



Vonnisnummer / Griffienummer 2024 / 4686
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 28 oktober 2024
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket 20CO85652 Rolnummer
Notitienummer parket AN66.LB.107323/2020

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie
tegen:

BEKLAAGDE:

Naamloze vennootschap
met maatschappelijke zetel gevestigd te
ingeschreven onder het ondernemingsnummer
BTW-nummer:

beklaagde, vertegenwoordigd door haar bestuurder,
advocaat te

en door Meester

TENLASTELEGGING(EN)

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

In het onroerend goed gelegen te gekadastreerd als
met een totale oppervlakte van 06a 25ca, eigendom van
voor het geheel in volle eigendom, ingevolge akte verleden op 25 januari
2019 door notaris

**als eigenaar het opsplitsen van woning of het wijzigen in gebouw van aantal wooneenheden
zonder of in strijd met een geldige vergunning toestaan of aanvaarden met verzwarende
omstandigheden**

als eigenaar te hebben toegestaan of aanvaard dat, 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 wooneenheden 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 werd uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken
van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende
vergunning, verder werd uitgevoerd, namelijk door te hebben toegestaan of aanvaard dat in
voornoemd onroerend goed te 9 vergunde wooneenheden

werden bewoond door tientallen buitenlandse arbeidskrachten, waarbij soms meerdere personen
werden gehuisvest in eenzelfde kamer binnen eenzelfde wooneenheid,
(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 7°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ;
art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat het in artikel 6.2.1. lid 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
vermelde misdrijf gepleegd werd door een instrumenterende ambtenaar, vastgoedmakelaar of een
andere persoon die in de uitoefening van zijn beroep of activiteit onroerende goederen koopt,
verkavelt, te koop of te huur zet, verkoopt of verhuurt, bouwt of vaste of verplaatsbare inrichtingen
ontwerpt en/of opstelt of een persoon die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreedt, bij de
uitoefening van zijn beroep.

(art. 6.2.1. lid 2 en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

1 te tussen 31 juli 2020 en 24 mei 2023, meermaals, op niet nader bepaalde
tijdstippen, onder meer op 1 augustus 2020, 11 september 2020, 26 september 2022

2 te

op 6 november 2023

PROCEDURE

Gezien het bewijs van overschrijving van de dagvaarding van beklaagde op het kantoor Rechtszekerheid
ld. 22 april 2024 ref :

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 procedure

a.

Aan het stukkenbundel van [redacted] beklaagde, verdedigd door [redacted] werd een document gevoegd met
als titel "Pleitnota Cartim – strafzaak".

Het betreft een document dat schijnbaar werd opgesteld door de advocaat van [redacted]. Het is echter
niet duidelijk of dit document ter kennis werd gebracht aan het Openbaar Ministerie, het document
bevindt zich in het stukkenbundel maar wordt niet vermeld op de inventaris en het document is niet
ondertekend. In zoverre dit document beschouwd zou kunnen worden als een conclusie, wordt het uit
de debatten geweerd.

op strafgebied feiten

b.

[redacted] is een vennootschap die statutair tot doel heeft onroerende goederen te beheren, met inbegrip
van het verhuren, renoveren en bouwen van panden en woningen.

Sinds 2019 was [redacted] eigenaar van een pand aan de [redacted]
(verder: het pand). Dit betreft een appartementsgebouw, vergund voor negen woningen
(appartementen).

c.

[redacted] verbouwde de appartementen door de keukens van de appartementen om te bouwen tot een
slaapkamer, waardoor meer personen per appartement konden verblijven. Vervolgens verhuurde
[redacted] het pand aan de [redacted] vennootschap [redacted] om er arbeiders
in te huisvesten die in de haven werken.

Het pand werd vervolgens gebruikt om er arbeiders onder te brengen in kamers met
gemeenschappelijke delen, meer bepaald 29 kamerwoningen in de periode van juli 2020 tot en met 26
september 2022 en 32 kamerwoningen op 6 november 2023, zonder dat hiervoor een
omgevingsvergunning werd gevraagd laat staan bekomen.

bewijs, kwalificatie en toerekening

d.

