



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 0495
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 april 2025
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 24G981 Rolnummer Notitienummer parket AN66.WI.100100/2020

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak

wonende te

vertegenwoordigd door meester , advocaat te , loco Meester
; advocaat te

Bij exploit van gerechtsdeurwaarder , plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder in
vervang van , te d.d. 11 juni 2024 werd derdenverzet aangetekend tegen
het vonnis gewezen door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1 kamer,
op 23 oktober 2023, vonnisnummer

En:

1.
geboren
wonende te

die verstek laat gaan.

2. ; RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
ingeschreven

die verstek laat gaan.

3. DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAME GEWEST
met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88

vertegenwoordigd door Meester , advocaat te

4. Het openbaar ministerie

De dagvaarding in verzet luidende als volgt:

I.VOORGAANDEN

1. Op 23 oktober 2023 werd er door rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, AC1 kamer, een vonnis geveld, waarbij eerste gedaagde bij verstek werd veroordeeld tot herstel van het pand gelegen te (stuk 1). Meer bepaald werden de volgende herstelmaatregelen opgelegd in het vonnis:

- "het geven van een andere bestemming aan het pand 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 regementair bepalingen, en,
- het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor bewoning."

Hieraan werd een uitvoeringstermijn gekoppeld van tien maanden na het in kracht van gewijsde treden van het vonnis, met daaraan gekoppeld een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging na het verstrijken van de hoger bepaalde hersteltermijn in zoverre het vonnis vooraf werd betekend.

Er werd op 7 januari 2020 een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld, namelijk "*het wijzigen van het aantal woongelegenheden in het gebouw naar acht, terwijl de vergunde toestand vier woonentiteiten betrof*".

De herstellvordering werd namens tweede gedaagde afgewezen. Derde gedaagde, de wooninspecteur, tekende hoger beroep aan tegen dit vonnis, enkel wat betreft de afwijzing van de herstellvordering lastens tweede gedaagde.

2. Op 26 oktober 2023 werd het pand te _____ in openbare verkoop toegewezen aan verzoeker (stuk 2), die niet op de hoogte was van het gevelde vonnis.

Verzoeker kocht het onroerend goed via een online openbare verkoop via Biddit lastens _____ De verkoop was het gevolg van een gedwongen openbare verkoop na uitvoerend beslag op verzoek van _____.

3. Verzoeker wenst uiteraard de nodige herstelmaatregelen uit te voeren en nam hiervoor contact op met de wooninspectie, die aangaf dat de herstellvordering kan worden uitgevoerd door het wijzigen van de functie van het gebouw, dan wel het afbreken van het gebouw of het herleiden van het gebouw naar de laatst vergunde toestand. Hoewel het vonnis stipuleert dat "*de laatst vergunde toestand vier woonentiteiten betrof*", betwist de wooninspectie dat het vonnis uitspraak doet over het gegeven dat de laatste vergunde toestand effectief vier woonentiteiten omvat

Verzoeker is dan ook in het ongewisse wat betreft de vereiste herstelmaatregelen die moeten worden genomen om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen te herstellen. Verzoeker wenst bijgevolg duidelijkheid over de te nemen herstelmaatregelen, alsook is het nodig om de uitvoeringstermijn te verlengen om deze herstelmaatregelen uit te voeren. Verzoeker is dan ook genoodzaakt om krachtens artikel 1122 van het Gerechtelijk Wetboek derdenverzet te doen tegen het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen van 23 oktober 2023 met vonnisnummer _____.

11.AANSPRAKEN van verzoeker

4.Verzoeker vordert:

de vordering van verzoeker ontvankelijk en gegrond te verklaren;

dienvolgens het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen van 23 oktober 2023 (vonnisnummer _____) wat betreft de herstelmaatregel te hervormen;

in hoofddorde te zeggen voor recht dat de vereiste herstelmaatregelen die moeten worden genomen om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen te herstellen, het wijzigen van het aantal woongelegenheden van acht naar vier entiteiten is; hiervoor een uitvoeringstermijn te bepalen van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het te vellen vonnis op derdenverzet;

in ondergeschikte orde een termijn van 24 maanden toe te kennen om een omgevingsvergunning te bekomen en deze uit te voeren,

gedaagden te veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van verzoeker voorlopig en onder voorbehoud van vermeerdering/indexering in de loop van het

geding begroot op de kosten van onderhavige dagvaarding en op het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.800,00 EUR.

