

HANDHAVINGSCOLLEGE

ARREST

van 9 oktober 2025 met nummer
in de zaken met rolnummers

Verzoekende partij

(I) [REDACTED]

met woonplaatskeuze te

[REDACTED]

(II) [REDACTED]

met woonplaatskeuze te

[REDACTED]

Verwerende partij

(I + II) het **VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, ten verzoeken van de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw

vertegenwoordigd door advocaat [REDACTED], met woonplaatskeuze te [REDACTED]

I. Voorwerp van het beroep

Verzoekende partijen vorderen door neerlegging van twee onderscheiden verzoekschriften ter griffie op 9 oktober 2024 de vernietiging van de beslissingen van de gewestelijke entiteit van 2 september 2024 met nummers [REDACTED], waarmee hen elk een alternatieve bestuurlijke geldboete wordt opgelegd van respectievelijk 2.500 euro (I) en 2.000 euro (II) wegens schending van artikel 6.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), in samenlezing met de artikelen 4.2.1, 7° en 6.2.1, 2° VCRO. Er wordt hen met name verweten dat ze hun ééngezinswoning, zonder voorafgaande vergunning en in strijd met de hiervoor verleende omgevingsvergunning, hebben opgesplitst in drie afzonderlijke woongelegenheden.

II. Rechtspleging

Verwerende partij legt in beide zaken het administratief dossier neer. In de zaak met rolnummer _____ dient ze geen antwoordnota in, maar in de zaak met rolnummer _____ wel.

De kamervoorzitter behandelt beide vorderingen tot vernietiging op de openbare zitting van 4 september 2025. De heer _____ voert het woord voor verzoekende partijen. Advocaat _____ *loco* advocaat _____ voert het woord voor verwerende partij.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging – aanvullende nota

1.

Het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna: Procedurebesluit) regelt strikt het procesverloop van de rechtspleging, in functie van een ordentelijke en faire rechtsstrijd, waarbij de rechten van verdediging worden geëerbiedigd. Verzoekende partijen dienen in beginsel alle stukken te voegen bij het verzoekschrift. Dit moet een inventaris van deze stukken bevatten, terwijl de overtuigingsstukken die daarin zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris zijn genummerd bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd (artikelen 15, 5° en 16, 4° Procedurebesluit). Verzoekende partijen kunnen bij hun wederantwoordnota nog aanvullende geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen, als ze daarover nog niet konden beschikken op het ogenblik waarop ze hun verzoekschrift indienden of als deze noodzakelijk zijn voor de repliek op de antwoordnota van verwerende partij (artikel 29, lid 3 Procedurebesluit). Partijen kunnen ter zitting geen aanvullende stukken neerleggen (artikel 42, §2 Procedurebesluit). Verzoekende partijen kunnen dus in beginsel geen procedure- of overtuigingsstukken neerleggen buiten de termijnen in het Procedurebesluit. Dit belet niet dat ze het College kunnen inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover ze op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift of de wederantwoordnota niet beschikten of konden beschikken.

2.

Verzoekende partijen leggen daags voor de zitting op 3 september 2025 een aanvullende nota met de stand van zaken neer ter griffie, die niet wordt overgemaakt aan verwerende partij, die hiervan ter zitting de wering uit de debatten vraagt.

Verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat ze de argumentatie in deze aanvullende nota niet reeds konden aanvoeren in hun respectievelijke verzoekschriften en/of in een wederantwoordnota, zodat dit stuk uit de debatten wordt geweerd.

IV. Feiten

1.

Op 29 september 2023 stelt een verbalisant ruimtelijke ordening van de stad Oostende (hierna: verbalisant), op het perceel te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED], dat is gelegen in woongebied, het volgende vast:

“ ...

VASTSTELLINGEN

Op 29/09/2023 om 08u50 begeef ik mij ... verbalisant ruimtelijke ordening, naar de [REDACTED] te [REDACTED]. Ik ben vergezeld door twee woningcontroleurs van [REDACTED] en een agent van de lokale politie.

Omstreeks 09u00 komen we aan bij het pand [REDACTED]. Op de gevel stel ik 1 bel en 1 brievenbus vast.

Na aanbellen opent een bewoner van het pand de voordeur, Ik stel mijn collega's en mijzelf voor en geef de reden van onze aanwezigheid te kennen. De bewoner licht toe dat hij in een kamer op de tweede verdieping van het pand woont. Samen met de bewoner begeven we ons naar de tweede verdieping. Na het verkrijgen van schriftelijke toestemming ga ik over tot het uitvoeren van vaststellingen in de kamer van de betrokkene (zie bijlage 8).

Kamerwoning tweede verdieping (woning 3)

De bewoner verklaart de kamer te bewonen samen met zijn vriendin. In de kamer stel ik twee matrassen vast. De kamer is duidelijk bewoond. De bewoner verklaart twee huurcontracten te hebben. Bij intrek van een nieuwe bewoner in het pand werd hem een nieuw huurcontract ter ondertekening voorgelegd door de eigenaar. De bewoner legt mij de huurcontracten voor. Het eerste contract geldt voor de duur van 01/03/2023 tot 28/02/2024, en werd afgesloten op 20/02/2023. Het contract werd gesloten tussen twee bewoners en de eigenaar (zie bijlage 4). Het tweede contract geldt voor de duur van 01/04/2023 tot 31/03/2024. Het contract werd gesloten tussen drie bewoners en de eigenaar (zie bijlage 4).

De bewoner verklaart dat naast hem nog twee personen in het pand wonen. Hij vormt geen gezin met deze personen en heeft deze leren kennen bij intrek in het pand. Voorts licht de bewoner toe dat hij zijn kamer slotvast sluit als hij niet aanwezig is.

De bewoner licht toe dat het toilet op tussenverdieping 1.5 enkel door hem wordt gebruikt. De badkamer op tussenverdieping 0.5, de keuken op de 1^e verdieping en de gemeenschappelijke ruimte deelt hij met de persoon die woont in de kamer op de 1^e verdieping. De bewoner verklaart dat de aanwezigheid van slechts één brievenbus reeds voor problemen heeft gezorgd tussen de bewoners van het pand.

Vervolgens begeef ik mij naar de eerste verdieping.

Kamerwoning – eerste verdieping (woning 2)

Op de eerste verdieping worden we vergezeld door de persoon die hier in een kamer woont. Na ons voor te stellen en de reden van onze aanwezigheid kenbaar te maken verleent de bewoner schriftelijke toestemming om zijn woning te betreden (zie bijlage 8).

