



Vonnisnummer / Griffienummer
2021 / 15434
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak
15 november 2021
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket
20CO33460
Dossiernummer
21A001870
Notitienummer parket

rechtbank van eerste  
aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen  
Kamer AC1

## Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie

tegen:

BEKLAAGDE(N) :

RRN

geboren te \_\_\_\_\_ op  
van Nederlandse nationaliteit  
ingeschreven te \_\_\_\_\_

007148

beklaagde, vertegenwoordigd door Meester \_\_\_\_\_ advocaat te \_\_\_\_\_

### TENLASTELEGGING(EN)

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

#### **A een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen**

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt :

Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,  
(art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te

kamers in het onroerend goed gelegen te

gekadastraerd als

eigendom van

KBO

met maatschappelijke zetel te

en zaakvoerders

(geboren op

en

(geboren op

ingevolge akte dd. 13 maart

2018

tussen 1 oktober 2018 en 7 maart 2020, meermaals, op niet nader bepaalde data, onder meer tijdens de hierna vermelde data,

I. in de periode van 1 september 2019 tot 6 maart 2020,

kamer 1/1 ten nadele van geboren te op en  
 geboren te op en  
 geboren te op en

II. in de periode van 1 maart 2020 tot 6 maart 2020,

kamer 1/3 ten nadele van geboren te op  
 en geboren te op ;

III. in de periode van 20 oktober 2018 tot 6 maart 2020,

kamer 1/4 ten nadele van geboren te op

IV. in de periode van 26 februari 2020 tot 6 maart 2020,

kamer 1/5 ten nadele van geboren te or  
 er geboren te op or

V. in de periode van 1 februari 2020 tot 6 maart 2020,

kamer 1/6 ten nadele van geboren te or  
 geboren te op en  
 geboren te op or

**B opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning**

buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw 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, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, te hebben uitgevoerd, voortgezet of, buiten het geval bedoeld in artikel 6.1.1. lid 3 van de voornoemde Codex, in stand gehouden, namelijk het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het pand aan de van 1 naar 6;

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. en 6.1.1. lid 1, 1°, en 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

**te tussen 1 oktober 2018 en 7 maart 2020, meermaals, op niet nader te bepalen data en laatst op 6 maart 2020**

Gedaagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig de artikelen 42, 3° en/of 43bis van het Strafwetboek te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van **9.150 euro**, zijnde de op grond van de weerhouden feiten geraamde opbrengst van de vervolgte misdrijven, berekend als volgt :

- de huuropbrengsten vanaf 1 september 2019 (aanvang bewoning) tot minstens 6 maart 2020, zijnde **3.200 euro**, namelijk (500 euro x 4 maanden = 2.000 euro) + (600 euro x 2 maanden = 1.200 euro), voor kamer 1/1 die 111 strafpunten had en omwille hiervan ongeschikt was, en tevens onaangepast omwille van de bezettingsnorm;
- de huuropbrengsten vanaf 20 oktober 2018 (aanvang huurovereenkomst) tot minstens 6 maart 2020, zijnde 350 euro x 17 maanden = **5.950 euro**, voor kamer 1/4 die 132 strafpunten had en omwille hiervan ongeschikt was, en tevens onaangepast omwille van de bezettingsnorm.

Gedaagde, als huurder, tevens gedagvaard om, bij toepassing van art. 6.3.1. en 6.3.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zich te horen veroordelen tot het herstel in de oorspronkelijke toestand door het terugbrengen van aantal woonegelegenheden naar het vergunde aantal, namelijk naar 1 woonegelegenheid in het pand aan de \_\_\_\_\_ op vordering van het openbaar ministerie onder verbeurte van een dwangsom van 150 Euro per dag bij niet uitvoering van het bevolen herstel, nl. binnen de termijn van 6 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis.

EN INZAKE :

**De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest**  
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22

eiser in herstel, vertegenwoordigd door Meester

advocaat te

007149

\*\*\*

#### PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

## beoordeling

### op strafgebied

#### feiten

a.

De heer [beklaagde, verder: ] was de gebruiker van een pand te aan de [ ] waar hij op de benedenverdieping een snackbar uitbaatte.

Boven de snackbar was er een eengezinswoning die hij zonder vergunning opdeelde in zes kamers die hij apart verhuurde. Deze opdeling vond plaats in een periode tussen 6 augustus 2018 en 5 november 2019.