MIDDELEN IN RECHTE

1. Het rechtsmiddel van derdenverzet is ontvankelijk

5. Verzoeker is als nieuwe eigenaar van het pand te in
de mogelijkheid om het rechtsmiddel van derdenverzet aan te wenden tegen het vonnis van de
rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen van 23 oktober 2023.

Het Hof van Cassatie oordeelde op 5 juni 2001 dat derdenverzet tegen een beslissing van de
strafrechter waarbij een herstelmaatregel wordt opgelegd, principieel mogelijk is 1 De herstellvordering
van de bevoegde overheid, hoewel behorend tot de strafvordering, heeft immers een civielrechtelijk
karakter.

2. Het derdenverzet is gegrond

2.1. In hoofddorde: te zeggen voor recht dat de woning moet worden omgevormd naar vier woonentiteiten

6. In het vonnis van 23 oktober 2023 wordt veroordeeld tot "het uitvoeren van alle
werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en de
eventuele overbewoning te beëindigen wat dit pand betreft, indien het goed bestemd wordt voor
bewoning."

Verzoeker werd drie dagen later eigenaar van het desbetreffende onroerend goed, en was bijgevolg
niet op de hoogte van het tussengekomen vonnis. Het is verzoeker zeer onduidelijk wat de
herstelmaatregelen zijn, die moeten worden genomen om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, §1,
8° te herstellen.

Aangezien in de motivering van het vonnis wordt gesteld dat "*de vergunde toestand vier
woonentiteiten betrof*" wenst verzoeker dat in het beschikkend gedeelte van het vonnis duidelijk wordt
gesteld dat het omvormen naar vier entiteiten de vereiste herstelmaatregel is.

Verzoeker dient bovendien over een redelijke termijn te beschikken om deze herstelmaatregel uit te
voeren, dus vraagt hij in dit opzicht opnieuw een termijn op te leggen van 10 maanden, te rekenen
vanaf het in kracht van gewijsde treden van het te vellen vonnis op derdenverzet.

2.2. In ondergeschikte orde: een termijn van 24 maanden toe te kennen om een omgevingsvergunning aan te vragen en uit te voeren

7. Wanneer er in het te vellen vonnis geen duidelijkheid zou worden gegeven over de precieze te nemen
herstelmaatregelen, dient verzoeker te bekijken met een architect of er een vergunningsaanvraag kan
worden voorbereid en ingediend, rekening houdend met de hedendaagse normering.

Hiervoor moeten er nog verscheidene stappen worden ondernomen: enerzijds de voorbereiding,
anderzijds de aanvraag en ten slotte de uitvoerende fase. Verzoeker vraagt in dat opzicht, in
ondergeschikte orde, hiervoor de maximumtermijn van 24 maanden te willen toekennen, zoals
bepaald in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

TEN EINDE:

Om deze redenen en alle andere op tijd en stand te doen gelden in de loop van het geding en alhier uitdrukkelijk voorbehouden;

Er de vordering van verzoeker ontvankelijk en gegrond te zien en te horen verklaren;

Er dienvolgens het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen van 23 oktober 2023 (vonnisnummer _____ wat betreft de herstelmaatregel te zien en te horen hervormen;

Er in hoofdde toe zien en te horen zeggen voor recht dat de vereiste herstelmaatregelen die moeten worden genomen om de conformiteit in de zin van artikel 1.3, 1, 8° Vlaamse Codex Wonen te herstellen, het wijzigen van het aantal woongelegenheden van acht naar vier entiteiten is; hiervoor een uitvoeringstermijn te bepalen van 10 maanden na het in kracht van gewijsde treden van het te vellen vonnis op derdenverzet;

Er in ondergeschikte orde een termijn van 24 maanden te zien en te horen toekennen om een omgevingsvergunning te bekomen en deze uit te voeren;

Er zich te zien en te horen veroordelen tot de kosten van het geding, aan de zijde van verzoeker voorlopig en onder voorbehoud van vermeerdering/indexering in de loop van het geding begroot op de kosten van onderhavige dagvaarding en op het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.800,00 EUR.

1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 26

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.