Ik stel vast dat de kamer is bewoond. Er is een lavabo aanwezig in de kamer.

De bewoner verklaart dat hij sinds 01/04/2023 woont in het pand. De bewoner licht toe dat hij geen gezin vormt met de andere bewoners in het pand en dat hij de deur van zijn kamer slotvast afsluit als hij niet aanwezig is. Voorts geeft hij te kennen dat het toilet op tussenverdieping 0.5 enkel door hem wordt gebruikt. De badkamer, de keuken en gemeenschappelijke ruimte deelt hij met de bewoner van de kamer op de 2^e verdieping.

Na het nemen van foto's en afmetingen begeef ik mij naar de gelijkvloerse verdieping.

Zelfstandige woning – gelijkvloerse verdieping (woning 1)

Op de gelijkvloerse verdieping stel ik ons voor aan de bewoner en geef ik de reden van onze aanwezigheid te kennen. De bewoner verleent toestemming om zijn woning te betreden (zie bijlage 8). Ik stel vast dat de woning op de gelijkvloerse verdieping bestaat uit een keuken, badkamer, en leefruimte/slaapruimte. Er is eveneens een koer met berging.

Ik stel vast dat de woning duidelijk is bewoond. De bewoner verklaart reeds sinds 2021 in de woning te wonen.

Na het nemen van foto's en afmetingen verlaten we het pand

TIJDSTIP VAN DE OVERTREDINGEN

De bewoner van de eerste verdieping verklaart te wonen in diens kamerwoning sinds 01/04/2023. Dit strookt met hetgeen valt waar te nemen op de huurovereenkomst. Hieruit blijkt dat het meest recente misdrijf inzake het wederrechtelijk wijzigen van het aantal woongelegenheden werd voltrokken op 01/04/2023.

...

RELAAS DER FEITEN

Op 17/02/2017 werd vastgesteld dat het pand was opgedeeld in meerdere woongelegenheden zonder het verkrijgen van een vergunning.

Op 17/07/2017 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend om het pand te wijzigen van een meergezinswoning met twee woongelegenheden naar een ééngezinswoning (zie bijlage 5).

Op 14/12/2017 werd vastgesteld dat het pand werd ingericht als een ééngezinswoning, conform de verleende vergunning (zie bijlage 6).

Op 12/06/2018 werd een vergunningsaanvraag ontvangen om de ééngezinswoning om te vormen naar een kamerwoning met 3 kamers). Op 27/08/2018 werd in eerste aanleg geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen. Navolgend werd op 20/08/2018 in tweede aanleg geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen (zie bijlage 7).

Tijdens het plaatsbezoek van 29/09/2023 werd vastgesteld dat het pand spijs de weigeringsbeslissingen werd opgedeeld in drie woongelegenheden.

CONCLUSIE

De opdeling van het pand in drie woongelegenheden is niet vatbaar voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Om de situatie in regel te stellen hoort het pand in gebruik te worden genomen als een ééngezinswoning. Gezien de inbreuken op de Vlaamse Codex wonen worden procedures inzake woonkwaliteit opgestart.

...”

Deze vaststellingen worden opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal nr. van 6 oktober 2023, dat op dezelfde datum wordt afgesloten en wordt verstuurd aan de procureur des Konings en aan verzoekende partijen.

2.

Op 21 februari 2024 ontvangt de gewestelijke entiteit de melding van de procureur des Konings van 20 oktober 2023 dat het stedenbouwkundig misdrijf niet strafrechtelijk zal worden behandeld, nadat de procureur des Konings haar op 11 oktober 2023 kennis had gegeven van de verlenging van zijn beslissingstermijn (artikel 6.2.13 VCRO) omdat het opsporingsonderzoek nog bezig was.

3.

Op 25 april 2024 brengt de gewestelijke entiteit verzoekende partijen elk afzonderlijk op de hoogte van haar voornemen om een alternatieve bestuurlijke geldboete op te leggen. Ze wijst hen daarbij op de mogelijkheid van een bestuurlijke transactie mits betaling van respectievelijk 2.000 euro (I) en 1.600 euro (II) (artikel 6.2.14 VCRO). Ze nodigt hen ook uit om bij gebreke van tijdige en volledige betaling van de voorgestelde geldsom een schriftelijk verweer mee te delen, eventueel vergezeld van een vraag tot hoorzitting, en biedt hen de mogelijkheid om inzage te vragen in het administratief dossier.

Verzoekende partijen gaan niet over tot betaling en dienen op 21 augustus 2024 bij de gewestelijke entiteit een schriftelijk verweer in, waarbij ze niet vragen om te worden gehoord.

4.

Op 2 september 2024 legt de gewestelijke entiteit aan elk van verzoekende partijen een geldboete op van respectievelijk 2.500 euro (I) en 2000 euro (II), waarvan ze elk afzonderlijk met een aangetekende brief van respectievelijk 9 (I) en 11 (II) september 2024 in kennis worden gesteld. Dat zijn de bestreden beslissingen.

V. Samenvoeging van de zaken I en II

1.

De kamervoorzitter kan zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp, die aanhangig zijn bij dezelfde kamer, voor de behandeling hiervan samenvoegen (artikel 15 DBRC-decreet *juncto* artikel 11, lid 2 Procedurebesluit). Dit heeft tot doel om de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken.

2.

Beide zaken (I en II), die aanhangig zijn bij de eerste kamer, worden samengevoegd omdat de respectievelijk verzoeken tot vernietiging zeer nauw met elkaar zijn verbonden, waarbij de beslechting van de ene zaak een wezenlijke invloed heeft op de beslechting van de andere zaak. Verzoekende partijen vorderen met name de vernietiging van twee gelijkaardige boetebeslissingen, waarmee aan elk van hen afzonderlijk een boete wordt opgelegd voor hetzelfde stedenbouwkundig misdrijf in een woning waarvan ze beiden mede-eigenaar zijn, waarbij ze in hun respectievelijke verzoekschriften een inhoudelijk gelijklopende argumentatie aanvoeren.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen betwisten (onder de titel: 'de bestuurlijke boete is ongegrond') in essentie dat er een stedenbouwkundig misdrijf voorligt, dat hen kan worden toegerekend en waarvoor hen een alternatieve bestuurlijke geldboete kan worden opgelegd. Ze voeren hiermee feitelijk de schending aan van de artikelen 6.2.6, 6.2.7, §1, lid 1 en 6.1.1, 6° VCRO en van het algemeen rechtsbeginsel van het vermoeden van onschuld, in samenlezing met het volgens de bestreden beslissing geschonden artikel 6.2.1, 1° VCRO, in samenlezing met de artikelen 4.2.1, 7° en 6.2.1, 2° VCRO.