Vanaf ten laatste 6 oktober 2018 tot minstens 6 maart 2020 verhuurde [ ] de aparte kamers als woningen, waarbij deze zowel materieel ernstige gebreken vertoonden wat woonkwaliteit betreft, alsook werden teveel mensen per woning toegelaten.

#### bewijs, kwalificatie en toerekening

b.

Op 25 januari 2019 contacteerde de gemeente [ ] de eigenaar van het pand aan de [ ] te [ ] met betrekking tot een onregelmatige bewoning daar door drie personen zonder band met elkaar, hoewel het pand stedenbouwkundig slechts één woning bevat. De eigenaar contacteerde [ ] hieromtrent met een aangetekend schrijven op 12 februari 2019.

c.

Bij een controle door de lokale politie op 5 november 2019 werd [ ] bij het pand aangetroffen, waarbij hij verklaarde de verdiepingen boven de door hem uitgebate snackbar te verhuren aan vrienden, zonder er geld voor te vragen.

Nog op 5 november 2019 werd vastgesteld dat er zes kamers waren, waarbij er minstens vier bewoond leken. De kamers bevatten allen minstens een bed of matras en konden apart worden afgesloten. De keuken en badkamer waren gemeenschappelijk. In één kamer werden [ ] en [ ] aangetroffen die kenbaar maakten een gezin te vormen en huur te betalen. Een andere kamer werd door [ ] bewoond.

d.

De Vlaamse wooninspectie voerde op 6 maart 2020 samen met de lokale politie een controle uit.

Vijf van de zes kamers boven de pita-zaak van [redacted] bleken bewoond te worden door arbeidsmigranten, namelijk de personen opgesomd in de subtenlasteleggingen A.I, A.II, A.III, A.VI en A.V. Uit de verhoren bleek dat de bewoners van de verschillende kamers elkaar nauwelijks kenden, maar wel de keuken en de badkamer deelden. Ze betaalden tot 600 euro per maand voor een kamer.

Met betrekking tot de bewoner [redacted] werd een huurovereenkomst van 6 oktober 2018 aan het dossier gevoegd, met een maandelijkse huurprijs van 350 euro (stuk I/1-6).

e.

In een e-mail van 14 mei 2020 ontkende [redacted] kamers te verhuren, de aangetroffen personen zouden er enkel op bezoek geweest zijn (stuk II/118). Dit standpunt is onverenigbaar met de vaststellingen en kan dan ook niet gevolgd worden.

[redacted] houdt dit bij de behandeling ten gronde niet langer voor.

Bij het invullen van een vragenlijst die hij terugstuurde naar de wooninspectie erkende wel dat het pand dat hij huurde een eengezinswoning is (stuk II/127).

f.

De woonkwaliteit van de kamers was absoluut ondermaats. De Vlaamse wooninspectie stelde overbewoning vast en ernstige kwaliteitsgebreken. Er waren onvoldoende sanitaire installaties, er was nauwelijks een branddetectiesysteem en het pand vertoonde een ernstig vocht- en schimmelprobleem. Er was ook een gevaar voor CO-intoxicatie

g.

Op verzoek van de zaakvoerder van de eigenaar van het pand vond op 9 september 2020 een hercontrole plaats. [redacted] werkte slechts in beperkte mate mee met deze controle en er werden enerzijds vaststellingen gedaan die erop wezen dat er nog steeds kamers werden verhuurd voor aparte bewoning (zie in het bijzonder kamer 1/5), anderzijds werd geen toegang verleend tot sommige kamers.

De inbreuken op de woonkwaliteit werden bevestigd.

h.

Waar [redacted] in besluiten een verweer voert met betrekking tot het verschuldigd zijn van huur aan [redacted] dan wel het betalen van huur door de (onder)huurders, koppelt beklagde hier ten onrechte de vraag aan vrijgesproken te worden voor verschillende sub-tenlasteleggingen.

Een schuldigverklaring voor de tenlastelegging in zijn onderdelen vereist geen constante

bewoning in de onderscheiden periodes en evenmin betreft het betalen of verschuldigd zijn van huur een constitutief bestanddeel van het misdrijf. De strafbaarstelling vergt immers enkel een terbeschikkingstelling voor bewoning, wat *per hypothese* ook kan voor een terbeschikkingstelling zonder vereiste vergoeding (zie zowel het opheffen artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode als artikel 3.34 Codex Wonen).

i.

