

- als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
- als eventuele onderverhuurder het zij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
- als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

van een kamerwoning of een kamer verhuurd te hebben of ter beschikking te hebben gesteld met het oog op bewoning, die niet beantwoordt aan de in artikelen 4, 6 en 7 bedoelde normen of van een studenten- of studentengemeenschapshuis of studentenkamer die niet beantwoordt aan de in artikelen 4 en 8 bedoelde normen.

meer bepaald als verhuurder:

B.1. Kamer nummer 3 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 2 politie OK 1 stuk 13) op het gelijkvloers op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 1 stuk 51) tot datum verwijzingsbeschikking

B.2. Kamer nummer 4 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 3 politie OK 1 stuk 13) op het gelijkvloers op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____ geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 01.05.2009 (datum contract OK 1 stuk 46, OK 2 stuk 3) tot datum verwijzingsbeschikking

B.3. Kamer nummer 5 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 7 politie OK 1 stuk 14) op de eerste verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 1 stuk 14) tot datum verwijzingsbeschikking

B.4. Kamer nummer 6 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 8 politie OK 1 stuk 14) op de eerste verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 2 stuk 40) tot datum verwijzingsbeschikking

B.5. Kamer nummer 7 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 9 politie OK 1 stuk 14) op de eerste verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 01.09.2009 (datum contract OK stuk 24) tot datum verwijzingsbeschikking

B.6. Kamer nummer 9 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 11 politie OK 1 stuk 15) op de eerste verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 18.07.2009 (datum contract - OK 2 stuk 469) tot datum verwijzingsbeschikking

B.7. Kamer nummer 10-11 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 12-13 politie OK 1 stuk 15) op de tweede verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____ en _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 2 stuk 68, 78) tot datum verwijzingsbeschikking

B.8. Kamer nummer 12 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 14 politie OK 1 stuk 15) op de tweede verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____ te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 2 stuk 78) tot datum verwijzingsbeschikking

B.9. Kamer nummer 13 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 15 politie OK 1 stuk 15) op de tweede verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____, te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 01.09.2009 (datum contract - OK 2 stuk 46, OK 78) tot datum verwijzingsbeschikking

B.10. Kamer nummer 14 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 16 politie OK 1 stuk 15) op de tweede verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____, te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 2 stuk 100) tot datum verwijzingsbeschikking

B.11. Kamer nummer 15 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 18 politie OK 1 stuk 16) op de derde verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____, geboren te _____ op _____ en wonende te _____, te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 01.09.2009 (datum contract - OK 2 stuk 125) tot datum verwijzingsbeschikking

B.12. Kamer nummer 18 (wooninspectie OK 3 stuk 187 – kamer nummer 22 politie OK 1 stuk 17) op de derde verdieping op het adres te _____ te, kadaster gekend onder _____ in eigendom toebehorende aan _____ geboren te _____ op _____ en wonende te _____, te hebben verhuurd aan _____

Te _____ van 19.06.2009 (datum aankoop pand – OK 2 stuk 163) tot datum verwijzingsbeschikking

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaarding werd regelmatig betekend.

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

DE FEITEN EN HUN KWALIFICATIE

Op 30 augustus 2009 stelde de politie een aanvankelijk proces-verbaal op waarin werd gemeld dat [redacted] in een pand gelegen te [redacted], achttien kamers verhuurde die wellicht niet voldeden aan de Vlaamse Wooncode. De politie werd door een bewoner binnengelaten. De politie merkte onder andere schimmelvorming op in de doucheruimtes, keuken en toilet.

Op 8 september 2009 vorderde de procureur des Koning een gerechtelijk onderzoek.

Op 5 november 2009 werd een huiszoeking uitgevoerd.

[redacted] verklaarde op 9 november 2009 eigenaar te zijn geworden van het pand sinds 19 juni 2009 tegen de prijs van 350.000,00 EUR.