Ze betwisten met name dat ze hun ééngezinswoning, in strijd met de vergunning van 17 juli 2017 voor de wijziging van het gebouw van een meergezinswoning met twee woongelegenheden naar een ééngezinswoning en in strijd met de weigeringsbeslissing van de deputatie in graad van bestuurlijk beroep van 20 augustus 2018 voor de omvorming van de ééngezinswoning naar een kamerwoning met drie kamers, zonder voorafgaande vergunning en in strijd met artikel 34, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken, hebben opgesplitst in drie afzonderlijke woongelegenheden, zodat ze geen handelingen hebben gesteld in strijd met artikel 4.2.1, 7° VCRO. Ze menen dat dit niet blijkt uit de vaststellingen van de verbalisant in het PV en verwijten hem onzorgvuldig te hebben gehandeld, door de bewoners een vooraf opgemaakte verklaring te laten ondertekenen als gezinshoofd en door voort te gaan op hun valse verklaringen, zonder rekening te houden met hun verantwoordelijkheid als medehuurlers. Ze verwijten ook de ambtenaar van de burgerlijke stand onzorgvuldig te hebben gehandeld bij de inschrijving van de bewoners in het bevolkingsregister, waarbij ze opmerken dat deze allemaal bij elkaar zijn ingeschreven, en bij de administratieve opsplitsing van de woning, door het toekennen van drie aparte brievenbusnummers. Ze stellen dat er feitelijk enkel sprake is van het samenwonen van meerdere kennissen in hun ééngezinswoning, zonder dat er sprake is van de opsplitsing hiervan in drie afzonderlijke woongelegenheden, terwijl er geen rekening kan worden gehouden met de andersluidende leugenachtige verklaringen van de bewoners ten aanzien van de verbalisant.

2.

Verwerende partij wijst in haar antwoordnota (in de zaak II) op de vaststellingen door de verbalisant in het PV, waaruit blijkt dat de eengezinswoning, ondanks een eerdere weigering hiertoe op 27 augustus 2018, zonder omgevingsvergunning is opgedeeld in drie woongelegenheden. Ze meent dat verzoekende partijen niet aantonen dat de verbalisant in het kader van deze vaststellingen enige onwettigheid heeft begaan, die leidt tot de onregelmatigheid hiervan dan wel tot de onwettigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing van de toerekenbaarheid van het stedenbouwkundig misdrijf aan verzoekende partijen.

Beoordeling door het College

1.

De gewestelijke entiteit kan een alternatieve bestuurlijke geldboete opleggen voor gedragingen die een stedenbouwkundig misdrijf uitmaken in de zin van artikel 6.2.1, lid 1 VCRO en die naargelang de keuze van de procureur des Konings ook strafrechtelijk kunnen worden bestraft (artikelen 6.2.6 VCRO). Elke schending van de gehandhaafde regelgeving die wetens en willens gebeurt is in beginsel strafbaar, zodat enkel (algemeen) opzet is vereist. De geldboete kan alleen worden opgelegd aan de 'overtreder', hetzij de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die het stedenbouwkundig misdrijf heeft uitgevoerd, er opdracht toe heeft gegeven of er zijn medewerking aan heeft verleend (artikel 6.2.7, §1, lid 1 VCRO en artikel 6.1.1, 6° VCRO), en kan worden opgelegd aan alle overtredders (artikel 6.2.13, §4 VCRO). De kwalificatie van de feiten als een stedenbouwkundig misdrijf en de toerekenbaarheid hiervan aan verzoekende partijen als overtredders vormt dus de grondslag voor de bevoegdheid van de gewestelijke entiteit om hen een geldboete op te leggen.

Een bestuurlijke geldboete is een punitieve sanctie, waarbij de bewijslast van het stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk en de overtreder berust bij de gewestelijke entiteit. Het bewijs van de feiten en het daderschap kan met het oog op bestuurlijke beboeting, naar analogie met de bewijsvoering in strafzaken, in beginsel met alle middelen van recht worden geleverd. De principieel vrije bewijsvoering betekent dat dit bewijs onder meer kan worden geleverd door een geheel van samenhangende feitelijke vaststellingen, die éénsluitend eenzelfde persoon als pleger van een stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk aanduiden. De beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, en het vermoeden van onschuld zoals onder meer bepaald in artikel 6, lid 2 van het Europees verdrag tot bescherming van de rechten van

de mens en de fundamentele vrijheden, omringen de bewijslevering met waarborgen op procedureel en inhoudelijk vlak.

2.

De gewestelijke entiteit overweegt in de bestreden beslissingen met betrekking tot 'de toerekenbaarheid aan de overtreder' het volgende:

"Volgens artikel 4.2.1, 7° VCRO is er een vergunning nodig om een woning op te splitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande te wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer. Artikel 4.1.1, 16° VCRO definieert "woning" als *"een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021"*. Laatstgenoemd artikel omschrijft "woning" als *"elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande"*.

In voormeld proces-verbaal stelde de verbalisant vast dat in het gebouw drie verschillende bewoners aanwezig zijn, die verklaren geen gezin te vormen met elkaar. Ze hebben ook geen familiale band; op zijn minst is deze niet aangetoond. De bewoners zijn ook op andere tijdstippen in het gebouw komen wonen. Ondanks de aanwezigheid van slechts één brievenbus en één deurbel zijn er blijkbaar ook drie busnummers gekend bij het stadsbestuur. De gelijkvloerse woning beschikt over alle voorzieningen voor een zelfstandige woning (bad of douche, keuken, toilet). De vertrekken op de eerste en tweede verdieping hebben enkele privatieve ruimten zoals een slaapruijnte en toilet en zijn voor hun badkamer en keuken afhankelijk van gemeenschappelijke ruimten, maar dit verhindert niet dat deze vertrekken beschouwd kunnen worden als twee niet-zelfstandige woningen. Er is niets dat erop wijst dat de bewoners samen één gezamenlijk huishouden zouden voeren en als duurzaam gezin zouden samenwonen, de wrevel die er blijkbaar heerst over het samen moeten gebruiken van slechts één brievenbus, is daar ook tekenend voor. Hieruit volgt dat elke woning zoals beschreven door de verbalisant in het proces-verbaal, te beschouwen is als een aparte woongelegheden, zodat er drie woongelegenheden aanwezig zijn in het gebouw. De vermoedelijke overtreder geeft in zijn verweer zelf aan dat het stadsbestuur drie woongelegenheden opgenomen heeft in een inventaris wegens ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Op 14 december 2017 had de verbalisant nog vastgesteld dat het gebouw een eengezinswoning was conform voornoemde vergunning. Aldus staat vast dat de vergunde eengezinswoning is opgedeeld in drie woongelegenheden.

Voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw is in beginsel een vergunning vereist. Het Vrijstellingsbesluit is niet van toepassing ...

Het stellen van een handeling, zoals onder meer bepaald in artikel 4.2.1 VCRO, zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of in strijd met de vergunning vormt een stedenbouwkundig misdrijf (artikel 6.2.1, 1° VCRO).

Bovendien werd in voornoemd weigeringsbesluit van de deputatie vastgesteld dat de opdeling van de eengezinswoning strijdig is met artikel 34, §1 van de “Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken”; de gelijkvloerse woonentiteit is immers kleiner dan de vereiste 80 m².

Het uitvoeren van de handelingen in strijd met een stedenbouwkundige verordening, vermeld in artikel 2.3.1 tot en met 2.3.3 VCRO, tenzij de uitgevoerde handelingen vergund zijn of tenzij het gaat om de handelingen, vermeld in artikel 6.2.2, 6°, vormt een stedenbouwkundig misdrijf (artikel 6.2.1, 2° VCRO).

Bovenvermelde feiten zijn een schending van:

- VCRO: artikel 6.2.1, 1° in samenhang met artikel 4.2.1, 7° en artikel 6.2.1, 2°.

Deze feiten vallen daarmee onder de definitie van een stedenbouwkundig misdrijf als bedoeld in artikel 6.2.1 en artikel 6.2.13 VCRO, waarvoor een bestuurlijke geldboete kan worden opgelegd.

Bovenvermelde feiten zijn toerekenbaar aan de vermoedelijke overtreder. Door de woning te verhuren aan verschillende personen, die geen band hebben met elkaar en op verschillende tijdstippen in het gebouw zijn getrokken, heeft de vermoedelijke overtreder in feite de woning opgedeeld in meerdere woongelegenheden. Het gegeven dat de zaakvoerder van de vermoedelijk overtreder voorafgaand aan het proces-verbaal nog een vergunningsaanvraag heeft ingediend om de woning op de delen in drie woongelegenheden, toont des te meer aan dat de vermoedelijke overtreder ook die intentie had, ook al beweert hij in zijn verweer het tegendeel. Er is weliswaar geen bijzonder opzet vereist voor een stedenbouwkundig misdrijf en het volstaat dat men wetens en willens handelt in strijd met het decreet. Het moreel bestanddeel kan dus worden afgeleid uit het louter plegen van het materiële feit (= handeling op zich) door de vermoedelijke overtreder en uit de vaststelling dat dit feit hem kan worden toegerekend, tenzij een schulditsluitings- of rechtvaardigingsgrond enigszins geloofwaardig is gemaakt, wat niet het geval is. Meer zelfs, gezien laatstgenoemde vergunningsaanvraag wist de vermoedelijke overtreder ontegensprekelijk dat er voor de gestelde handeling een vergunningsplicht geldt. Door de opdeling van de eengezinswoning werd ook de strijdigheid met de gemeentelijke verordening, zoals hoger omschreven, veroorzaakt. Dat de vermoedelijke overtreder uit dit alles geen financieel voordeel gehaald zou hebben, zoals hij voorhoudt in zijn verweerschrift, doet evenmin afbreuk aan het feit dat hoger vermelde feiten aan hem toegerekend kunnen worden.

De vermoedelijke overtreder heeft, als eigenaar, de handeling uitgevoerd en is dus een overtreder in de zin van artikel 6.1.1, 6° VCRO. Dit artikel definieert een overtreder immers als “de natuurlijke persoon of rechtspersoon die het stedenbouwkundig misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk heeft uitgevoerd, er opdracht toe heeft gegeven of er zijn medewerking aan heeft verleend”.

In zijn verweer voert de vermoedelijke overtreder aan dat er een conformiteitsattest werd afgeleverd dat bevestigt dat het gebouw bewoond mag worden door vijf personen. Ten eerste bevestigt het attest enkel de conformiteit aan de woonkwaliteitsnormen, niet de stedenbouwkundige conformiteit. Ten tweede is het attest gebaseerd op een onderzoek op 14 december 2017, dus lang voor de vaststellingen op 29 september 2023, waarbij wijziging van het aantal woongelegenheden werd vastgesteld. Het attest bevestigt zelfs dat het gebouw in 2017 nog een eengezinswoning was.

...

In dezelfde zin moet ook geantwoord worden op de opmerking van de vermoedelijke overtreder dat op het plan bij de vergunning uit 2017 een eengezinswoning staat: deze dateert van lang voor de vaststellingen op 29 september 2023, waarbij wijziging van het aantal woongelegenheden werd vastgesteld.

De vermoedelijke overtreder beweert ook dat het documenten heeft opgesteld en personen heeft ingeschreven om hun optreden te verantwoorden. Er is echter geen bewijs voor deze blote beweringen. Bovendien geldt het proces-verbaal tot bewijs van het tegendeel en kan dus niet zomaar ontkracht worden zonder tegenbewijs (artikel 6.2.4, 1^e lid VCRO).

Volgens de vermoedelijke overtreder is op de foto's bij het proces-verbaal een 'nette' woning te zien, met maar één deurbel en één brievenbus. Het stadsbestuur zou ook telkens een nieuw busnummer gecreëerd hebben, terwijl ze wist dat het gebouw een eengezinswoning was. Vooreerst moet opgemerkt worden dat onderhavige boeteprocédure wordt gevoerd omwille van schendingen van de stedenbouwkundige regelgeving, niet omwille van eventuele problemen met de netheid van het gebouw. Louter de aanwezigheid van slechts één bel en brievenbus zijn onvoldoende als tegenbewijs om de vaststellingen van de verbalisant, zoals hoger nader omschreven, te ontkrachten. Bovendien kan de creatie van meerdere busnummers gerechtvaardigd zijn als de personen die zich lieten inschrijven in dat gebouw aan het stadsbestuur verklaard hebben dat ze geen gezin vormden met de andere bewoners van het pand.