Met betrekking tot het opsplitsen van het pand in verschillende wooneenheden stelt dat hij geen structurele werken zou hebben uitgevoerd. Dit verweer leidt, zelfs indien het feitelijk gegrond zou zijn, niet tot een vrijspraak voor de overeenstemmende tenlastelegging.

Onder tenlastelegging B wordt immers een functionele opsplitsing verweten, waarbij hij een eengezinswoning wijzigde naar verschillende kamers die hij apart verhuurde. Zoals aangehaald erkende bij het beantwoorden van de vragenlijst dat hij wist dat het pand een eengezinswoning betrof en reeds in de brief van de eigenaar van 12 februari 2019 werd hij erop gewezen dat het verhuren niet was toegestaan. Dat het pand boven de snackbar aan de te in verschillende woningen werd verhuurd, blijkt uit de aangehaalde vaststellingen.

j.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd in de rechtstreekse dagvaarding en worden beklaagde toegerekend.

Evenwel dienen de incriminatieperiodes voor de tenlasteleggingen A.III en B te worden aangepast. Wat het verhuren van kamer 1/4 aan betreft (tenlastelegging A.III), ligt er immers een huurovereenkomst voor van 6 oktober 2018, zodat de incriminatieperiode dan reeds aanvat.

Inzake het opdelen van het pand in kamers (tenlastelegging B), wordt de eerste overeenkomst tussen de eigenaar en in rekening genomen als startpunt, aldus 6 augustus 2018, en het eindpunt van de periode waarin de opdeling plaatsvond volgt uit de politionele vaststellingen van 5 november 2019.

Nog onder tenlastelegging B wordt in de dagvaarding verwezen naar artikel 6.1.1 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, terwijl uit de contextuele lezing van de tenlastelegging duidelijk blijkt dat artikel 6.2.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt bedoeld, aangezien deze de strafbaarstellingen bevat die verder geëxpliciteerd worden. Deze materiële vergissing wordt rechtgezet.

Het voorwerp van de (sub-)tenlasteleggingen wordt door deze aanpassingen niet gewijzigd.



**straf en strafmaat**

k.

Het opleggen van een straf benadrukt het belang van de overtreden norm en dient als signaal, zowel naar de beklaagde toe als naar de maatschappij in haar geheel. De bestraffing beoogt het herstel van de door het misdrijf aangebrachte maatschappelijke schade. De bestraffing dient ook om de maatschappij te beschermen. Tegelijk wordt de maatschappelijke reactie ten aanzien van de dader naar aanleiding van het misdrijf met de bestraffing afgerond en indien mogelijk wordt de dader ertoe gebracht herhaling te vermijden.

Bij het bepalen van de concrete straffen wordt rekening gehouden met de aard en de ernst van de feiten, de concrete feitelijke omstandigheden en persoonlijke omstandigheden van de dader.

De bewezen feiten werden met eenzelfde strafbaar opzet gepleegd, zodat één hoofdstraf met bijkomende straffen wordt opgelegd en de mogelijke straf bepaald wordt door het feit waarvoor de wet de strengste straf voorschrijft.

l.

De regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw heeft tot doel tot een maatschappelijk gestroomlijnde ruimtelijke ordening te komen, waarbij het kader van regelgeving en vergunningen ertoe dient het maatschappelijk belang en het individueel belang te verzoenen. Door het pand te op te delen in kamers zonder de nodige vergunning aan te vragen of af te wachten, stelde de beklaagde zijn persoonlijk belang boven het maatschappelijk belang en verhinderde hij de noodzakelijke afstemming met de bevoegde diensten.

Het is in deze bovendien volstrekt duidelijk dat de opdeling van het pand in zes kamers die als woningen werden verhuurd aan seizoenarbeiders nooit vergund zou kunnen worden, omdat de minimale drempel van woonkwaliteit nooit gehaald zou kunnen worden.

De concrete terbeschikkingstelling van de kamers is ontoelaatbaar. Gebrekkige woningen verhuren houdt een ernstig risico in voor de veiligheid van de bewoners. Het getuigt van een gebrek aan respect voor de levenskwaliteit van de bewoners. Het nalaten de noodzakelijke investeringen te doen leidt bovendien tot een kostenbesparing en aldus tot een onrechtmatig economisch voordeel.

De kamers (woningen) werden tevens verhuurd aan personen in een zwakke positie, die door hun tijdelijk verblijf in België en omdat ze de taal niet spreken *de facto* niet in staat waren hun moeilijke verblijfsituatie aan de kaak te stellen.

m.

