

HANDHAVINGSCOLLEGE

ARREST

van 19 juni 2025 met nummer

in de zaak met rolnummer

Verzoekende partij

vertegenwoordigd door advocaat met
woonplaatskeuze te

Verwerende partij

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
Regering, ten verzoeken van de Vlaamse minister van Omgeving
en Landbouw

vertegenwoordigd door advocaat met
woonplaatskeuze te

I. Voorwerp van het beroep

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 juli 2024 de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke entiteit van 20 juni 2024 met nummer waarmee haar een alternatieve bestuurlijke geldboete wordt opgelegd van 4.000 euro wegens schending van artikel 6.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), in samenhang met artikel 4.2.1, 7° VCRO. Er wordt haar met name verweten dat ze haar ééngezinswoning, zonder voorafgaande vergunning en in strijd met de hiervoor verleende omgevingsvergunning, heeft opgesplitst in drie afzonderlijke woongelegenheden.

II. Rechtspleging

Verwerende partij legt het administratief dossier neer en dient een antwoordnota in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Partijen worden opgeroepen voor de openbare zitting van 24 april 2025. Ze stemmen in met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de vordering (conform artikel 41, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges).

III. Feiten

1.

Op 3 maart 2023 stellen een verbalisant ruimtelijke ordening bij het intergemeentelijk samenwerkingsverband _____ hierna: verbalisant) en twee leden van de lokale politie, op vraag van het college van burgemeester en schepenen van _____ in een woning te _____ met als kadastrale omschrijving, _____ die is gesitueerd in woongebied, het volgende vast:

“ ...

Tijdens de controle werd vastgesteld dat aan de buitenzijde van de woning 1 deurbel aanwezig is. Op de brievenbus hangen de namen van vijf personen dewelke woonachtig zijn in het pand. Aan de binnenzijde van het pand kan worden vastgesteld dat het pand is aangesloten op de gas-, water- en elektriciteitsvoorzieningen van 1 meter per voorziening.

Op de gelijkvloerse verdieping verleent een deur via de inkomhal toegang tot een eerste woonvertrek. Dit woonvertrek is uitgerust met een bed, een kleine keuken-inrichting zonder ingebouwde kooktoestellen, een eet- en leefruimte alsook een aansluitende badkamer met douche en lavabo en een afgesloten toiletruimte. Dit woonvertrek is voorzien van een eigen thermostaat. De deur tot het woonvertrek is niet voorzien van een kamernummer, noch is er een mogelijkheid om de deur af te sluiten.

...

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich verder een volledig ingerichte keuken en leefruimte. Via de leefruimte is er een toegang tot de tuin. In de tuin werd een bijgebouw opgericht.

...

Via de trap in de inkomhal wordt een toegang verleend tot de hal op de eerste verdieping. Vanuit deze hal is er een toegang tot 3 individuele woonvertrekken.

Via een deur aan de linkzijde van de trap wordt toegang verleend tot een tweede woonruimte. Deze woonruimte is ingericht met een keukenmeubel zonder ingebouwde kooktoestellen en een leefruimte. Centraal in deze leefruimte is een kast geplaatst om de kamer te compartimenteren. Het woonvertrek is voorzien van een eigen thermostaat en een individuele badkamer met toilet, lavabo en douche.

...

Via de hal op de 1^e verdieping verleent een tweede deur toegang tot het derde woonvertrek. Deze woonruimte is ingericht met een keukenmeubel zonder ingebouwde kooktoestellen en een leefruimte. Via een houten trap wordt een toegang verleend tot een mezzanine waar zich een slaapvertrek bevindt. Deze woonruimte is uitgerust met een eigen thermostaat en een eigen ingerichte badkamer met toilet, lavabo en douche.

...

De laatste deur op de hal van de eerste verdieping, verleent toegang tot het vierde woonvertrek. Deze woonruimte is uitgerust met een keukenmeubel zonder ingebouwde kooktoestellen en een leefruimte. Via een houten trap wordt een toegang verleend tot een mezzanine waar zich een slaapvertrek bevindt. Deze woonruimte is uitgerust met een eigen thermostaat en een eigen ingerichte badkamer met toilet, lavabo en douche.

...

Tijdens de terreincontrole wordt door de eigenaar van het pand mondeling toegelicht dat het project een co-housing project betreft. Waarbij de eigenaar alleenstaanden een betaalbaar woonalternatief wenst aan te bieden. De eigenaar licht mondeling toe dat met iedere inwoner van het pand een huurovereenkomst is afgesloten.

De info van het pand werd eveneens teruggevonden op de website www.samenhuizen.be. Hierop wordt het gemeenschappelijk wonen bevestigd. Eveneens wordt hierop vermeld dat de huurprijs 580€ betreft (exclusief kosten). De genomen printscreens van deze website worden aan het proces verbaal toegevoegd als bijlage 5.