Het strafdossier bevat kopies van de statuten van de aankoopakte van het pand en de huurovereenkomst tusser

e.

In zijn (tweede) verhoor lichtte de toenmalige bestuurder van toe dat hij het pand met kocht op aangeven van omdat deze firma een pand zocht om er arbeiders die in de haven werken in te huisvesten (verhoor 30 januari 2023, stuk 13). Het was dan ook duidelijk voor dat het pand gebruikt zou worden om er meerdere buitenlandse arbeiders in onder te brengen voor de duur van hun tewerkstelling in en omgeving.

f.

Lopende het vooronderzoek voerde een betwisting dat het pand werd opgedeeld in meer dan negen woningen, aangezien het pand opgedeeld bleef in negen fysieke appartementen met beperkte aanpassingen ten aanzien van de plannen bij de vergunning.

Met betrekking tot het begrip "woning" verwijst artikel 4.1.1 16° VCRO naar artikel 1.3, § 1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen, waar een woning omschreven wordt als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Anders dan namens voorgehouden, kunnen de buitenlandse werknemers die in het pand verbleven niet als een gezin worden beschouwd (per appartement), aangezien ze in de appartementen niet op een duurzame wijze samenwoonden en er hun hoofdverblijfplaats hadden (zie voor relevante definitie van het begrip gezin: artikel 1.3, § 1, eerste lid, 19°, van de Vlaamse Codex Wonen). Uit de vaststellingen blijkt immers dat de samenstelling van de appartementen wisselde, dat de enige band tussen de bewoners was dat ze er tijdelijk gehuisvest waren en dat ze hun hoofdverblijfplaats niet vestigden in het pand maar er slechts tijdelijk verbleven voor de duur dat ze in de omgeving van werkten.

Het pand was bijgevolg niet langer opgedeeld in negen wooneenheden (de respectievelijke appartementen), maar in kamers waarbij de bewoners afhankelijk waren van gemeenschappelijke faciliteiten (badkamer en keuken).

g.

Op 11 september 2020 verrichtte een gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur van vaststellingen. Hierbij bleek dat de appartementen werden bewoond door buitenlandse werknemers. Eerder, op 2 augustus 2020, stelde de lokale politie reeds vast dat er in het pand 32 mannen verbleven, buitenlandse werknemers. Op 26 september 2022 deed de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur in essentie gelijklopende vaststellingen.

Op basis van deze vaststellingen, en rekening houdende met de analyse dat de bewoners per appartement geen gezin vormden (*supra*), waren er in september 2020 en september 2022 telkens 29 woningen in het pand.

h.

Op 23 mei 2023 werd het pand opnieuw gecontroleerd door een gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur. De fysieke toestand van het pand was niet gewijzigd, maar het pand werd niet meer verhuurd of bewoond. Tegelijk bleek dat het pand zonder ingrepen terug in gebruik kon worden genomen als 32 kamerwoningen met gemeenschappelijke delen.

De stedenbouwkundig inspecteur deed op 6 november 2023 opnieuw nazicht en stelde toen vast dat

het pand opnieuw verhuurd was en gebruikt werd voor bewoning in 32 kamerwoningen.

i.

De feiten zijn bewezen, werden correct gekwalificeerd en worden toegerekend.

straf en strafmaat

j.

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 wordt opgelegd.

k.

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 een appartementsgebouw op te splitsen in een meerkamerwoning zonder de nodige vergunningen aan te vragen of af te wachten, stelde haar persoonlijk belang boven het maatschappelijk belang en verhinderde ze de noodzakelijke afstemming met de bevoegde diensten. De impact van de aangehaalde opsplitsing is nochtans duidelijk: door het pand te (laten) gebruiken als een gebouw met 29 of zelfs 32 kamerwoningen werd de draagkracht potentieel overschreden van het gebouw en vooral van de omgeving. De mogelijke impact op de omgeving met betrekking tot parkeren, verplaatsingen en lawaai was zeer reëel.

l.