Tijdens de onderhandelingen werd hem gezegd dat de woning 17 woonentiteiten telde. Dit zou hem op de dienst Stedenbouw van de Stad Gent zijn bevestigd. Hij zou pas na de ondertekening van de verkoopovereenkomst hebben vernomen dat er maar 14 woonentiteiten waren en dat er voordien al door de Wooninspectie gebreken werden vastgesteld.

De meeste huurders hadden al een huurovereenkomst met de vorige eigenaar; alleen de bewoner van kamer 1 op het gelijkvloers had geen huurcontract. Er waren ook enkele nieuwe huurders met wie hij een huurcontract sloot, via het OCMW.

De meeste bewoners betaalden 200,00 EUR (zonder kosten van nutsvoorzieningen), sommigen 250,00 EUR (maar dan met inbegrip van nutsvoorzieningen).

Zijn bedoeling was het pand in orde te krijgen tegen september 2010 voor verhuring aan studenten. Hij was al met renovatiewerken begonnen (OK 1, st. 39-41).

In zijn verklaring van 11 januari 2010 herhaalde [redacted] die hij voorafgaand aan het kopen van het pand contact had opgenomen met het bouwloket van de stad [redacted] met de vraag of het pand stedenbouwkundig in orde was. Pas na ondertekening van de verkoopovereenkomst zou iemand van de dienst stedenbouw hem hebben meegedeeld dat het pand diende verbouwd te worden naar een pand met 9 wooneenheden of eventueel ook naar 13 kamers en 1 studio (OK 3, st. 174).

Hij had al de opsplitsing in kamer 1 en 2 ongedaan gemaakt door de scheidingsmuur weg te halen; hij nam zich voor dit ook voor de andere te kleine kamers te doen.

Hij voerde zelf alle werken uit, behalve de werken aan de gas- en elektriciteitsinstallatie en aan het sanitair.

Vaststellingen Wooninspectie

De Wooninspectie had het pand in het verleden al herhaaldelijk gecontroleerd. Bij twee controles in 2005 werd vastgesteld dat het pand met 16 studentenkamers en 1 studio ongeschikt en onbewoonbaar was.

Bij een derde controle, op 30 maart 2007, werd vastgesteld dat alle 17 kamers en de ene studio ongeschikt waren. Bij controles op 7 juni 2007 en 28 november 2007 werd vastgesteld dat door samenvoeging de indeling van het pand was gewijzigd geworden.

Bij een vierde controle op 13 maart 2008 bleek dat het pand bestond uit 13 kamers en 1 studio; slechts twee kamers waren ongeschikt. Bij een nacontrole op 9 mei 2008 bleek dat de nodige werken waren uitgevoerd en werd het besluit van 26 juni 2000 tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid opgeheven (OK 3, st. 3-4).

Bij de controle op 5 november 2009 werd vastgesteld dat de indeling van het pand opnieuw gewijzigd was. Het bestond thans uit 15 kamers (met gemeenschappelijke ruimtes) en één zelfstandige woning (OK 3, st. 4).

De uitbreiding van het aantal kamers werd gerealiseerd door één kamer op het gelijkvloers en op de eerste etage op te splitsen in twee afzonderlijke kamers door de deuropening die voordien was gecreëerd tussen twee ruimtes, af te sluiten met een doek en door het plaatsen van een kast vóór de deuropening. De kast reikte evenwel niet tot bovenaan de deuropening (OK 3, st. 4 en foto's st. 153-154).

Samengevat werden de volgende gebreken vastgesteld.

Het gebouw had gebreken aan de elektrische installatie die een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie en brand inhouden: o.a. losse elektriciteitskabels op de vloer, ontbrekende omkasting van de elektriciteitskast, beschadigde of loshangende lichtarmaturen, een los stopcontact (15 strafpunten).