De vermoedelijke overtreder werpt in zijn verweerschrift ook op dat het niet verboden is huurovereenkomsten te sluiten met meerdere personen. Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat een vergunning nodig is voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw.

De vermoedelijke overtreder stelt ook dat er geen bewijs is voor de schendingen. Zoals hoger reeds omschreven, zijn deze er wel degelijk.

Daarnaast stelt de vermoedelijke overtreder dat het stadsbestuur fouten zou gemaakt hebben bij de inschrijving van bewoners, zo zouden geen drie gezinshoofden op hetzelfde adres ingeschreven kunnen worden. Dit doet geen afbreuk aan de vaststellingen uit het proces-verbaal en de verklaringen van de bewoners, die wijzen op de aanwezigheid van meerdere woongelegenheden.

...

Het stedenbouwkundig misdrijf staat vast in hoofde van de overtreder.”

3.

Verzoekende partijen tonen in het licht van de stukken van het administratief dossier en de procedurestukken redelijkerwijze afdoende aan dat het oordeel van de gewestelijke entiteit, dat ze hun ééngezinswoning zonder vergunning, en in strijd met de hiervoor verleende omgevingsvergunning, juridisch hebben opgesplitst in drie woongelegenheden, foutief dan wel kennelijk onredelijk is en er ter zake (minstens) twijfel bestaat.

3.1.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, is het onroerend goed waarop de bestreden beslissing betrekking heeft een ééngezinswoning, die volgens de controle hiervan op 14 december 2017 conform was met de stedenbouwkundige vergunning van 17 juli 2017 voor de wijziging van het gebouw van een meergezinswoning met twee woongelegenheden naar een ééngezinswoning. Uit een vergelijking tussen de als bijlage bij het PV gevoegde plannen van de vergunde toestand en deze van de vastgestelde toestand, blijkt niet dat er sindsdien aan deze woning vergunningsplichtige bouwwerken hebben plaatsgevonden, in functie van de fysieke opdeling hiervan in drie afzonderlijke woongelegenheden, terwijl dit door partijen klaarblijkelijk ook niet wordt betwist. Het PV is enkel opgesteld omwille van de (beweerde) juridische opsplitsing van de woning en het feitelijk gebruik hiervan als meergezins- dan wel als kamerwoning, in strijd met de weigeringsbeslissing van de deputatie van 20 augustus 2018 in graad van bestuurlijk beroep voor de omvorming van de ééngezinswoning naar een kamerwoning met drie kamers.

3.2.

Overeenkomstig artikel 4.2.1, 7° VCRO mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ‘een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden, die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, wijzigen, ongeacht of het gaat om een ééngezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer’. De memorie van toelichting stelt in dit kader onder meer dat ‘er sprake is van een woningsplitsing indien door fysieke ingrepen (bvb. bijmaken van inkomdeur of dichtmetselen van inwendige

verbindingen) aparte entiteiten binnen de woning worden gemaakt, die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden' (*Parl.St.* VI.Parl. 2008-09, 2011/1, 94). Het begrip 'woning' wordt daarbij in artikel 4.1.1, 16° VCRO gedefinieerd als 'een goed, vermeld in artikel 1.3, §1, lid 1, 66° van het op 17 juli 2020 gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid (Vlaamse Codex Wonen van 2021 – hierna: VCW)". Dit artikel 3, §1, lid 1, 66° VWC definieert het begrip 'woning' als 'elk onroerend goed of het deel ervan, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande', terwijl artikel 3, §1, lid 1, 12° VWC het begrip 'ééngezinswoning' definieert als 'elk bebouwd onroerend goed, dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin of één alleenstaande, waarin zich geen andere woningen bevinden'. Er dient dan ook te worden onderzocht in hoeverre de ééngezinswoning van verzoekende partijen al dan niet hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin.

De VCRO bevat zelf geen definitie van het begrip 'gezin'. Gelet op de expliciete verwijzing in de VCRO naar het begrip 'woning' in de VCW, waarin (ook) het begrip 'gezin' wordt gehanteerd, dient dit begrip te worden ingevuld en geïnterpreteerd aan de hand van de terminologie in de VCW. Het begrip 'gezin' wordt in artikel 3, §1, lid 1, 19° VWC gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben', waarbij het begrip 'hoofdverblijfplaats' in artikel 3, §1, lid 1, 21° VWC wordt gedefinieerd als 'de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft'. De niet-verordenende Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 over het onderscheid tussen kamers en woningen (hierna: Omzendbrief) verduidelijkt dat het volgens de definitie van het begrip 'gezin' 'kenmerkend is dat de leden van een gezin op bestendige basis duurzaam samenleven' en dat 'duurzaam samenwonen vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren', waarbij 'een familiaal verband niet is vereist om als gezin gekwalificeerd te worden'. De Omzendbrief wijst daarbij op de vaststelling dat de vraag 'of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen, dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn, een beoordeling is die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden, rekening houdend met de concrete gegevens'. Er worden daarbij enkele 'mogelijke aanwijzingen' gegeven, zoals 'een afzonderlijk huurcontract; de huur wordt apart per kamer betaald aan de verhuurder; de kamers kunnen afgesloten worden; er hangen belcodes aan de voordeur; de bewoners kennen elkaar niet of ze zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen; de bewoners zijn (buitenlandse) arbeidskrachten die door hun werkgever in een pand gehuisvest worden (en dus niet de vrije keuze gemaakt hebben om met collega's samen te wonen)'. De Omzendbrief benadrukt dat deze aanwijzingen 'geen sluitende criteria zijn' en dat 'de eindbeoordeling wordt gemaakt op basis van het geheel van de feitelijke vaststellingen'.

Er dient dan ook te worden onderzocht in hoeverre de bewoners van de ééngezinswoning van verzoekende partijen daar al dan niet op duurzame wijze samenwonen en daar effectief en gewoonlijk verblijven, waarbij niet noodzakelijk is vereist dat deze bewoners verwant zijn.

3.3.