Gehoord derdenverzetdoende partij in haar middelen en besluiten, vertegenwoordigd door meester
 , advocaat te , loco Meester , advocaat te

Gehoord het openbaar ministerie in haar middelen terzake;

Gehoord DE WOONINSPECTEUR, verwerende partij in derdenverzet, in zijn middelen en besluiten ontwikkeld door _____, advocaat te _____.

en zijn niet verschenen.

beoordeling

a. (eiser op derdenverzet, verder:) tekende op 11 juni 2024 derdenverzet aan tegen het vonnis van deze kamer van de rechtbank van 23 oktober 2023, waarbij (toenmalig eerste beklagde, gedaagde op derdenverzet, verder:) strafrechtelijk werd veroordeeld en waarbij aan haar een herstelmaatregel werd opgelegd met betrekking tot het pand te (verder: het pand). De herstelmaatregel strekte tot

herbestemming/sloop, zoals voorzien in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, alsook het uitvoeren van alle werken om woningen conform te maken. De hersteltermijn werd bepaald op tien maanden en aan ZOSIM werd een dwangsom opgelegd.

(toenmalig tweede beklaagde, gedaagde op derdenverzet, verder: werd strafrechtelijk veroordeeld, maar de herstelmaatregel werd ten aanzien van hem ongegrond verklaard in het vonnis van 23 oktober 2023.

b.

is de (nieuwe) eigenaar van het pand. Hij kocht het pand aan op 26 oktober 2023.

Het pand werd verkocht via het biedingsplatform *biddit.be* en de verkoopvoorwaarden van 8 september 2023 (stuk 14 van verwijzen op pagina 4 naar de overschrijving:

dagvaarding ruimtelijke ordening en stedenbouw tegen de beslagene, op verzoek van de Procureur des Konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen sectie Correctionele rechtbank, aangaande: het verhuren, te huur of ter beschikking stellen met het oog op bewoning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen houdende Vlaamse Wooncode.

Op pagina 10 en verder van de verkoopvoorwaarden wordt opnieuw verwezen naar voormelde overschrijving (in een citaat van de dienst vergunningen van), met de toevoeging dat er aldus een verplichting rust op het eigendom herstelmaatregelen uit te voeren, dat het onroerend goed ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werd, alsook: "Op het pand rust een herstellvordering opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie binnen de strafrechtelijke procedure waarvoor nog geen herstel is uitgevoerd".

De aangehaalde overschrijving betreft de overschrijving van de dagvaarding die geleid heeft tot het vonnis van 23 oktober 2023, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Antwerpen 2 op 23 december 2022.

c.

Uit het voorgaande volgt dat aan de publiciteitsvoorwaarden van artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen werd voldaan en dat naar de dagvaarding van de strafzaak in het kader waarvan de herstelmaatregel werd geformuleerd uitdrukkelijk werd verwezen in de verkoopvoorwaarden.

kocht het pand bijgevolg aan hoewel hij kennis had van het bestaan van de herstellvordering, minstens diende hij zich als diligente kandidaat-koper te informeren betreffende het bestaan van een dergelijke vordering.

Bij de behandeling ten gronde van het derdenverzet bevestigde dat hij kennis had van de herstellvordering die op het pand rustte.

d.

Als koper van het pand – rechtsverkrijgende onder bijzondere titel – zou krachtens artikel 1122 Gerechtelijk Wetboek slechts uitzonderlijk derdenverzet kunnen instellen Deze uitzonderingssituaties, namelijk bedrog van de rechtsvoorganger of aankoop voorafgaand aan de rechterlijke beslissing (artikel 1122, tweede lid, 2° Gerechtelijk Wetboek) doen zich in deze niet voor.

De vordering in derdenverzet is onontvankelijk.

e.

Ten overvloede wijst de rechtbank erop dat aan _____ in de bestreden beslissing geen herstelmaatregel werd opgelegd, zodat de beslissingen in het vonnis van 23 oktober 2023 _____ niet kunnen schaden. Met betrekking tot de gehoudenheid in hoofde van KREMER om de herstelmaatregel uit te voeren werd door de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (gedaagde op derdenverzet, eiser toe herstel, verder: WOONINSPECTEUR) hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis en in de procedure voor het Hof van Beroep kwam _____ op ontvankelijke wijze tussen.

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 strafwetboek,
art. 4 V.T.Sv;
art. 185, 186, 187 Sv.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van _____, DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAME GEWEST
bij verstek ten aanzien van _____;

Op strafgebied

Verklaart het derdenverzet onontvankelijk.

Veroordeelt _____ tot de kosten van huidig vonnis belopende 0,00 EUR.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 april 2025 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1.

- _____; rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,

met bijstand van griffier _____