In het pand wordt vastgesteld dat er aan gemeenschappelijk wonen wordt gedaan. Gemeenschappelijk wonen is een verzamelterm voor verschillende woonvormen (bv. Cohousing, woningdelen, kangoeroe wonen en zorg wonen) waarmee de bewoners een oplossing willen bieden voor betaalbaar of duurzaam wonen, vergrijzing, vereenzaming & leegstand of verloedering van waardevol patrimonium. De Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert Cfr. Art. 1.3 §1 16°:

Gemeenschappelijk wonen: een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit verschillende woongelegenheden bestaat, waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en waarbij de bewoners samen instaan voor het beheer;

Gemeenschappelijk wonen bevat volgens deze definitie steeds meerdere woongelegenheden. Voor het verbouwen en uitbreiden van de woning werd dd. 24/06/2021 een omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning en de afbraak en nieuwbouw van een bijgebouw vergund onder volgende voorwaarden:

- De aanvraag wordt enkel vergund voor het verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning, deze kan in geen enkele wijze gebruikt worden als een meergezinswoning.

De specifieke inhoud van deze omgevingsvergunningaanvraag betreft volgende stedenbouwkundige handeling: 'verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woongelegenheden.' (zie bijlage 6)

Voor het omvormen van een bureau en ontvangstruimte naar zorgwoning werd dd. 16/01/2023 een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

- In de zorgunit kan geen aparte keuken voorzien worden, de bestaande keuken moet gemeenschappelijk gebruikt worden.
- De zorgrelatie zal bij inschrijving in het bevolkingsregister aangetoond moeten worden.

Met uitzondering van de zorgwoning op de gelijkvloerse verdieping is er geen omgevingsvergunning verleend voor het vermeerderen van het aantal wooneenheden. Er dient daarbij benadrukt te worden dat artikel 4.2.1 7° stelt dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande omgevingsvergunningsplichtig is. Ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

...

Deze vaststellingen worden opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal nr. van 29 maart 2023, dat op dezelfde datum wordt afgesloten en wordt verstuurd aan de procureur des Konings en aan verzoekende partij.

In navolging hiervan wordt verzoekende partij op 24 april 2023 door de verbalisant aangemaand om de ééngesinswoning voor 29 juli 2023 niet langer te gebruiken voor gemeenschappelijk wonen, maar opnieuw te gebruiken als een ééngesinswoning met zorgwoning, conform de hiervoor verleende omgevingsvergunningen. Ze dient daartoe de opdeling van de woning in meerdere woongelegenheden ongedaan te maken, met uitzondering van de zorgwoning; de woning niet langer te verhuren aan meerdere individuele personen door middel van meerdere huurcontracten; en te voldoen aan de voorwaarde in de omgevingsvergunning voor het omvormen van een bureau en ontvangstruimte naar zorgwoning, dat de zorgrelatie moet worden aangetoond bij de inschrijving in het bevolkingsregister.

In antwoord op deze aanmaning en op de uitnodiging tot verhoor van de lokale politie deelt verzoekende partij op respectievelijk 22 en 24 mei 2023 aan de verbalisant mee dat ze niet kan voldoen aan de gevraagde handelingen omdat ze de omgevingsvergunningen voor de ééngesinswoning met zorgwoning naleeft en er geen stedenbouwkundig misdrijf voorligt. Ze wijst daarbij op het gegeven dat de ééngesinswoning niet is opgedeeld in meerdere

woongelegenheden en wordt verhuurd door één huurcontract voor de woning en één voor de zorgwoning, waarbij de zorgrelatie in het kader van de inschrijving in het bevolkingsregister is aangetoond. Dit verweer wordt door de lokale politie opgenomen in het navolgend proces-verbaal nr. _____ van 26 mei 2023, dat op dezelfde datum wordt afgesloten en op 20 juni 2023 wordt verstuurd aan de procureur des Konings.

In navolging hiervan stelt de verbalisant op 1 augustus 2023 vast dat een duplex in de woning als individuele kamer te huur staat op Immoweb voor een individuele huurprijs van 580€/maand. Deze vaststelling wordt opgenomen in het navolgend proces-verbaal nr. _____ van 21 augustus 2023, dat op dezelfde datum wordt afgesloten en wordt verstuurd aan de procureur des Konings en aan verzoekende partij.

4.

Op 7 november 2023 ontvangt de gewestelijke entiteit de melding van de procureur des Konings van 26 oktober 2023 dat het stedenbouwkundig misdrijf niet strafrechtelijk zal worden behandeld, nadat de procureur des Konings haar op 13 april 2023 kennis had gegeven van de verlenging van zijn beslissingstermijn (artikel 6.2.13, §2 DABM) omdat het opsporingsonderzoek nog bezig was.

5.

Op 16 november 2023 brengt de gewestelijke entiteit de verzoekende partij op de hoogte van haar voornemen om eventueel een alternatieve bestuurlijke geldboete op te leggen. Ze nodigt verzoekende partij daarbij uit om haar schriftelijk verweer mee te delen, eventueel vergezeld van een vraag tot hoorzitting, terwijl deze ook de mogelijkheid krijgt om inzage te vragen in het administratief dossier.