Zoals blijkt uit het PV en door partijen niet wordt betwist, wordt de ééngezinswoning op het ogenblik van de vaststellingen door de verbalisant bewoond door drie personen, die op dat ogenblik samen als huurders één huurovereenkomst hebben gesloten met eerste verzoekende partij als verhuurder. Deze overeenkomst is aangegaan voor een duur van één jaar en tegen een maandelijkse huurprijs van 1.020 euro, waarbij een waarborg moet worden betaald ten belope van twee maanden huur. De huurders moeten daarbij de kosten voor de nutsvoorzieningen gas, elektriciteit en water ten laste nemen, terwijl ze ook de vereiste verzekeringen moeten afsluiten. Uit de samenlezing van de 'getuigschriften van woonst' van deze drie huurders van respectievelijk 22 juli 2024, 22 juli 2024 en 29 februari 2024, en het 'uittreksel uit het bevolkingsregister met gezinssamenstelling' van 12 juni 2024, die door verzoekende partijen zijn gevoegd bij hun schriftelijk verweer tijdens de bestuurlijke boeteprocédure, blijkt dat deze huurders, gedurende verschillende periodes, op het adres [REDACTED] zijn ingeschreven in het bevolkingsregister 'ten titel van woon- en verblijfplaats'. Uit deze stukken blijkt ook dat één van de huurders daar pas is ingeschreven sedert 29 september 2023, ofwel dezelfde datum als deze van de vaststellingen door de verbalisant, waarbij de 'bijwerking hoofdverblijfplaats' pas is gebeurd op 3 oktober 2023, ofwel enkele dagen voor de opmaak van het PV op 6 oktober 2023.

Uit het PV blijkt ook dat de verbalisant op de gevel van de woning één bel en één brievenbus vaststelt. In de woning stelt hij op de gelijkvloerse verdieping een zelfstandige woonentiteit met keuken, badkamer en leef/slaapruimte vast, waarin één van de huurders woont, en ook een koer met berging. Op de tussenverdieping richting de eerste verdieping stelt hij een toilet en een gemeenschappelijk badkamer vast. Op de eerste verdieping stelt hij een kamer met lavabo vast, waarin de tweede huurder woont, en ook nog een keuken en een leefruimte. Op de tussenverdieping richting de tweede verdieping stelt hij nog een toilet vast. Op de tweede verdieping stelt hij een kamer vast, waarin de derde huurder woont. De tweede en derde huurder delen volgens hun verklaringen de badkamer op de tussenverdieping en de keuken en leefruimte op de eerste verdieping, terwijl ze elk één van de twee toiletten op de verdiepingen gebruiken.

3.4.

Op basis van het geheel van deze feitelijke vaststellingen, dient redelijkerwijze te worden vastgesteld dat het oordeel van de gewestelijke entiteit, dat de drie bewoners van de ééngezinswoning van verzoekende partijen daar niet op bestendige en duurzame wijze samenwonen en geen gezin vormen, foutief dan wel kennelijk onredelijk is en er hierover minstens twijfel bestaat.

3.4.1.

Zoals hoger gesteld, dient de gewestelijke entiteit, in het licht van de geschonden geachte artikelen, zorgvuldig te onderzoeken en afdoende te motiveren in hoeverre de ééngezinswoning van verzoekende partijen hoofdzakelijk is bestemd voor de huisvesting van een gezin, hetzij voor de huisvesting van meerdere personen die daar op duurzame wijze dan wel op bestendige basis uit vrije wil duurzaam samenwonen, en die er hun hoofdverblijfplaats hebben door er effectief en gewoonlijk te verblijven. De gewestelijke entiteit kan zich daarbij steunen op het administratief dossier en in het bijzonder op de vaststellingen van de verbalisant in het PV, dat geldt tot bewijs van het tegendeel (artikel 6.2.4, lid 1 VCRO). Dit betekent dat de materiële vaststellingen van de verbalisant, die hij persoonlijk en binnen de perken van zijn bevoegdheid verricht, voor waar moeten worden aangenomen, tenzij er een beslissend bewijs van onjuistheid hiervan wordt voorgelegd, zodat een loutere ontkenning van of twijfel over deze vaststellingen niet volstaat. De bijzondere bewijswaarde geldt daarbij niet voor de feitelijke of juridische gevolgtrekkingen die de verbalisant uit zijn materiële vaststellingen afleidt. De verbalisant heeft in dit kader toegang tot de bouwplaats en de gebouwen, in functie van het verrichten van alle nodige opsporingen en vaststellingen (artikel 6.2.4, lid 2 VCRO), maar moet hiervoor wel beschikken over een machtiging van de politierechter, als deze verrichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen (artikel 6.2.4, lid 3 VCRO).

3.4.2.

Uit de twee voorliggende huurovereenkomsten voor de woning blijkt, ondanks de onduidelijke foto's hiervan door de verbalisant, afdoende duidelijk dat de drie bewoners er klaarblijkelijk uit vrije wil voor kiezen om daar gedurende een langere periode samen te wonen en een gezamenlijk huishouden te voeren.

De bewoners hebben samen één huurovereenkomst ondertekend voor de duur van (in eerste instantie) een jaar. Daaruit blijkt dat de gehuurde ééngezinswoning bestaat uit 'een inkom- en trappenhuis, een woonkamer met ingerichte keuken, 3 slaapkamers, 2 badkamers, 3 aparte toiletten, 2 berguimtes, een koer met berging en een kelder met aparte technische ruimte'.

Uit deze overeenkomst vloeien hoofdelijke verplichtingen voort, zoals de betaling van de huurwaarborg en de maandelijkse huurprijs. Verzoekende partijen merken daarbij in hun schriftelijk verweer terecht op dat het op zich niet is verboden om een huurovereenkomst te sluiten met meerdere personen. De gebeurlijke vaststelling, dat de bestaande bewoner(s) en de nieuwe bewoner(s) elkaar op het ogenblik van het ondertekenen van de (aangepaste) huurovereenkomst niet kennen, doet hieraan geen afbreuk omdat ze vooraf, gelet op de gezamenlijke ondertekening van de huurovereenkomst, met zekerheid op de hoogte zijn van de noodzaak om samen te wonen en te leven met de bestaande bewoner(s). De bestaande bewoner(s) zal (zullen), mede in het licht van de gezamenlijke huurovereenkomst en de daaruit voortvloeiende gezamenlijke plicht tot betaling van de huur en de huurwaarborg, in beginsel, desgevallend na een kennismakingstraject, ook zijn (hun) fiat moeten geven om de nieuwe bewoner(s) toe te laten. Elke (nieuwe) bewoner van de woning heeft dan ook de intentie om samen te wonen en te leven met de andere bewoners en kiest uit vrije wil voor dit concept van samenhuizen. De gebeurlijke vaststelling, dat de bewoners op verschillende tijdstippen in het gebouw zijn komen wonen, vormt in het licht hiervan dan ook geen onoverkomelijk beletsel om (alsnog) een gezamenlijk huishouden te voeren. Ook de niet-betwiste vaststelling, dat de drie bewoners geen familiale band hebben, is niet relevant omdat dit niet noodzakelijk is vereist om een gezin te kunnen vormen.

