

VONNIS

nummer: 89

datum: 4.1.2018

De rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC8 kamer, rechtdoende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Notitie nummer: AN55.LB.38418-14

in zake van **HET ●PENBAAR MINISTERIE:**

TEGEN:

1.

Zonder gekend beroep

Geboren te

000131 op 15:

Wonende te

Abtsbessingen

2.

Zaakvoerder

000132 Geboren te op

Wonende te Antwerpen,

Belg

3.

000133 Met KBO nr.

Met maatschappelijke zetel te Antwerpen,

BETICHT VAN:

Te

De eerste, de tweede en de derde,

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd;

Met betrekking tot het pand gelegen te _____, kadastraal omschreven als _____, met een globale oppervlakte van 1227 m², dat krachtens de akte van inbreng verleden voor notaris _____ te _____ op _____ toebehoort aan de _____ (KBO _____),

A. Op 1 april 2013,

Bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° en 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen, zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° te hebben uitgevoerd en te hebben toegestaan of aanvaard,

met name het wijzigen van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer,

namelijk in industriegebied het aantal woongelegenheden van 1 zelfstandige woongelegenheden te hebben gewijzigd naar 10 woongelegenheden met kamers;

B. Van 18 maart 2014 tot en met 31 december 2014, en voor wat betreft de hierna vermelde personen op de hierna vermelde data,

Bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt,

een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning

I. Op 18 maart 2014,

- a) De kamer ten nadele van een niet nader geïdentificeerde persoon;
- b) De kamer ten nadele van (geboren op
te), (geboren op
te) en (geboren op te
- c) De kamer ten nadele van (geboren op
te);
- d) De kamer ten nadele van (geboren op
te en (geboren op
te ;
- e) De kamer ten nadele van (geboren op
te), (geboren op te
) en (geboren op te
);
- f) De kamer ten nadele van (geboren op
te (geboren op te
) , (geboren op te),
(geboren op te
en (geboren op te);

II. Op 27 oktober 2014,

- a) De kamer ten nadele van een niet nader geïdentificeerde persoon;
- b) De kamer ten nadele van (geboren op
) en (geboren op
);
- c) De kamer ten nadele van (geboren op
) en (geboren op ;

d) De kamer ten nadele van (geboren op
) , (geboren op) ,
(geboren op) en
(geboren op) ;

De derde betichte tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42, 3° en/of 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortvloeiende uit de tenlastelegging B, conform de schriftelijke vordering van het OM neergelegd in het strafdossier.

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagden door de bewaarder der Hypotheken op het hypotheekkantoor van , dd. boek deel

oOOOo

en inzake van de vrijwillig tussenkomende partijen :

1. DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE
GEWEST
met diensten gevestigd te 1210 Brussel (Sint-Joost-ten-
Node), Koning Albert II-laan 19 bus 22

- ter zitting vertegenwoordigd door meester G. Louwet, advocaat loco
meester Ch. Lemache, advocaat bij de balie te Limburg, kantoorhoudende te
3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60;

2. Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad

met kantoor te , stadhuis

- ter zitting vertegenwoordigd door meester B. Creemers, advocaat loco
meesters A. Verlinden en Th. Sterckx, advocaat bij de balie te Brussel,
kantoorhoudende te 1050 Elsene, Louizalaan 106 --

oOOo

Gezien de stukken van het onderzoek;

Gelet op het tussenvonnis der AC8 kamer dd. 21 juni 2017 waarbij meester Constant TALBOOM, advocaat met kantoor te 2000 Antwerpen, Lombardenvest 34/2, als lasthebber ad hoc werd aangesteld voor de derde beklagde

Gehoord de vrijwillig tussenkomende partijen in hun middelen en besluiten, ontwikkeld door :

- meester G. Louwet, advocaat loco meester Ch. Lemache, advocaat bij de balie te Limburg, kantoorhoudende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60, voor de vrijwillig tussenkomende partij sub 1;
- meester B. Creemers, advocaat loco meesters A. Verlinden en Th. Sterckx, advocaten bij de balie te Brussel, kantoorhoudende te 1050 Elsene, Louizalaan 106, voor de vrijwillig tussenkomende partij sub 2;

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering;

Gehoord de hiernavermelde beklagden in hun middelen van verdediging, vertegenwoordigd door :

- meester P. Mallien, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de tweede beklagde;
- meester C. Talboom, advocaat bij de balie te Antwerpen, voor de derde beklagde;

Aangezien eerste beklagde, hoewel regelmatig gedagvaard, niet verschijnt;

OP STRAFGEBIED

Schuldvraag

1.