Verzoekende partij bezorgt op 4 december 2023 een schriftelijk verweer, waarbij ze vraagt om te worden gehoord. Ze wordt op 22 januari 2024 door de gewestelijke entiteit gehoord.

6.

Op 20 juni 2024 legt de gewestelijke entiteit een geldboete op, waarvan verzoekende partij met een aangetekende brief van 21 juni 2024 in kennis wordt gesteld. Dat is de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep – schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij 'maakt voorbehoud wat betreft een schending van artikel 15 Procedurebesluit en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omdat daarin 'geen specifieke wettelijke norm of beginsel van behoorlijk bestuur wordt aangevoerd' en 'evenmin concreet wordt geduid op welke wijze een bepaalde norm of een beginsel door de bestreden beslissing zou zijn geschonden'.

2.

Verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in hoofddorde in de argumentatie in haar verzoekschrift. Wat betreft de exceptie van onontvankelijkheid van het verzoekschrift, stelt ze bij haar argumentatie dat ze geen handelingen stelde in strijd met artikel 4.2.1, 7° VCRO, zodat ze niet kan worden gestraft op basis van artikel 6.2.1, 1° VCRO, dat dit impliceert dat de bestreden beslissing deze artikelen heeft geschonden.

Beoordeling door het College

1.

Verzoekende partij dient in het verzoekschrift verplicht minstens één ontvankelijk middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd (artikel 17 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges - hierna: DBRC-decreet, in samenlezing met artikel 15, 4° Procedurebesluit). Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of het geschonden rechtsbeginsel en van de wijze waarop deze rechtsregel of dit rechtsbeginsel volgens verzoekende partij wordt geschonden. De vereiste dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor het College in het kader van zijn legaliteitstoetsing, en voor verwerende partij in het kader van haar verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten. Het College vernietigt de bestreden beslissing wanneer deze onregelmatig is omwille van de schending van een rechtsregel of algemeen rechtsbeginsel (artikel 35 DBRC-decreet).

2.

Verwerende partij stelt tevergeefs dat het verzoek tot vernietiging onontvankelijk is omdat het verzoekschrift geen uiteenzetting bevat van de middelen, zodat haar exceptie wordt verworpen. Op basis van de argumentatie in het verzoekschrift kan redelijkerwijze worden vastgesteld dat verzoekende partij betwist dat er een stedenbouwkundig misdrijf voorligt, dat haar kan worden toegerekend. Bovendien blijkt uit de antwoordnota van verwerende partij dat ze daarover inhoudelijk standpunt heeft ingenomen, zodat ze wel degelijk begrijpt waarom verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onregelmatig is en om die reden moet worden vernietigd.

V. Onderzoek van het middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij betwist in essentie dat er een stedenbouwkundig misdrijf voorligt, dat haar kan worden toegerekend. Ze voert dus 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 artikel 4.2.1, 7° VCRO.

Ze betwist met name dat ze haar ééngezinswoning, zonder voorafgaande vergunning en in strijd met de hiervoor verleende omgevingsvergunning van 24 juni 2021, heeft opgesplitst in drie afzonderlijke woongelegenheden, zodat ze geen handelingen heeft gesteld in strijd met artikel 4.2.1, 7° VCRO. Ze stelt dat ze deze omgevingsvergunning heeft uitgevoerd en gebruikt conform de bouwplannen en voorwaarden en dat er enkel sprake is van het samenhuizen in deze ééngezinswoning van meerdere personen, die feitelijk een gezin vormen, en niet van kamer-wonen of co-housing. Ze merkt daarbij op dat de gemeentelijke administratie deze woonvorm in een mailbericht van 12 januari 2021 heeft aanvaard. Ze wijst in dit kader op de definitie van het begrip 'gezin' in artikel 2, §1, 8° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat ondertussen is opgenomen in artikel 3, §1, lid 1, 19° van het gecodificeerd decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020, ofwel de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: VCW) en dat wordt gedefinieerd als 'meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben'. Ze wijst ook op de Omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 over het onderscheid tussen kamers en woningen (hierna: Omzendbrief), waarin richtlijnen zijn opgenomen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van