Zoals blijkt uit de door verzoekende partijen voorgelegde stukken van het bevolkingsregister, hadden de drie bewoners daar vervolgens ook hun administratieve hoofdverblijfplaats in de registers van de burgerlijke stand. Hoewel de inschrijving van meerdere personen op dit adres in beginsel losstaat van de stedenbouwkundige toestand van de woning, vloeien daaruit wel rechtsgevolgen voort, die ook kunnen wijzen op een duurzame vorm van samenleven. Het gegeven dat de drie medehuurders elk afzonderlijk, in hun 'hoedanigheid van hoofd van het huishouden of het gezin', toestemming hebben gegeven aan de verbalisant om de woning te betreden, doet niet anders besluiten. Uit het PV blijkt dat de verbalisant voorafgaandelijk aan de controle van de woning niet beschikte over een machtiging van de politierechter, zoals in beginsel is vereist overeenkomstig artikel 6.2.4, lid 3 VCRO, maar dat hij gewoon, samen met twee woningcontroleurs en een agent van de lokale politie, heeft aangebeld en vervolgens, eens hij binnen was, aan de verschillende bewoners telkens toestemming heeft gevraagd om hun respectievelijke woonvertrekken te controleren, door het ondertekenen van een vooraf opgestelde standaardverklaring. Er kan daarbij nog worden opgemerkt dat het minstens vreemd voorkomt dat één van de huurders daar pas enkele dagen voor de opmaak van het PV officieel is ingeschreven vanaf dezelfde datum als deze waarop de verbalisant de vaststellingen in het PV heeft verricht, terwijl het PV geen gegevens van het bevolkingsregister bevat. In die optiek kan de gewestelijke entiteit het verwijt van verzoekende partijen, dat 'het

stadsbestuur documenten heeft opgesteld en personen heeft ingeschreven om hun optreden te verantwoorden', niet zomaar afdoen als een blote bewering, waarvoor geen bewijs voorligt, en kan ze ter zake niet zonder meer wijzen op de bijzondere bewijswaarde van het PV.

3.4.3.

De ruimtelijke indeling en het gebruik van de woning doen op zich ook niet besluiten dat er geen sprake is van een gezamenlijk huishouden en dat de ééngezinswoning feitelijk is opgesplitst in drie woongelegenheden.

Uit de vaststellingen van de verbalisant blijkt dat de woning slechts één bel en één brievenbus heeft. De overweging in de bestreden beslissing, dat 'er ondanks de aanwezigheid van slechts één brievenbus en één deurbel blijkbaar ook drie busnummers zijn gekend bij het stadsbestuur', waarbij de gewestelijke entiteit opmerkt dat 'de creatie van meerdere busnummers gerechtvaardigd kan zijn als de personen die zich lieten inschrijven in dat gebouw aan het stadsbestuur verklaard hebben dat ze geen gezin vormden met de andere bewoners van het pand', doet niet anders besluiten. Ongeacht de vaststelling dat het bestaan van drie busnummers niet blijkt uit het PV, heeft dit ook niet tot gevolg dat een woning wordt geacht te zijn opgesplitst in meerdere woongelegenheden, te meer als blijkt dat dit is ingegeven door verklaringen van de huurders, die één gezamenlijke huurovereenkomst hebben ondertekend, en zonder medeweten van de verhuurder. In dezelfde zin doet ook de verklaring van één van de huurders ten opzichte van de verbalisant, dat het gemeenschappelijk gebruik door de huurders van slechts één brievenbus al problemen heeft veroorzaakt, niet anders besluiten. De gewestelijke entiteit steunt haar oordeel, dat niets erop wijst dat de bewoners samen één gezamenlijk huishouden voeren en als duurzaam gezin samenwonen, dan ook ten onrechte mede op 'de wrevel die er blijkbaar heerst over het samen moeten gebruiken van slechts één brievenbus'. Hoewel de gewestelijke entiteit terecht opmerkt dat 'louter de aanwezigheid van slechts één bel en brievenbus onvoldoende zijn als tegenbewijs om de vaststellingen van de verbalisant te ontkrachten', vormt deze feitelijke vaststelling wel een pertinent element bij de beoordeling of er al dan niet sprake is van een gezamenlijk huishouden.

Uit de vaststellingen van de verbalisant blijkt niet dat er voor de verschillende nutsvoorzieningen in de woning afzonderlijke tellers per huurder zijn. Dit blijkt ook niet uit de voorliggende huurovereenkomst(en), op basis waarvan de huurders de kosten voor de nutsvoorzieningen gas, elektriciteit en water ten laste moeten nemen. De opmerking op de als bijlage bij het PV gevoegde plannen van de vastgestelde toestand, dat er wat betreft de meters geen vaststellingen zijn gebeurd omdat er 'water in de kelder' stond, getuigt van

onzorgvuldigheid bij de vaststellingen. Er mag redelijkerwijze worden aangenomen dat de verbalisant minstens kan vaststellen of er daar drie meters zijn voor respectievelijk water, elektriciteit en gas, dan wel meerdere meters, te meer deze ook vanop afstand duidelijk herkenbaar zijn. Zelfs als dit materieel gezien onmogelijk zou zijn geweest, blijkt uit het administratief dossier ook niet dat er hierover nadere informatie is opgevraagd bij de nutsmaatschappijen, dan wel bij de huurders of bij verzoekende partijen, terwijl dit nochtans een pertinent element vormt bij de beoordeling van de vraag of de bewoners van de ééngezinswoning daar al dan niet op duurzame wijze samenwonen.

