurdverklaring van het bedrag van 6.425,00 EUR, zal uitgesteld worden voor een termijn van 3 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 twaalf maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Ten aanzien van

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_, voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A, B1 t.e.m. B3 samen, tot een GELDBOETE van 500,00 EUR.

Verhoogt de geldboete met 45 decimes, aldus gebracht op 2.750,00 EUR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 1 MAAND EN 15 DAGEN.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 25,00 EUR. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de Ministeriële Omzendbrief nr. 131 *bis* (B.S. 16 februari 2011), te worden begroot op 31,28 EUR.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes, aldus gebracht op 137,50 EUR, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42, 3<sup>o</sup>; en 43 *bis* van het Strafwetboek van het bedrag van 6.425,00 EUR, zijnde het equivalent van de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, ten aanzien van de beklaagde, wat betreft 250,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes en gebracht op 1.375,00 EUR, of een vervangende gevangenisstraf van 22 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van 500,00 EUR, verhoogd met 45 opdecimes en gebracht op 2.750,00 EUR, en wat betreft 3.212,50 EUR van de bijzondere verbeurdverklaring van het bedrag van 6.425,00 EUR, zal uitgesteld worden voor een termijn van 3 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 twaalf maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Ten aanzien van

ZEGT dat de betichtingen A, B1 t.e.m. B3 de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van \_\_\_\_\_ gedurende een termijn van 3 jaar.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 25,00 EUR. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de Ministeriële Omzendbrief nr. 131 *bis* (B.S. 16 februari 2011), te worden begroot op 31,28 EUR.

Ten aanzien van

ZEGT dat de betichtingen A, B1 t.e.m. B3 de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht bewezen zijn.

GELAST de opschorting van de uitspraak van de veroordeling ten opzichte van \_\_\_\_\_ gedurende een termijn van 3 jaar.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van 25,00 EUR. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de Ministeriële Omzendbrief nr. 131 *bis* (B.S. 16 februari 2011), te worden begroot op 31,28 EUR.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT VAN HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD      EN VAN  
DE GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR

BEVEELT, op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad en van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, elk van de beklaagden en over te gaan tot (1) de staking van het strijdig gebruik van de zolderverdieping als bijkomende woonentiteit en (2) het herstel in de oorspronkelijke toestand, namelijk bergruimte, van de zolderverdieping van het pand gelegen te (op het kadaster gekend

*2), wat impliceert: "Alle werken uitgevoerd met het oog op de inrichting van de studio moeten ongedaan gemaakt worden. De opgerichte wanden, keuken, badkamer en nutsvoorzieningen moeten verwijderd worden. Ook de eventuele extra tellers voor nutsvoorzieningen, extra deurbel en extra brievenbus die ten behoeve van deze studio zouden voorzien zijn, moeten verwijderd worden",*

en dit binnen een termijn van VIJF MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

ZEGT VOOR RECHT dat op vordering van het college van burgemeester en schepenen en/of de gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur door ELK van de beklaagden een DWANGSOM van 40,00 EUR zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel vanaf het verstrijken van een termijn van VIJF MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

ZEGT VOOR RECHT dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur en/of het college van burgemeester en schepenen van de stad indien de plaats niet in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld binnen voormelde termijn, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig artikel 6.1.46 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op kosten van de veroordeelden.

Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad en van



de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.

**WAT DE HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR  
BETREFT**

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

BEVEELT elk van de beklaagden

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

BEVEELT de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_ op het kadaster gekend onder \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en aan de vergunde woningen \_\_\_\_\_ die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw en aan deze woningen weg te werken en dit binnen een termijn van TIEN MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

BEVEELT dat aan de woning \_\_\_\_\_ een andere bestemming wordt gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

ZEGT VOOR RECHT dat op vordering van de Wooninspecteur ELK van de beklaagden \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ een DWANGSOM van 40,00 EUR zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van TIEN MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

ZEGT VOOR RECHT dat de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad \_\_\_\_\_ indien elk van de veroordeelden in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, zelf in de uitvoering ervan kunnen

voorzien, overeenkomstig art. 17 *bis*, §7, Kamerdecreet, op kosten van de veroordeelden.

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

Kosten:

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 136,52 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 136,52 EUR.

BURGERRECHTELIJK

De overige burgerlijke belangen

Houdt de burgerrechtelijke belangen aan.


Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van  
VIJFENTWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND EN ELF.

Aanwezig:

- de heer B. DE TEMMERMAN, alleenrechtsprekend rechter;
- de heer B. VAN VOSSEL, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw M. SCHMIDT, griffier.



M. SCHMIDT



B. DE TEMMERMAN