de woonkwaliteitsbewaking. Daarin wordt gesteld dat 'een familiaal verband niet is vereist om te worden gekwalificeerd als gezin' en worden meerdere criteria worden opgesomd om te beoordelen in hoeverre er al dan niet sprake is van een gezin, waaronder eenzelfde hoofdverblijfplaats van alle gezinsleden; één huurcontract; kamers die niet op slot zijn; geen verschillende deurbellen; geen afzonderlijke brievenbussen; bewoners die elkaar kennen en er uit vrije wil voor kiezen om duurzaam samen te wonen en een gezamenlijk huishouden te voeren; en één meter voor de nutsvoorzieningen. Ze stelt dat de huurders-alleenstaanden in de woning samenhuizen en feitelijk een gezin vormen, zoals blijkt uit respectievelijk de beschrijving van haar intentie op Immoweb; het bestaan van slechts één geregistreerde huurovereenkomst met de drie bewoners/huurders samen, waaruit blijkt dat deze willen en moeten samenwonen; het verbod volgens deze huurovereenkomst om keukentoestellen op hun kamer te installeren en de verplichting om hun eten te bereiden in de gemeenschappelijke keuken; het bestaan van één huurwaarborgrekening voor de drie huurders samen en één gezamenlijke rekening van de huurders voor de financiële organisatie van hun samenleven, waaronder het betalen van de huur en hun kosten voor gas, water en elektriciteit, waarvoor er slechts één meter is en die ze zelf moeten verdelen. Ze merkt op dat het in dit kader juridisch niet is vereist dat alle bewoners quasi altijd samen eten om te kunnen spreken van een duurzaam samenlevend gezin, te meer dit ook niet controleerbaar zou zijn. In dezelfde zin merkt ze op dat het juridisch niet is vereist dat de huurders-bewoners elkaar vooraf al kennen en er tussen hen een familiale band bestaat opdat er sprake kan zijn van een gezin, te meer deze voorwaarde ook in strijd is met de Omzendbrief. In de rand hiervan merkt ze op dat de huurders worden gezocht op basis van een kennismakingstraject, zodat ze elkaar vooraf leren kennen. Ze benadrukt dat de huurders vooraf goed weten waarvoor ze kiezen, met name samenwonen op één domicilie-adres met gevolgen voor hun sociale rechten, vervangingsinkomen, schuldsituaties enzovoort, waaruit blijkt dat ze een sterke motivatie hebben om samen te huizen als één gezin

Ze stelt in ondergeschikte orde dat er minstens in haar hoofde sprake is van onoverkomelijke dwaling omdat haar intentie om huurders als één gezin te laten samenwonen in de vergunde ééngezinswoning steeds duidelijk was en door de stedelijke dienst omgeving ook is aanvaard, zonder dat er in dit kader bijkomende voorwaarde zijn aangereikt.

2.

Verwerende partij stelt dat verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling in de bestreden beslissing van het bestaan van een stedenbouwkundig misdrijf en de toerekenbaarheid hiervan aan verzoekende partij foutief of kennelijk onredelijk is. Ze merkt op dat verzoekende partij feitelijk de argumentatie herhaalt die ze tijdens de bestuurlijke boeteprocédure heeft

aangevoerd en die door de gewestelijke entiteit in de bestreden beslissing gemotiveerd is weerlegt. Ze verwijt verzoekende partij dat ze in dit kader ten onrechte abstractie maakt van de overwegingen hierover in de bestreden beslissing en deze dus ook niet weerlegt. Ze benadrukt dat de drie slaapkamers van de ééngezinswoning zijn ingericht als afzonderlijke woonvertrekken van de huurders, die zelfstandig kunnen functioneren, terwijl er tussen de bewoners geen familiaal verband bestaat en ze elkaar voorheen ook niet kenden. Ze benadrukt ook dat de huurprijs per kamer wordt geafficheerd en dat de totale huurprijs wordt berekend aan de hand van het aantal bewoners, hetgeen ongebruikelijk is bij de verhuur van een ééngezinswoning, terwijl deze huurprijs bovendien redelijkerwijze de gebruikelijke huurprijs voor dergelijke woning overstijgt. Ze stelt dat er in die optiek geen sprake kan zijn van een duurzame vorm van samenwonen dan wel het vormen van een woongroep en dat de ééngezinswoning wel degelijk wederrechtelijk is opgedeeld in meerdere op zichzelf staande woonentiteiten. Ze wijst in dit kader op de vaststelling dat de slaapvertrekken van de twee duplexen op de plannen van de omgevingsvergunning zijn aangeduid als hobbyruimte, zodat deze plannen niet conform zijn uitgevoerd. Ze meent dat het samenhuizingsproject ook niet voldoet aan alle criteria van de Omzendbrief, die overigens niet allesomvattend zijn, zodat de eindbeoordeling gebeurt op basis van het geheel aan feitelijke vaststellingen. Ze stelt met name dat de bewoners elkaar op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst niet kenden, dan wel daar niet allemaal op hetzelfde moment zijn komen wonen, waarbij ze opmerkt dat één van de oorspronkelijke bewoners ondertussen is verhuisd en vervangen en het onduidelijk is wat zijn rechtspositie is.

Ze betwist dat er in hoofde van verzoekende partij sprake is van dwaling doordat ze de criteria van de Omzendbrief heeft nageleefd. Ze stelt dat deze criteria niet allesomvattend zijn en er steeds aan de hand van de concrete feitelijke situatie moet worden geoordeeld in hoeverre er al dan niet sprake is van een meergezinswoning. Ze stelt ook dat de omgevingsvergunning voor de eengezinswoning van 24 juni 2021 uitdrukkelijk als voorwaarde heeft opgelegd dat het gebouw niet mag worden gebruikt als meergezinswoning. Ze wijst tenslotte op de vaststelling dat algemeen opzet volstaat opdat er sprake kan zijn van een stedenbouwkundig misdrijf.