Anders dan namens                      voorgehouden was hij bij deze feiten allerminst ter goeder trouw.



Zoals aangehaald was hij ervan op de hoogte dat het pand een (handels)pand met een eengezinswoning betrof. Op basis van de handelshuurovereenkomst van 6 augustus 2018 (stuk I/18) was het hem bovendien niet toegestaan onder te verhuren en in de tweede overeenkomst met de eigenaar, de overeenkomst van preciaire bezetting van 31 juli 2019 (stuk II/125 ev.) werd er bovendien in de aanhef op gewezen dat het de bedoeling was het pand af te breken in functie van een vastgoedproject. Ook de aangehaalde brief van de eigenaar aan van 12 februari 2019 liet aan duidelijkheid niets te wensen over.

Nog los van deze gegevens, was de feitelijke situatie ook duidelijk, namelijk dat het pand onvoldoende draagkracht had voor een opdeling in zes wooneenheden boven de snackbar en dat het pand niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten voor bewoning.

n.

De ernst van de feiten noopt tot een duidelijke bestraffing, in de vorm van een gevangenisstraf en een geldboete. Een werkstraf is geen aangewezen straf voor beklaagde als reactie op de bewezen feiten. Een werkstraf zou immers een onvoldoende ernstig signaal zijn en zou aldus niet beantwoorden aan de repressieve en preventieve doeleinden van een straf.

Rekening houdende met het gunstig strafrechtelijk verleden van wordt de uitvoering van een aanzienlijk deel van de straffen uitgesteld, om de negatieve effecten van een verblijf in de gevangenis te beperken, om de financiële impact van de veroordeling (voorwaardelijk) te temperen en om het opnieuw plegen van misdrijven te ontraden. Teneinde dit ontradend karakter te maximaliseren wordt het uitstel gekoppeld aan de langste termijn van uitstel die de wet toelaat.

o.

Het openbaar ministerie vordert de verbeurdverklaring van het illegaal vermogensvoordeel, op basis van de ontvangen huurgelden. Het staat vast dat beklaagde illegale vermogensvoordelen heeft genoten door het verhuren van woongelegenheden die daartoe niet geschikt waren. De verbeurdverklaring van de illegale vermogensvoordelen dient uitgesproken te worden, gelet op de omvang van de feiten en de daarmee verbonden bedragen. Daar criminaliteit niet mag lonen, zou het maatschappelijk onverantwoord zijn dat beklaagde voordeel zou halen uit de bewezen feiten.

Hoewel het strafrechtelijk onderzoek ook duidelijk verwijst naar de cash-betaling van huurgelden, wordt de bijzondere verbeurdverklaring van het vermogensvoordeel beperkt tot de huurgelden waarvan de betaling effectief blijkt, aldus 5.300 euro.

**herstel**

p.

Het openbaar ministerie vordert een herstel overeenkomstig de artikelen 6.3.1 en 6.3.4 VCRO, strekkende tot het herstel in de oorspronkelijke staat door het terugbrengen van het aantal woongelegenheden naar één woongelegenheden.

haalde aan geen structurele werken te hebben doorgevoerd, zodat het uitvoeren van deze herstelmaatregel slechts een minimale aanpassing vergt.

Tevens betreft deze herstelmaatregel, als bijzondere toepassing van de teruggave, een evident gevolg van het bewezen verklaard misdrijf onder tenlastelegging B. De herstellvordering is gesteund op motieven van een goede ruimtelijke ordening en is allerminst disproportioneel.

De hersteltermijn wordt bepaald op 6 maanden en aan het herstel wordt een dwangsom gekoppeld, aangezien beklagde reeds eerder nagelaten heeft zich in regel te stellen.

p.

Ook de wooninspecteur van het Vlaams Gewest formuleerde een herstellvordering. De herstelmaatregelen van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen, beogen de gevolgen van de door artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen bedoelde misdrijven teniet te doen en de woning of het pand dat de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen.

De wooninspecteur vordert concreet beklagde te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning.

De herstellvordering beoogt het in overeenstemming brengen van het pand met de regelgeving van de Vlaamse Wooncode – nu Vlaamse Codex Wonen, waarbij het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken niet mogelijk is, omdat de toestand van het pand met zes woongelegenheden eenvoudigweg niet vergund is. Het opleggen van een dergelijk herstel zou een verplichting tot het plegen van een stedenbouwkundig misdrijf inhouden.