Beklaagden staan terecht voor de inrichting van verschillende kamers zonder over een vereiste vergunning te beschikken (tenlastelegging A) en het ter beschikking stellen van die kamers zonder dat aan de vereiste kwaliteitsnormen werd voldaan (tenlastelegging B.I en B.II).

A. TENLASTELEGGING A

2.

Artikel 4.2.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat niemand zonder voorafgaande vergunning een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

De feitelijke wijziging wordt niet betwist door tweede en derde beklagde. Tweede en derde beklagde werpen op dat deze feiten, gesitueerd op 1 april 2013, hen niet toerekenbaar zijn.

3.

Overeenkomstig artikel 6.1.1, 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de "overtreder" de natuurlijke persoon of de rechtspersoon die het stedenbouwkundige misdrijf of de stedenbouwkundige inbreuk heeft uitgevoerd, er opdracht toe heeft gegeven of er zijn medewerking aan heeft verleend.

Derde beklagde, vertegenwoordigd door tweede beklagde, heeft het pand verhuurd aan [redacted] op 19 maart 2013. Eerste beklagde was de zaakvoerder van deze vennootschap uit Duitsland. De huurovereenkomst ging in op 1 april 2013. De verhuurde plaatsen waren enkel bestemd, aldus artikel 1 van de overeenkomst, als opslag (kelder) en kantoor. De sleutels werden overhandigd op 25 maart 2013.

In het strafdossier kan de rechtbank geen concrete elementen vinden die toelaten om tweede en / of derde beklagde te beschouwen als overtreder in de zin van artikel 6.1.1, 6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Noch zijn er elementen voorhanden die doen besluiten dat tweede en / of derde beklagde een deelnemingshandeling hebben gesteld. Zij worden dan ook vrijgesproken voor tenlastelegging A.

4.

De feiten van tenlastelegging A zijn wel bewezen in hoofde van eerste beklagde op basis van de vaststellingen in het strafdossier, de technische verslagen, de foto's, de verklaring van eerste beklagde, de verklaringen van tweede beklagde en de verklaring van [redacted].

B. TENLASTELEGGING B

5.

Volgens artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode is er sprake van een misdrijf "wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning".

Uit het strafdossier blijkt afdoende dat alle betrokken woonentiteiten waarvoor beklagden worden vervolgd niet voldeden aan de kwaliteitsnormen zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode. De concrete feiten, noch de incriminatieperiodes worden betwist door tweede en derde beklagde.

6.

Tweede en derde beklagde werpen op dat ook dit misdrijf niet aan hen kan worden toegerekend, omdat zij bij het sluiten van de overeenkomst geen woonentiteiten in huur hebben gegeven.

De incriminatieperiode voor tenlastelegging B situeert zich evenwel van 18 maart 2014 tot en met 31 december 2014. ●op 18 maart 2014 werd overgegaan tot controle van het desbetreffende pand door de Wooninspectie, de lokale recherche en de gemeentelijk ambtenaar van de stad Antwerpen.

7.

De Vlaamse Wooncode vermeldt als strafbare personen zowel de rechtstreekse verhuurder, onderhuurder of diegene die woonentiteit te huur of ter beschikking stelt, als diegene die dit via tussenpersonen doet.

●nachtszaamheid volstaat als moreel element van het misdrijf, dit is een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg, waarbij men ongewild een strafrechtelijk beschermd rechtsgoed of rechtsbelang schendt, hoewel men dit had kunnen en moeten vermijden. Concreet volstaat het dat aan de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg kan worden verweten, zonder dat vereist is dat hij wetens en willens een gebrekkige kamer of woning heeft verhuurd.

In dit geval waren tweede en derde beklagde op de hoogte van een zekere problematiek naar aanleiding van het verhoor van tweede beklagde, in zijn hoedanigheid van afgevaardigd bestuurder van derde beklagde, op 1 april 2014. Tweede beklagde stelt in besluiten dat hem niet concreet werd gemeld in dit verhoor dat *de facto* kamers werden verhuurd, of minstens ter beschikking gesteld, terwijl deze kamers gebreken vertoonden. De rechtbank oordeelt dat aan tweede en derde beklagde wel degelijk een gebrek aan voorzorg en voorzichtigheid kan worden verweten. Tweede en derde beklagde hebben als verantwoordelijken voor de verhuur nagelaten, nadat zij geconfronteerd werden met de politie, te controleren of het pand overeenkomstig de bepalingen in de huurovereenkomst werd gebruikt.