3.

Verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in hoofddorde in de argumentatie in haar verzoekschrift. Wat betreft het standpunt van de gemeentelijke administratie over deze woonvorm in een mailbericht van 12 januari 2021, naar aanleiding van een overleg op 5 januari 2021, merkt ze nog op dat ze haar initieel project, naar aanleiding van de opmerking dat dit te zwaar was voor de omgeving, ruimtelijk heeft afgeslankt en in haar mailbericht hierover met de gemeentelijke administratie van 18 januari 2021 ook nog eens expliciet haar intentie van

samenhuizen van vier alleenstaanden heeft uiteengezet, waarop de gemeentelijke administratie in een mailbericht van 15 februari 2021 heeft gesteld dat ze haar standpunt van tijdens het overleg van 5 januari 2021 behoudt en dus geen principieel bezwaar heeft tegen samenhuizen in een ééngezinswoning. Ze herhaalt dat dit samenhuizen niet impliceert dat er sprake is van een meergezinswoning. Wat betreft het verwijt van verwerende partij dat de hobbyruimtes bij de slaapkamers 2 en 3, in afwijking van de goedgekeurde bouwplannen, worden gebruikt als slaapplekken, merkt ze op dat ze geen invloed heeft op de wijze waarop de respectievelijke huurders hun slaapkamer inrichten. Ze herhaalt dat verwerende partij het begrip 'gezin' arbitrair en willekeurig invult. Ze verwijt verwerende partij dat deze in dit kader voor het eerst aanvoert dat het feit dat één van de huurders reeds is vertrokken aantoonst dat er geen sprake is van duurzaam samenleven omdat hun intentie tot samenwonen doorslaggevend is, en niet zozeer de duur van het samenwonen. Ze ziet ook geen problemen in de vaststelling dat er in het kader van de verhuur in de advertentie wordt gewezen op 'individuele kamers' omdat de regelgeving niet vereist dat alle bewoners in dezelfde kamer moeten slapen. Ze verwijt verwerende partij ook dat deze voor het eerst wijst op de relatief hoge huurprijs. Ze erkent dat deze huurprijs relatief hoog is, maar wijst op de vaststelling dat ze als verhuurder ook een hoger risico draagt omdat ze bij het vertrek van een huurder een nieuwe huurder moet vinden, die in het licht van het samenhuizen goed in de groep moet liggen, terwijl dit niet altijd evident is, en waarbij ze bij het verlaten van een kamer door een huurder voor korte dan wel langere duur een deel van de huur niet ontvangt. In de rand hiervan stelt ze dat de gevraagde huurprijs vanuit het perspectief van de individuele huurder eerder laag is omdat deze hiervoor een ruime slaapkamer met badkamer krijgt en meerdere grote gemeenschappelijke ruimtes in een goed geïsoleerde woning met hoogwaardige afwerking, evenals een parkeerplaats en fietsen- en tuinberging.

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 overtreders (artikel 6.2.13, §4 VCRO). De

kwalificatie van de feiten als een stedenbouwkundig misdrijf en de toerekenbaarheid hiervan aan verzoekende partij als overtreder vormt dus de grondslag voor de bevoegdheid van de gewestelijke entiteit om haar 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 beslissing 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 wooneenheden 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 vier woonvertrekken aanwezig zijn. De drie woonvertrekken op de bovenverdieping zijn elk voorzien van een woonruimte met bed, een eigen badkamer met toilet en een keukenmeubel en beschikken over een eigen thermostaat. De vermoedelijke overtreder beschrijft de situatie zelf als een project om alleenstaanden een comfortabele wooneenheid te bieden, waarbij dus elk woonvertrek bewoond wordt door een alleenstaande. Hieruit volgt dat elk woonvertrek te beschouwen is als een aparte wooneenheid. Voor de gelijkvloerse wooneenheid werd op 16 januari 2023 een

melding voor zorgwonen geakteerd; deze is dus legaal. Voor de opdeling van de eengezinswoning in de drie overige woongelegenheden is echter een vergunning vereist.

Het Vrijstellingenbesluit is niet van toepassing op het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw. Artikel 5/1 Meldingenbesluit is niet van toepassing aangezien er geen sprake is van huisvesting van vluchtelingen of asielzoekers of personen wiens woning onbewoonbaar is geworden; minstens is dit niet bewezen. Evenmin is - uitgezonderd voor de gelijkvloerse woongelegheden - sprake van een vorm van zorgwonen (artikel 4.2.4 VCRO); minstens is dit niet bewezen. De gestelde handeling is dus vergunningsplichtig.

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).

De vermoedelijke overtreder beweert echter dat alle bewoners samenleven als een duurzaam gezin en de andere woonvertrekken samen dus nog altijd één woongelegheden vormen.