Uit de vaststellingen van de verbalisant met betrekking tot de inrichting van de verschillende verdiepingen van de woning, blijkt ook niet duidelijk dat er geen sprake is van een gezamenlijk huishouden en dat de ééngezinswoning feitelijk is opgesplitst in drie afzonderlijke wooneenheden. Zoals hoger gesteld, blijkt uit een vergelijking tussen de als bijlage bij het PV gevoegde plannen van de vergunde toestand van de woning en deze van de vastgestelde toestand, dat verzoekende partijen sinds de vergunning van 17 juli 2017 voor de wijziging van het gebouw van een meergezinswoning met twee wooneenheden naar een ééngezinswoning, daaraan geen vergunningsplichtige bouwwerken hebben uitgevoerd, in functie van de fysieke opdeling hiervan in drie afzonderlijke wooneenheden. Het feit dat de woning twee keukens heeft ligt dan ook in de lijn van de vergunde toestand, waarbij er op de gelijkvloerse verdieping is voorzien in een wasplaats/bijkeuken en op de eerste verdieping in een eetplaats met keuken. Dezelfde vaststelling geldt voor het feit dat de woning zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping een badkamer heeft, en op elke verdieping een toilet. Het is tegenwoordig overigens niet ongebruikelijk dat er in een ééngezinswoning meerdere uitgeruste badkamers en keukens, dan wel slaapkamers met lavabo en toiletten aanwezig zijn. De verbalisant steunt zijn vaststelling, dat de drie medehuurders niet duurzaam samenwonen, *in* se op hun onderscheiden verklaringen dat ze geen gezin vormen en feitelijk elk een onderscheiden deel van de woning gebruiken, dat ze afsluiten voor de anderen. Zo is de vaststelling, dat twee van de huurders feitelijk elk op hun respectievelijke kamer op de eerste en de tweede verdieping wonen, waarbij ze enkel de badkamer op de tussenverdieping en de eetplaats met keuken op de eerste verdieping gezamenlijk gebruiken, terwijl elk van hen één van de twee toiletten op de verdiepingen gebruikt, klaarblijkelijk enkel gesteund op hun verklaringen hierover. Dit geldt ook voor de vaststelling dat de derde huurder feitelijk in een zelfstandige woning op de gelijkvloerse verdieping woont. Uit de foto's in het PV blijkt dat enkel de respectievelijke slaapkamers van de huurders op de verschillende verdiepingen persoonlijk met eigen spullen zijn ingericht, terwijl dit niet duidelijk blijkt voor de keukens, de badkamers, de toiletten en de leefruimtes, waarover de materiële vaststellingen van de verbalisant ook niets vermelden. Uit de foto van de koer op de gelijkvloerse verdieping blijkt eerder dat deze

gemeenschappelijk wordt gebruikt voor het vuilnis van alle bewoners. Uit de foto van de eetplaats met keuken op de eerste verdieping blijkt dan weer eerder dat deze niet effectief worden gebruikt. De overweging van de gewestelijke entiteit, dat 'er niets is dat erop wijst dat de bewoners samen één gezamenlijk huishouden zouden voeren en als duurzaam gezin zouden samenwonen', vindt geen afdoende steun in het PV en blijkt alleszins niet uit de louter materiële vaststellingen van de verbalisant. Overigens doet de gebeurlijke vaststelling, dat elk van de drie bewoners één van de drie toiletten exclusief gebruikt, dan wel dat de twee badkamers telkens door dezelfde bewoner(s) worden gebruikt, niet noodzakelijk afbreuk aan het duurzaam karakter van het samenwonen. Dergelijke afspraken kunnen evengoed worden gemaakt binnen een traditioneel gezin. Gelet op de bijzondere bewijswaarde van het PV en de potentieel verstreckende gevolgen hiervan voor verzoekende partijen, stond het aan de verbalisant om ter zake zorgvuldige 'materiële' vaststellingen te doen, en daarbij niet zonder meer voort te gaan op de éézijdige verklaringen van de medehuurders. Het valt immers niet uit te sluiten dat deze hun verklaringen afstemmen, in functie van het ontlopen van hun contractuele verplichtingen uit hoofde van de door hen 'gezamenlijk' ondertekende huurovereenkomst. Verzoekende partijen wijzen in dit kader overigens op een procedure met de huurders voor het Vredegerecht wegens onder meer achterstallige huur. Het valt ook niet uit te sluiten dat de medehuurders onderling, zonder medeweten van de verhuurder, bepaalde afspraken hebben gemaakt met betrekking tot het gebruik van de ééngezinswoning, op basis waarvan de feitelijke opsplitsing hiervan in meerdere woongelegenheden zou kunnen worden vermoed.

3.4.4.

De verwijzing door de gewestelijke entiteit, naar het feit dat verzoekende partijen in hun schriftelijk verweer zelf aangeven 'dat het stadsbestuur drie woongelegenheden opgenomen heeft in een inventaris wegens ongeschikt en onbewoonbaar verklaard', is niet dienend. Het stadsbestuur steunt zich hiervoor wellicht ook op de vaststellingen van de verbalisant in het PV, die zoals gesteld op hun beurt *in se* ten onrechte vooral zijn gesteund op de verklaringen van de medehuurders en voorbijgaan aan onder meer de door hen gezamenlijk ondertekende huurovereenkomst.

De gewestelijke entiteit verwijt verzoekende partijen ook ten onrechte dat deze in hun schriftelijk verweer tevergeefs wijzen op een conformiteitsattest naar aanleiding van een onderzoek van de woning op 14 december 2017, waaruit blijkt dat deze woning mag worden bewoond door vijf personen.

Hoewel dergelijk attest inderdaad betrekking heeft op de conformiteit van de ééngezinswoning met de woonkwaliteitsnormen, volgt daaruit wel dat er daarin vijf personen mogen wonen, zodat de bewoning door drie medehuurd­ers ruim onder de maximale bezetting blijft. De opmerking, dat dit onderzoek indertijd is uitgevoerd vooraleer het aantal woongelegheden in de woning is gewijzigd, steunt opnieuw ten onrechte op de premisse dat verzoekende partijen hun ééngezinswoning wederrechtelijk feitelijk hebben opgesplitst in drie woongelegheden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Het middel wordt in het licht van de beoordeling van het tweede middel niet onderzocht, te meer dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. Beslissing

1. De bestreden beslissingen worden vernietigd.
2. De kosten van de beroepen, begroot op 200 euro rolrechten in totaal, zijn ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 9 oktober 2025 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,