De gemeenschappelijke toilet ruimtes en de gemeenschappelijke keuken waren in orde. De gemeenschappelijke doucheruimte in de kelder vertoonde allerlei gebreken: o.a. schimmelvorming door condenserend vocht, doorslaand vocht op de wanden met schimmelvorming, de doucheruimte kon niet worden verwarmd en was niet slotvast afsluitbaar, beschadigde afwerking van plafond en muren (22 strafpunten). De doucheruimtes op de eerste en tweede etage werden op het ogenblik van de controle verbouwd.

De leuning van de trap naar de derde etage was onvoldoende bevestigd (daarvoor werden 9 strafpunten aangerekend op de functies van gemeenschappelijk toilet en gemeenschappelijke keuken). De gemeenschappelijke keuken op de derde etage was niet uitgerust (geen watertoevoer en geen aanrecht met kookplaten, ...).

Op kamer 3 was er geen mogelijkheid tot verwarming.

In kamer 4 ontbrak aan de lavabo een reukafsluiter.

Kamers 3 en 4 waren van elkaar gescheiden slechts met een doek en een kast.

Kamers 5 en 6 waren van elkaar gescheiden slechts met een doek en een kast.

Kamer 7 had zelf geen gebreken maar was wel ongeschikt omwille van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke functies.

In kamer 8 ontbrak aan de lavabo een reukafsluiter en de muurafwerking was beschadigd.

Kamer 9 had zelf geen gebreken maar was wel ongeschikt omwille van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke functies.

De dubbele kamer 10-11 had zelf geen gebreken maar was wel ongeschikt omwille van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke functies.

Op kamer 12 was er geen mogelijkheid tot verwarming.

Kamer 13 had zelf geen gebreken.

Kamers 3, 4, 5, 6 en 8 (niet kamer 13: OK 3, st. 168) hadden bovendien een ontoereikende netto-vloeroppervlakte zodat de bezettingsnorm voor deze kamer 0 personen was: deze kamers waren niet voor bewoning geschikt.

Kamer 14 had zelf geen gebreken maar was wel ongeschikt omwille van de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke functies.

Voor kamers 15 en 16 werden een gebrek in de muurafwerking en een onvoldoende bevestigde leuning van de trap naar de derde etage in rekening gebracht. (De bewoner van kamer 16 was niet bekend.)

Voor woning 17 (tenlastelegging A), op de vierde etage, werden de onvoldoende bevestigde leuning van de trap naar de derde etage, alsook de ontbrekende leuning van de trap naar de vierde etage in rekening gebracht, naast een beschadigd deksel van het waterreservoir van het toilet.

Kamer 18 vertoonde ten slotte een klein gebrek aan de vloer:

Alle kamers en de woning waren bijgevolg ongeschikt maar niet onbewoonbaar.

BESPREKING

De ten laste gelegde feiten blijken afdoende uit de gegevens van het gerechtelijk onderzoek. Zij worden overigens door de beklaagde niet betwist.

De tenlasteleggingen A en B1 tot en met B12 zijn ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen.

DE STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen A en B1 tot en met B12 zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Zowel de Vlaamse Wooncode als het Kamerdecreet bestraffen de bewezen verklaarde feiten met een gevangenisstraf van 6 maanden tot drie jaar en een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 euro.

De beklaagde vraagt de opschorting. Hij wijst op zijn goede trouw, de uitvoering van renovatiewerken waaraan hij heel wat geld en tijd heeft besteed en het feit dat hij zich aan het begin van zijn beroepsloopbaan bevindt.