De vermoedelijke overtreder voert aan dat de bewoners geen eigen kookgelegenheid in hun kamer hebben, maar samen zouden eten als ze samen thuis zijn; het huurcontract verbiedt ook het plaatsen van kooktoestellen en het koken in de woonvertrekken. De verbalisant heeft vastgesteld dat, naast de legale zorgwoning, nog drie andere woonvertrekken aanwezig zijn, die alle uitgerust zijn met het nodige comfort (woonruimte met bed, badkamer met toilet) om als aparte woongelegenheden te fungeren. Het feit dat de kookfunctie is ondergebracht in een gemeenschappelijke ruimte, verhindert niet dat de woonvertrekken, die elk bewoond worden door een andere alleenstaande, beschouwd kunnen worden als aparte woongelegenheden. De vermoedelijke overtreder heeft tijdens de hoorzitting wel aangegeven dat de bewoners soms samen eten als ze allen samen thuis zijn, maar er is geen sprake van het altijd of quasi altijd samen eten, wat toch kenmerkend is voor een duurzaam samenlevend gezin.

De vermoedelijke overtreder werpt op dat er voor de woonvertrekken niet wordt gewerkt met aparte huurcontracten, maar er één huurcontract is voor alle bewoners samen, waarin ook één huurprijs voor alle bewoners samen wordt aangerekend. Tijdens de hoorzitting voert de vermoedelijke overtreder ook aan dat wanneer iemand anders in het gebouw komt wonen, de andere bewoners daar zeggenschap in krijgen en allen een aangepast huurcontract moeten ondertekenen. Bij het verweerschrift zijn stukken gevoegd waaruit blijkt dat de bewoners samen één rekening hebben geopend waarop de huurwaarborg gestort is. De vermoedelijke overtreder brengt tijdens de hoorzitting ook betalingsbewijzen bij waaruit blijkt dat de huur betaald wordt vanaf één gemeenschappelijke rekening. Het bestaan van één gemeenschappelijk huurcontract en gemeenschappelijke rekening is echter onvoldoende om te bewijzen dat er sprake zou zijn van één duurzaam samenlevend gezin. Uit het dossier blijkt bovendien dat de huurprijs wordt berekend

door de prijs voor één kamer te vermenigvuldigen met het aantal bewoners, waardoor de prijs dus afhankelijk is van het aantal leden van het beweerde 'gezin', wat heel ongebruikelijk is voor een huurcontract voor een eengezinswoning.

In zijn verweer verwijst de vermoedelijke overtreder naar omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 van de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen, betreffende richtlijnen over het onderscheid tussen kamers en woningen in het kader van de woonkwaliteitsbewaking. Deze stelt: *"Om als gezin gekwalificeerd te worden is een familiaal verband niet vereist. De Vlaamse Wooncode ziet een gezin ruimer. Ook mensen die niet familiaal verwant zijn kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen."* De omzendbrief geeft ook mee op basis van welke criteria kan bepaald worden of men al dan niet van een 'gezin' kan spreken, waarvan meerdere volgens de vermoedelijke overtreder relevant zijn voor dit dossier:

- hoofdverblijfplaats (alle leden van het 'gezin' moeten hun domicilie hebben op dit adres);
- er is één huurcontract;
- de huur wordt niet apart per woongelegenheden betaald aan de verhuurder;
- de kamers kunnen niet afgesloten worden;
- er hangen geen belcodes aan de deur; pagina
- de bewoners wonen daar uit vrije wil samen.

Bijkomend somt de vermoedelijke overtreder nog andere criteria op die er volgens hem op wijzen dat daar wordt samengewoond als een duurzaam gezin:

- de woning wordt niet fysiek opgedeeld, noch door verbouwwerken, noch door het creëren van afsluitbare onderdelen (alle werken zijn volledig uitgevoerd volgens de omgevingsvergunning);
- er hangen geen instructies voor de bewoners (dit is wel gebruikelijk bij kamerwonen);
- er is slechts één meter voor alle nutsvoorzieningen.

Het loutere feit dat de woonsituatie in het betrokken gebouw voldoet aan meerdere criteria die een vermoeden kunnen vormen van als duurzaam gezin samenleven volgens voornoemde omzendbrief, betekent echter nog niet dat er per definitie sprake is van als duurzaam gezin samenleven. De lijst met criteria is niet exhaustief en bovendien vermeldt de omzendbrief zelf dat deze criteria niet sluitend zijn. Daarenboven is een omzendbrief niet verordenend. De bewoners kenden elkaar niet vooraleer ze in het gebouw gingen wonen en een familiale band is ook niet aanwezig, of op zijn minst niet aangetoond.

Uit het voorgaande kan besloten worden dat de vergunde eengezinswoning opgesplitst werd in drie woongelegenheden en dit zonder vereiste omgevingsvergunning; bovendien in strijd met de omgevingsvergunning van 24 juni 2021, die uitdrukkelijk als voorwaarde oplegt dat het gebouw niet als meergezinswoning mag gebruikt worden.