Hadden tweede en derde beklagde opgetreden als normaal, voorzichtige en vooruitziende verhuurder, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, hadden zij vastgesteld dat er kamers werden ingericht in het pand die niet aan de woningskwaliteitsvereisten voldeden. ●m hun strafrechtelijke verantwoordelijkheid te ontlopen, dienden tweede en derde beklagde vervolgens onmiddellijk een einde te maken aan de lopende huurovereenkomst of maatregelen te treffen opdat de overeengekomen bestemming werd gerespecteerd.

8.

Tweede beklagde brengt het vonnis van de Vrederechter van het zevende kanton bij van 26 november 2015. Hierin leest de rechtbank dat de eis van derde beklagde pas bij dagvaarding van 4 september 2015 werd ingesteld. De oorspronkelijke eis bevatte geen vordering tot ontbinding. Deze werd slechts bij conclusie van 15 oktober 2015 gesteld en werd ontoelaatbaar verklaard gelet op het verstek van de verwerende partij. De Vrederechter stelde vast dat de kwestieuze huurovereenkomst was beëindigd sedert 29 september 2015 door een schrijven van de curator (*Insolvenzverwalterin*) van

De rechtbank stelt vast dat voor 31 december 2014 geen concrete maatregelen werden genomen door tweede en derde beklagde om de overeenkomsten te beëindigen of de contractuele bestemming te herstellen, zodat zij wel degelijk schuldig zijn aan tenlastelegging B.

9.

Tweede beklagde bevestigt in conclusie dat hij *post factum* "uiteraard" heeft vastgesteld wat de ware bedoeling was van eerste beklagde (blz. 11) en dat hij was ingelicht door de overblijvende huurder, mevrouw dat het pand niet als kantoor werd benut, maar eveneens voor het logeren van buitenlandse werknemers (blz. 13). Minstens vanaf dat ogenblik is het algemeen opzet in hoofde van tweede en derde beklagde aanwezig. Tweede beklagde voert evenwel aan dat derde beklagde niet eerder de vordering bij de Vrederechter kon instellen gelet op het hangende strafonderzoek. Hij verwijst daartoe naar artikel 4, lid 1 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (*le criminel tient le civil en état*).

Dit argument overtuigt niet. Immers slaat de verplichting tot schorsing enkel op de uitspraak van de burgerlijke rechter. Niets belet de instelling van de burgerlijke vordering of het nemen van een vonnis alvorens recht te doen. De rechtbank kan enkel vaststellen dat geen demarche in die zin werd ondernomen, zodat er niet kan worden vastgesteld dat de burgerlijke rechter om deze reden zijn einduitspraak zou hebben opgeschort.

De opschortingsplicht bestaat slechts wanneer de strafvordering effectief is ingesteld en aan de strafrechter een beslissing is opgedragen over punten die gemeen zijn aan de strafvordering en de burgerlijke vordering, op zo een wijze dat gevaar voor tegenstrijdige uitspraken bestaat. Er wordt in het geheel niet aannemelijk gemaakt dat aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4 is voldaan.

In elk geval belette artikel 4 beklagden er niet van om in onderling overleg de overeenkomst te beëindigen, dan wel de contractuele bestemming te herstellen.

De rechtbank kan enkel vaststellen dat voor de nuttige periode geen enkel stuk in die zin wordt bijgebracht.

10.

Tweede beklagde voert aan dat hij niet onmiddellijk een einde moest maken aan de lopende huurovereenkomst of de gebreken weg moest werken, omdat hij van de veronderstelling uitging dat de onderzoeksrechter, de procureur des Konings, de arbeidsauditeur of de stedenbouwkundige inspectie wel de nodige maatregelen zouden nemen om ervoor te zorgen dat het pand opnieuw zou vrijkomen (blz. 14 syntheseconclusies). In deze foutieve veronderstelling kan geen rechtvaardigingsgrond of schulduitsluitingsgrond worden gevonden. De verplichting rustte nog steeds in de eerste plaats op tweede en derde beklagde om tot herstel over te gaan.

11.