Ten onrechte schuift de verplichting tot herstel door naar de eigenaar van het pand. Als veroordeelde voor de inbreuk op de Vlaamse Codex Wonen is hij gehouden de gevolgen van zijn strafbaar handelen teniet te doen. Dat er op de eigenaar eenzelfde of een gelijklopende verplichting zou rusten, is in deze niet relevant en doet geen afbreuk aan de verplichting van

De gestelde herstellvordering is ontvankelijk en gegrond. De vordering is niet onredelijk en staat in verhouding tot vastgestelde inbreuken.

De hersteltermijn wordt bepaald op tien maanden.

Gelet op het tijdsverloop sinds de eerste vaststellingen is een dwangsom noodzakelijk, alsook het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van de herstellvordering. De rechtbank bepaalt de dwangsom op 150 euro per dag vertraging, met dien verstande dat die dwangsom zal verbeuren vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zoverre het huidig vonnis vooraf werd betekend. Er wordt aldus geen dwangsomtermijn toegestaan.

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente worden conform artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen tevens gemachtigd om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklagde.

Krachtens artikel 3.33 Codex Wonen zijn de wooninspecteur van het Vlaams Gewest en de gemeente gemachtigd de kosten van herhuisvesting te recupereren, zodat de rechtbank zich hierover niet dient uit te spreken.

#### **op burgerlijk gebied**

q.

Op basis van de vaststellingen in het strafdossier blijken de bewezen feiten mogelijk schade te hebben veroorzaakt waarvoor geen burgerlijke vordering werd ingesteld. De burgerlijke belangen worden in zoverre ambtshalve aangehouden.

#### **TOEGEPASTE WETTEN**

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 6, 25, 38, 39, 40, 41, 65, 66 strafwetboek

art. 4 V.T.Sv

alsook de wetsbepalingen aangehaald in de inleidende akte en in het vonnis

#### **De rechtbank:**

op tegenspraak ten aanzien van  
Gewest,

**De Wooninspecteur van het Vlaamse**

#### **Op strafgebied**

Verleent akte van de vrijwillige tussenkomst aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest.

Past de incriminatieperiode aan als volgt :

- A.III: "in de periode van 6 oktober 2018 tot 6 maart 2020"
- B: "tussen 6 augustus 2018 en 5 november 2019"

Herstelt de materiële vergissing in tenlastelegging B: bij inbreuk op artikel 6.2.1.1° (in plaats van 6.1.1.1°) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Ten aanzien van

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A en B:

tot een **gevangenisstraf van 6 maanden**

en tot een **geldboete van 20.000,00 EUR**, zijnde **2500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verleent uitstel van tenuitvoerlegging wat betreft de gevangenisstraf voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 3 maanden en wat betreft de geldboete voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van 8000,00 EUR, zijnde 1000,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 5300 euro.  
Wijst meergevorderde af.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 50,00 EUR
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 293,34 EUR

**herstel op basis van tenlastelegging A**

Verklaart de vorderingen van de wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond;

Veroordeelt tot het geven van een andere bestemming aan het pand te volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt in ondergeschikte orde, in zoverre mogelijk en in overeenstemming met de vereisten van de VCRO, tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft;

Bepaalt de termijn voor uitvoering op **tien maanden** na het in kracht van gewijsde treden van onderhavig vonnis;

Legt een dwangsom op van **150 euro per dag** vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre huidig vonnis vooraf werd betekend; legt geen dwangsomtermijn op;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

**herstel op basis van tenlastelegging B**

Veroordeelt tot het herstel van het pand gelegen te in de oorspronkelijke toestand, door het terugbrengen van het aantal woongelegenheden naar het vergunde aantal, namelijk één;

Bepaalt de hersteltermijn op **zes maanden**;

Legt een dwangsom op van **150 euro per dag** vertraging, geplafonneerd op 40.000 euro;

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het College van burgemeester en schepenen van de gemeente conform artikel 3.47 van de Codex Wonen in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien, op kosten van beklaagde, met machtiging tot recuperatie van de kosten aan de uitvoering verbonden;

Verklaart de veroordeling tot de herstelmaatregel uitvoerbaar bij voorraad;

**op burgerlijk gebied**

houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 15 november 2021 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

rechter  
in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,  
met bijstand van griffier