In zijn verweerschrift verwijst de vermoedelijke overtreder naar een e-mail van 21 januari 2021 van de omgevingsambtenaar van _____ waarin de ambtenaar aangeeft geen principieel bezwaar te hebben tegen de voorgestelde woonvorm, zijnde samenhuizen in een eengezinswoning. Dit toont volgens de vermoedelijke overtreder aan dat er sprake kan zijn van samenhuizen in een eengezinswoning. Uit de e-mail kan echter niet afgeleid worden welk concreet ontwerp of concept de vermoedelijke overtreder aan de omgevingsambtenaar heeft voorgelegd of hoe hij dit heeft voorgesteld. Bovendien bevat voornoemde omgevingsvergunning de uitdrukkelijke voorwaarde dat het gebouw niet als meergezinswoning mocht gebruikt worden. De vergunningverlenende overheid legt voorwaarden op als zij oordeelt dat deze noodzakelijk zijn om te garanderen dat de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang komt en de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen aanvaardbaar zijn. De vergunningverlenende overheid heeft bij het opleggen van die voorwaarde dus geoordeeld dat het gebruiken van het gebouw als meergezinswoning onaanvaardbaar is. Een voorzichtig en redelijk persoon zou zich hierdoor extra hoeden voor een schending van deze vergunningsvoorwaarde en dus van de stedenbouwkundige regelgeving. De vermoedelijke overtreder heeft hier kennelijk te weinig acht op geslagen. In zoverre onoverkomelijke dwaling zou aangevoerd worden, kan dat hier dus niet weerhouden worden als schulditsluitings- of rechtvaardigingsgrond.

Bovenvermelde feiten zijn een schending van: VCRO: artikel 6.2.1, 1° in samenhang met artikel 4.2.1, 7°.

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.

De vermoedelijke overtreder heeft, als eigenaar, de werken uitgevoerd, minstens hiertoe de opdracht gegeven 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"*.

Bovenvermelde feiten zijn bovendien toerekenbaar aan de vermoedelijke overtreder. Er is 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.

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

3.

Verzoekende partij toont 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 haar ééngezinswoning, zonder vergunning en in strijd met de omgevingsvergunning voor deze woning, juridisch heeft opgesplitst in drie woongelegenheden voor alleenstaanden, 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 is 'gebouwd' volgens de omgevingsvergunning van 24 juni 2021 voor de verbouwing en uitbreiding van de toen bestaande ééngezinswoning. Volgens deze vergunning worden de leefruimtes op de gelijkvloerse verdieping heringericht met veel licht en in directe relatie tot de tuin, terwijl de slaapkamers, met elk een kleine badkamer, zich bevinden op de verdieping, waarbij een mezzanine en een dakkapel in twee kamers ruimte bieden voor een hobbykamer, waardoor het resterende dakvolume ten volle wordt benut. De discussie tussen partijen heeft betrekking op de vraag in hoeverre deze ééngezinswoning, ondanks de ontstentenis van een verdere fysieke opdeling in wooneenheden, al dan niet feitelijk wordt gebruikt als meergezinswoning, in strijd met de voorwaarde in de vergunning voor de woning dat ze 'in geen enkele wijze kan gebruikt worden als een meergezinswoning'.

3.2.

Op basis van 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 fysische 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° 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 partij 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 het begrip 'gezin' (ook) 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 memorie van toelichting benadrukt dat het begrip 'gezin' ruim wordt opgevat en dat "onder dit begrip alle duurzame samenlevingsvormen worden verstaan", waarbij "men ofwel alleenstaande, ofwel lid van een gezin is" en waarbij "personen die op niet duurzame wijze samenwonen in eenzelfde woning m.a.w. als alleenstaanden worden beschouwd." (Parl.St. VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1, 9). De niet-verordenende 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 partij 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 administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, wordt de (hoofdwooneenheid van de) ééngezinswoning bewoond door maximaal drie personen. Deze

bewoners beschikken op de bovenverdieping(en) van de woning elk over een ruime individuele kamer, waarin behalve een uitgeruste keuken quasi alle voorzieningen aanwezig zijn, met name een afzonderlijke badkamer met toilet, lavabo en douche, een leef- en slaapruiimte en een keukenmeubel zonder ingebouwde kooktoestellen. Ze beschikken op de gelijkvloerse verdieping ook over gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een inkom met toilet, een leefruimte met aansluitend een volledig ingerichte keuken, een tuin met overdekt terras en berging en drie achterliggende parkeerplaatsen. Het blijkt ook dat deze bewoners samen één huurovereenkomst voor een periode van (in eerste instantie) minstens één jaar hebben gesloten met verzoekende partij als verhuurder, conform het Woninghuurdecreet, en dat ze hun verplichtingen ten opzichte van verzoekende partij uit hoofde van deze overeenkomst wat betreft de huurwaarborg en de huurprijs vervullen via gemeenschappelijke rekeningen. Uit deze geregistreerde huurovereenkomst volgt dat de bewoners daar allemaal hun hoofdverblijfplaats moeten hebben, terwijl de verbalisant in die zin in het PV vaststelt dat 'op de brievenbus de namen hangen van 5 personen, dewelke woonachtig zijn in het pand' (waarbij ook de twee personen in de zorgwoning zijn meegerekend). Bovendien wordt door de verbalisant, de gewestelijke entiteit en verwerende partij niet tegengesproken dan wel weerlegd dat alle bewoners van de woning daar ook effectief hun administratieve hoofdverblijfplaats in de registers van de burgerlijke stand hebben. Voorts blijkt dat er slechts één meter is voor gas, water- en elektriciteitsvoorzieningen, zodat de bewoners de kosten van de nutsvoorzieningen gezamenlijk moeten voldoen, evenals één gemeenschappelijke deurbel en brievenbus.