De feiten van tenlastelegging B zijn bewezen in hoofde van eerste, tweede en derde beklagde op basis van de vaststellingen van de verbalisanten, de technische verslagen, de foto's, de verklaring van eerste beklagde, de verklaringen van tweede beklagde en de verklaring van

Straftoemeting

12.

De feiten van de tenlasteleggingen :

- A en B - in hoofde van eerste beklagde;

- BI en BII - in hoofde van tweede en derde beklagde;

vermengen zich als zijnde gepleegd met éénzelfde strafbaar opzet, zodat in toepassing van artikel 65 van het Strafwetboek maar één straf wordt opgelegd, met name de zwaarste.

13.

De bewezen feiten van de tenlasteleggingen zijn ernstig. De handelswijze van eerste beklagde getuigt van een volgehouden gebrek aan respect voor de regels van de goede ruimtelijke ordening. Alle beklagden zijn hun verplichtingen als verhuurders niet nagekomen louter met het oog op financieel geldgewin. De concrete handelswijze toont een gebrek aan normbesef.

De rechtbank zal bij het bepalen van de strafmaat rekening houden met de aard en de ernst van de feiten, de omstandigheden waarin de feiten plaatsvonden, de persoonlijkheid van beklagden en hun strafrechtelijk verleden op het ogenblik van de feiten.

14.

Eerste en tweede beklagde hebben beiden een blanco strafregister. De rechtbank kan niet vaststellen of er lastens derde beklagde strafrechtelijke veroordelingen gekend zijn.

15.

De rechtbank stelt vast dat tweede en derde beklaagde in de voorwaarden verkeren vermeld in artikel 8, §1 van de Wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Gelet op hun blanco strafregister en de kans op verbetering en maatschappelijke integratie zal de rechtbank de hierna bepaalde geldboete met uitstel opleggen.

Deze bestraffing zal tweede en derde beklaagde wijzen op het ontoelaatbare van hun gedrag en hen er van weerhouden om in de toekomst opnieuw strafbare feiten te plegen. Dit beantwoordt het best aan de preventieve en repressieve doeleinden van de straf. Beklaagden dienen er zich van bewust te zijn dat bij het plegen van nieuwe feiten in de proeftijd het verleende uitstel kan worden herroepen.

16.

Gelet op het verstek van eerste beklaagde kan de rechtbank niet peilen naar zijn sociale situatie en intenties.

Verbeurdverklaring

17.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van 25.200 euro lastens derde beklaagde op grond van artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek. Dit bedrag behelst de huur gedurende de incriminatieperiode (18 maart 2014 tot 31 december 2014) aan 2.800 euro per maand.

Derde beklaagde stelt in de incriminatieperiode slechts gedurende 5 maanden huur te hebben ontvangen en verzoekt het vermogensvoordeel te beperken tot deze 5 maanden. De rechtbank gaat hier niet op in. Het vermogensvoordeel werd berekend op basis van de huurovereenkomst, die gedurende de ganse periode liep en slechts eindigde op 29 september 2015. Het vermogen van derde beklaagde bezit een vorderingsrecht voor de achterstallige huurgelden. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat deze vordering definitief verloren is. Daarbij merkt de rechtbank nog op dat het merkwaardig is dat men voor de Vrederechter geen achterstallige huurgelden heelt gevorderd, hetgeen een effectieve betaling doet vermoeden.

18.

Zoals gesteld, dient de verhuurder die weet dat het door hem verhuurde pand onrechtmatig wordt gebruikt, de huurovereenkomst te beëindigen of de gebreken weg te werken.

De huurinkomsten die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde feiten voortkomen zijn vennogensvoordelen, die dienen te worden verbeurdverklaard.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft, maar anderzijds in het bezit zou worden gelaten van de opbrengst die hij met de misdrijven realiseerde. Het plegen van misdrijven mag niet lonen.

HERSTELVORDERINGEN

A. HERSTELVORDERING VAN HET CBS VAN DE STAD ANTWERPEN

19.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad () vordert het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, wat concreet betekent dat:

- de gelijkvloerse verdieping in haar oorspronkelijke functie van kantoor en handel wordt hersteld;
- het aantal woongelegenheden opnieuw wordt teruggebracht naar één, wat inhoudt dat de wederrechtelijk gecreëerde woongelegenheden ontmanteld dienen te worden en niet langer gebruikt als zelfstandige woning of kamer;
- het wederrechtelijk gecreëerd terras en de toegangsdeur hiertoe dienen ontmanteld te worden.