Als strafverminderende factor haalt aan in de oprechte overtuiging te zijn geweest dat een meer progressieve benadering van een gezin haar zou hebben toegelaten de handelingen te verrichten die ze heeft gesteld. Met betrekking tot de opdeling van het pand in kamerwoningen werd naast de strafprocedure ook een administratieve procedure gevoerd met deze juridische discussie.

Zoals hierboven reeds aangehaald, faalt het juridisch argument omdat rekening moet worden met de geoperationaliseerde omschrijving van het concept gezin in de Vlaamse Codex Wonen. Voor de bestraffing zou het echter relevant zijn geweest dat oprecht in de overtuiging zou zijn geweest binnen de grenzen van de regelgeving te hebben gehandeld (zonder evenwel een rechtsdwaling uit te maken).

m.

Daar staan twee factoren tegenover die tot een strengere beoordeling van de handelingen van nopen.

Ten eerste leidde de aangehaalde administratieve procedure tot beslissingen van de bevoegde Vlaamse minister en de Raad van State van 19 mei 2021 en 21 maart 2023, waarbij het juridisch standpunt van

werd verworpen. Op 23 mei 2023 was het gebruik van het pand als kamerwoning vervolgens beëindigd maar op 6 november 2023 – en toen reeds duidelijk was dat ook voor de Raad van State het juridisch verweer van niet overeind bleef – verhuurde het pand opnieuw als kamerwoning. Enige goede trouw was toen niet meer aan de orde en de bevoegde overheden dreigden misleid te worden omdat het pand bij een eerdere controle niet meer verhuurd was als meerkamerwoning.

Ten tweede heeft als statutair doel en als hoofdactiviteit onroerende goederen te beheren en te verhuren, zodat van haar een grotere diligentie in de naleving van de regelgeving wordt verwacht. De hoedanigheid van brengt ook met zich dat de verzwarende omstandigheid van artikel 6.2.1 tweede lid VCRO van toepassing is.

n.

werd in 2006 reeds veroordeeld voor een stedenbouwkundig misdrijf, toen tot een geldboete met uitstel van tenuitvoerlegging.

De hiernabepaalde geldboete is gepast. Rekening houdende met het gerechtelijk verleden van is een nieuw uitstel van de tenuitvoerlegging niet opportuun, laat staan een opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

o.

Het bewezen verklaarde misdrijf leverde vermogensvoordelen op, waarvan het Openbaar Ministerie de verbeurdverklaring vordert. Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat beklaagde zou kunnen blijven beschikken over de winst die ze opstreek met de bewezen verklaarde misdrijven.

wijst op de hoge kosten die verbonden waren aan het verhuren van het pand en vraagt daar rekening mee te houden bij het begroten van het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel. Het Openbaar Ministerie beperkte de vordering tot bijzondere verbeurdverklaring reeds verregaand door slechts het equivalent van drie maanden huur te vragen, hoewel de incriminatieperiode van het feit 1 reeds meer dan twee jaar betreft. Het is dan ook niet opportuun een nog lager bedrag verbeurd te verklaren. Evenmin betreft dit een onredelijk zware bestraffing.

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, 5, 6, 7bis, 38, 41bis, 42, 43bis, 65, 66 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 185 Sv;

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

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Op strafgebied

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen 1 en 2:

tot een **geldboete** van **20000,00 EUR**, zijnde **2500,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Verklaart verbeurd overeenkomstig artikel 42, 3° en 43bis Sw. de vermogensvoordelen voor een bedrag van 76.500 euro.

Veroordeelt Naamloze vennootschap 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 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand;
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,90 EUR;
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 359,17 EUR.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 28 oktober 2024 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