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 bewoners van de ééngezinswoning van verzoekende partij daar niet op bestendige en duurzame wijze samenwonen en geen gezin vormen, foutief dan wel kennelijk onredelijk is en er hierover minstens twijfel bestaat.

De respectievelijke bewoners kiezen klaarblijkelijk uit vrije wil om gedurende een langere periode samen te wonen in één woning en daar een gezamenlijk huishouden te voeren. Ze ondertekenen daartoe samen één huurovereenkomst voor (in eerste instantie) minstens één jaar, die wordt geregistreerd en waaruit (hoofdelijke) verplichtingen voortvloeien, waarbij ze in dit kader gezamenlijke rekeningen openen in functie van de betaling van de huurwaarborg en de maandelijks huurprijs. De vaststelling dat verzoekende partij, bij het vertrek van één van de bewoners, al dan niet samen met de resterende bewoners, actief zoekt naar een nieuwe bewoner, die de bestaande bewoners op dat ogenblik niet noodzakelijk kennen, doet hieraan

geen afbreuk. Zoals blijkt uit de verhuuradvertentie in het dossier, vermeldt verzoekende partij daarin duidelijk het 'samenhuisconcept' en wijst ze op de noodzaak om samen te wonen en te leven met de bestaande bewoners. Deze zullen, mede in het licht van het gezamenlijk huurcontract en de gezamenlijke rekeningen in dit kader, in beginsel, desgevallend na een kennismakingstraject, ook hun fiat moeten geven om de nieuwe bewoner 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, waarbij de bewoners zoals gesteld ook hetzelfde domicilie-adres hebben. De vaststelling dat elke bewoner feitelijk een maandelijkse huurprijs van 580 euro betaalt en dat de totale huurprijs wordt berekend op basis van het (maximaal) aantal bewoners en met 1.740 euro (exclusief de huurprijs voor de zorgwoning) voor een ééngezinswoning niet gering is, doet niet anders besluiten omdat de bewoners zich hiermee voorafgaandelijk akkoord verklaren. Ook het opzet van verzoekende partij, om alleenstaanden een comfortabele woongelegenheden aan te bieden, doet niet anders besluiten.

De ruimtelijke indeling en het gebruik van de woning, in het bijzonder de specifieke voorzieningen per privatieve kamer, doen op zich ook niet besluiten dat er geen sprake is van een gezamenlijk huishouden en dat de ééngezinswoning feitelijk is opgesplitst. Het is tegenwoordig niet ongebruikelijk dat de slaapkamers in een ééngezinswoning, naast een bureau dan wel een tafel met stoelen, ook beschikken over een bijhorende uitgeruste badkamer met douche, lavabo en toilet. De badkamers zijn overigens ook ingetekend op de goedgekeurde bouwplannen voor de woning. Hoewel de (op zich niet-vergunningsplichtige) inrichting (zonder stabiliteitswerken) van een slaapkamer met een keukenmeubel met wasbak eerder ongebruikelijk is, betekent dit niet noodzakelijk dat de bewoners van de drie privatieve kamers niet samenwonen, maar feitelijk elk op hun respectievelijke kamer wonen. Zoals blijkt uit de vaststellingen in het PV, kan er in deze kamers in beginsel niet worden gekookt omdat ze niet beschikken over een uitgeruste keuken. De bewoners dienen dan ook te koken in de gemeenschappelijke keuken, waarbij ze kunnen opteren om al dan niet samen te koken en/of te eten. De opmerking van de gewestelijke entiteit, dat niet blijkt dat de bewoners quasi altijd samen eten, terwijl dit kenmerkend is voor een duurzaam samenlevend gezin, doet niet anders besluiten. Uit geen enkele bepaling blijkt dat samenwonen vereist dat er altijd of quasi altijd samen wordt gegeten, terwijl dit overigens ook bij een traditioneel gezin niet steeds het geval is. Dezelfde vaststelling geldt voor het gebruik van de uitgeruste gezamenlijke leefruimte en tuin.

Het middel is gegrond.

VI. Beslissing

1. De bestreden beslissing wordt vernietigd.
2. De kosten van het beroep, begroot op 100 euro rolrecht, zijn ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken op 19 juni 2025 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,