Het college van burgemeester en schepenen vraagt de toekenning van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

20.

Deze herstellvordering is het gevolg van de bewezen verklaarde tenlastelegging A, zijnde een inbreuk op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De plaats in de vorige staat herstellen, zoals bepaald bij artikel 6.1.41, mag enkel worden opgelegd aan degenen die als daders of mededaders werken hebben uitgevoerd of in stand gehouden met overtreding van de voorschriften van deze wet. Hierbij is niet vereist dat de veroordeelde de eigenaar is van het onroerend goed waarop het misdrijf betrekking heeft.

Enkel eerste beklagde werd schuldig bevonden aan tenlastelegging A, zodat de herstellvordering enkel ten laste van eerste beklagde kan worden opgelegd.

21.

De herstellvordering dient geënt te zijn op de feiten van de tenlastelegging A. Er dient een oorzakelijk verband te bestaan tussen de wederrechtelijke toestand zoals die bestaat bij de uitspraak over de herstellvordering en de wederrechtelijke toestand die het voorwerp uitmaakt van de tenlastelegging (zie in de zin Cass. 9 september 2014, P.12.0896.N; Cass. 2 februari 2016, Arr. Cass. 2016, nr. 72).

De feiten die aanhangig zijn bij deze rechtbank, zoals ze blijken uit het opsporingsonderzoek en die aan de dagvaarding ten grondslag liggen, hebben betrekking op een inbreuk op 1 april 2013 waarbij in industriegebied het aantal woongelegenheden van één zelfstandige woongelegenheden werd gewijzigd naar tien woongelegenheden met kamers. De feiten kaderen in een concrete huurovereenkomst die werd gesloten tussen derde beklagde en (de vennootschap van) eerste beklagde.

De in de herstellvordering vermelde werken vertonen slechts een oorzakelijk verband met de wederrechtelijke toestand die voorwerp is van de bewezen verklaarde tenlastelegging voor zover zij betrekking hebben op de bestemmingswijziging van het gelijkvloers en op de toename van de woongelegenheden op het verdiep ten gevolge van voormelde huurovereenkomst. Het vermeende wederrechtelijk opgetrokken terras vertoont geen oorzakelijk verband met de tenlastelegging A: het optrekken van het terras staat volkomen los van de uitbreiding van het aantal woongelegenheden. Het misdrijf gaat deze vermeende wederrechtelijke toestand niet vooraf.

22.

De rechtbank acht een dwangsom per dag vertraging noodzakelijk nu uit het strafdossier blijkt dat er reden is om aan te nemen dat eerste beklagde niet vrijwillig zal overgaan tot herstel. De op te leggen dwangsom moet hem er toe aanzetten het rechterlijk bevel effectief uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de in functie van de omvang van het herstel bepaalde termijn.

Een termijn van tien maanden voor de uitvoering van het herstel komt gepast voor, rekening houdend met de aard van de kwestieuze uit te voeren werken en met het feit dat eerste beklagde niet de eigenaar is van het onroerend goed.

De rechtbank bepaalt het bedrag van de dwangsom op 50,00 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig wordt overgegaan tot het uitvoeren van de werken.

Nu aan eiser in herstel machtiging wordt verleend om de werken op kosten van beklaagde door een derde te laten uitvoeren, is het verantwoord om de dwangsom te plafonneren op 100.000 euro.

23.

Het optreden van het college van burgemeester en schepenen, die een wettelijke opdracht in het algemeen belang uitoefent en geen particulier belang nastreeft, kan niet worden gelijkgesteld met het optreden van een burgerlijke partij in de zin van artikel 162*bis* van het Wetboek van Strafvordering, zodat geen rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend.

B. HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR

24.

De Wooninspecteur vordert dat het bevel gegeven wordt tot herbestemming van het pand gelegen te _____, hetzij tot het slopen van het pand, tenzij de sloop verboden is en dit onder verbeurte van een dwangsom.

25.

De door artikel 20*bis*, § 1 van de Vlaamse Wooncode bedoelde herstellvordering kan worden ingewilligd tegenover personen van wie de rechter heeft vastgesteld dat zij een door artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode bedoeld misdrijf hebben gepleegd, *in casu* eerste, tweede en derde beklagde.

Gelet op de stedenbouwkundige inbreuk (tenlastelegging A) is het herstel van de gebreken niet mogelijk, omdat zo de bestaande stedenbouwkundige inbreuk zou worden bestendigd. Er dient te worden voorzien in de herbestemming of de sloop als alternatieve herstelmaatregel.

De herstelmaatregel die wordt gevorderd, is gemotiveerd vanuit het oogpunt van elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvercisten en is niet kennelijk onredelijk.

26.

De rechtbank acht ook hier een dwangsom per dag vertraging noodzakelijk nu uit de behandeling van de zaak en het strafdossier blijkt dat er reden is om aan te nemen dat beklagden niet vrijwillig zullen overgaan tot herstel. De op te leggen dwangsom moet hen er toe aanzetten het rechterlijk bevel effectief uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de in functie van de omvang van het herstel bepaalde termijn.

Een termijn van tien maanden voor de uitvoering van het herstel komt gepast voor, rekening houdend met de aard van de uit te voeren werken.

27.

De rechtbank bepaalt het bedrag van de dwangsom op 50,00 euro per dag vertraging indien niet vrijwillig wordt overgegaan tot het uitvoeren van de werken. Ook hier wordt de dwangsom geplafonneerd op 100.000 euro.

OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gelet op de artikelen 162, 185, 186, 191, 194, 195, 203 van het Wetboek van Strafvordering,

artikelen 1, 3, 5, 6, 7bis van het Strafwetboek,

artikelen 11, 12, 14, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41 der wet van 15 juni 1935, gewijzigd door de wet van 3 mei 2003;

de verordeningen van de Raad van de ministers nr. 974/98 dd. 3/5/1998 en nr. 1103/97 dd. 17/6/1997 en de wetten van 26/06/2000 en 30/06/2000

betreffende de invoering van de euro,

artikelen 28, 29 der wet van 1 augustus 1985,

artikelen 3 en 4 der wet van 17 april 1878,

bij toepassing van de artikelen en wetsbepalingen zoals aangehaald in de hierbovenvermelde tenlasteleggingen A en B,

en bij toepassing van de artikelen 25, 38, 40, 41bis, 42, 43bis, 65, 66 van het Strafwetboek.

Rechtdoende bij verstek jegens eerste beklaagde en op tegenspraak jegens al de overige partijen

Spreekt tweede en derde beklaagde vrij voor de tenlastelegging A.

Verklaart de tenlasteleggingen A, B.I en B.II bewezen in hoofde van eerste beklaagde.

Verklaart de tenlasteleggingen B.I en B.II bewezen in hoofde van tweede en derde beklaagde.

VEROORDEELT :

Eerste beklaagde hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A, B.I en B.II tot een hoofdgevangenisstraf van **ZES MAANDEN** en tot een geldboete van **DUIZEND EUR**.

Tweede beklaagde hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen B.I en B.II tot een geldboete van **DUIZEND EUR.**

Aangezien deze veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis van het Strafwetboek, heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoplen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikelen 1 en 8 der wet van 29 juni 1964, de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesproken ten laste van deze veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Derde beklaagde
vertegenwoordigd door meester Constant TALBOOM, advocaat, als lasthebber ad hoc, hoofdens de vermengde feiten van de tenlasteleggingen B.I en B.II tot een geldboete van **DRIEDUIZEND EUR.**

Aangezien veroordeelde vroeger geen enkele veroordeling tot een criminele straf of tot een geldboete van meer dan vierentwintigduizend euro heeft opgelopen; dat in die omstandigheden een genademaatregel van aard is om de verbetering van deze veroordeelde te doen verhoplen;

Beveelt dat bij toepassing en binnen de perken van artikel 8, 18bis der wet van 29 juni 1964 der wet van 29 juni 1964, de tenuitvoerlegging van de geldboete uitgesproken ten laste van deze veroordeelde, wordt uitgesteld voor een termijn van drie jaar vanaf heden.

Verplicht eerste, tweede en derde veroordeelde, als bijdrage voor de financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, tot het betalen van een bijdrage van ieder 25 EUR, bij toepassing van artikel 1 van de wet van 5 maart 1952, gewijzigd door de wet van 26 juni 2000 en de wet van 25 december 2016, vermeerderd met 50 decimes, en gebracht op elk 200 EUR.

Verplicht eerste, tweede en derde veroordeelde tot betaling van ieder één/derde van de kosten van het geding belopende 65,87 EUR in het totaal – de kosten één en ondeelbaar veroorzaakt door de lastens beklagden weerhouden en bewezen feiten - en, bij toepassing van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 tot een vergoeding van ieder 51,20 EUR.

Legt bij toepassing van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, aan elke veroordeelde een bijdrage op van telkens 20 EUR.

Zegt dat bij toepassing van artikel 1 der wet van 5 maart 1952 gewijzigd door de wet van 28 december 2011 de geldboeten van 1000 EUR en 3000 EUR, vermeerderd worden met 50 decimes, zodat die geldboeten respectievelijk elk 6000 EUR en 18000 EUR bedragen.

Bepaalt de duur van de gevangenisstraf waardoor de geldboeten van 1000 EUR en 3000 EUR vervangen kunnen worden, bij gebrek aan betaling binnen een termijn vermeld in artikel 40 van het strafwetboek, op drie maanden voor elke geldboete;

Verklaart verbeurd ten aanzien van derde beklaagde: 25.200 euro op grond van artikel 42, 3° en 43bis van het Strafwetboek

Verklaart zich onbevoegd voor zover de herstellvordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen erop gericht is om het terras op de eerste verdieping en de toegangsdeur hiertoe te ontmantelen.

Beveelt op vordering van het college van burgemeester en schepenen van de stad , lastens eerste beklaagde het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand van het pand gelegen te , kadastraal omschreven als door:

- de gelijkvloerse verdieping in haar oorspronkelijk functie van kantoor en handel te herstellen;
- het aantal woonegelegenheden terug te brengen tot één en bijgevolg de wederrechtelijk gecreëerde woonegelegenheden te ontmantelen en niet langer te gebruiken als zelfstandige woning of kamer.

Bepaalt dat voormeld herstel binnen de termijn van 10 maanden ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis dient te gebeuren.

Veroordeelt eerste beklaagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan, tot betaling aan het college van burgemeester en schepenen van de stad van een dwangsom van 50,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hogervermelde herstelltermijn en in zoverre dit vonnis vooraf werd betekend.

Bepaalt het maximumbedrag van de dwangsommen op 100.000 euro.

Verleent aan de stedenbouwkundige inspecteur en het college van burgemeester en schepenen de machtiging om bij stilzitten van eerste beklagde binnen voormelde termijn zelf tot het herstel in de vorige toestand over te gaan overeenkomstig artikel 6.1.46 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Veroordeelt eerste beklagde in dat geval tot alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop van de materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de overheid die het vonnis uitvoert of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, ongcacht enig rechtsmiddel.

oOoO

Beveelt op vordering van de Wooninspecteur lastens eerste, tweede en derde beklagde om het pand gelegen te , een kadastraal omschreven als , een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt dat voormeld herstel binnen de termijn van 10 maanden ingaande vanaf het in kracht van gewijsde gaan van huidig vonnis dient te gebeuren.

Veroordeelt eerste, tweede en derde beklagde, voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 50,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hogervermelde hersteltermijn en in zoverre dit vonnis vooraf werd betekend.

Bepaalt het maximumbedrag van de dwangsommen op 100.000 euro.

Verleent aan de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen de machtiging om bij stilzitten van eerste, tweede en derde beklagde binnen voormelde termijn zelf in de uitvoering van de herstelmaatregelen te voorzien.

Veroordeelt eerste, tweede en derde beklaagde in dat geval tot alle uitvoeringskosten, verminderd met de opbrengst van de verkoop van de materialen en voorwerpen, te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door de overheid die het vonnis uitvoert of begroot en uitvoerbaar verklaard door de beslagrechter.

Verklaart onderhavig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, ongeacht enig rechtsmiddel.

oOo

Alles wat voorafgaat is, overeenkomstig de bepalingen der wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, in de Nederlandse taal geschied.

Aldus gewezen door de hiernavermelde rechters die de zaak behandeld hebben en aan de beraadslaging hebben deelgenomen, en uitgesproken in openbare terechtzitting door de Voorzitter op vier januari tweeduizend achttien in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie en de griffier.

F. Vanneste,	voorzitter van de kamer, rechter,
N. Burette,	rechter,
C. Reynders,	rechter,
T. Rpaeder	substituut-procureur des konings,
J. Soete,	griffier.

J. Soete

C. Reynders

N. Burette

F. Vanneste