De beklaagde wist in elk geval vóór de aankoop van de woning dat er al inspecties van de woonkwaliteit waren gebeurd en uit een brief van 15 mei 2009 aan notaris blijkt dat de Wooninspectie meedeelde dat de opdeling van het pand in 12 kamers en 1 studio, zoals vastgesteld op 9 mei 2008, conform de normen van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet was (stuk 9 beklaagde). De Wooninspectie vermeldde voorts in zijn aanvankelijk proces-verbaal dat de beklaagde zowel wat de woonkwaliteit als de ruimtelijke ordening betreft, meermaals contact nam met het agentschap Inspectie RWO (OK 2, st. 3). Niettegenstaande dit alles zette de beklaagde de verhuring van méér woonruimten dan de vermelde 13 woonruimten voort. Onder andere de verhuring van de te kleine kamers, namelijk de kamers nrs. 3 en 4 en nrs. 5 en 6, die slechts van elkaar waren gescheiden door een voor de deuropening geplaatste kast, kan door de beklaagde onmogelijk als een normale kamerverhuur worden voorgesteld.

De toekenning van opschorting voor de ten laste gelegde feiten zou dan ook een onvoldoende maatschappelijke reactie uitmaken. Een bestraffing zoals hierna bepaald, zal de plaats van de beklaagde in de maatschappij niet in het gedrang brengen.

De beklaagde heeft een blanco strafregister.

De afwezigheid van voorgaande strafrechtelijke veroordelingen en de wil van de beklaagde om het pand thans te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, maken verzachtende omstandigheden uit.

Met toepassing van art. 85, tweede lid, Strafwetboek legt de rechtbank aan de eerste beklaagde alleen een geldboete op.

De minimumgeldboete volstaat. Zij dient wel effectief te zijn om de beklaagde te doen inzien dat de wederrechtelijke verhuring van kamers niet zonder gevolgen blijft.

WAT DE HERSTELVORDERING VAN DE WOONINSPECTEUR BETREFT

1. De Wooninspecteur maakte bij brief van 13 januari 2010 zijn herstellvordering aan het parket over. De Wooninspecteur vorderde, gelet op het stedenbouwmisdrijf, een veroordeling tot stopzetting van de verhuring of terbeschikkingstelling onder verbeurte van een dwangsom van 2.500,00 EUR per overtreding, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Bij beslissing van 14 oktober 2010 sloot het College van burgemeester en schepenen van de stad zich aan bij de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspectie. Het college vordert niet zelf een dwangsom.

Op de openbare terechtzitting van 7 november 2011 wijzigde de Wooninspecteur zijn herstellvordering overeenkomstig het gewijzigde art. 20bis Vlaamse Wooncode en art. 17bis Kamerdecreet. Hij vordert thans:

"Vast te stellen voor recht dat omwille van het stedenbouwkundig misdrijf dat op het pand rust, er geen herstel naar nul strafpunten kan worden gevraagd; Derhalve te zeggen voor recht dat de herstelmaatregel dient te worden opgelegd, hetgeen impliceert dat:

- ofwel het pand wordt herbestemd naar een voor de VCRO vergunde toestand;
- ofwel het pand wordt gesloopt

(...)

Ondergeschikt, en louter in zoverre het gevorderde herstel als kennelijk onredelijk zou worden beschouwd, de beklagde in toepassing van art. 44 Strafwetboek te veroordelen tot de herstelmaatregel waardoor het pand aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, hetgeen in casu impliceert het wegwerken van alle gebreken tot er nul strafpunten overblijven op het technisch verslag;

(...)"

De beklagde vordert dat de herstellvordering wordt afgewezen als ongegrond, ondergeschikt als onwettig en uiterst ondergeschikt als onduidelijk of minstens kennelijk onredelijk en dat de ondergeschikte herstellvordering voor het wegwerken van de gebreken, wordt afgewezen als ongegrond wegens gebrek aan voorwerp en uiterst ondergeschikt als kennelijk onredelijk.

2. Uit het onderzoek op 14 oktober 2011 blijkt dat het gebouw en alle kamers zonder gebreken waren op één gebrek aan het gebouw na.

Voor het onderdeel "*stabiliteit dakstructuur - aantasting of doorbuiging dragende elementen*" werden drie strafpunten toegekend omwille van de verwijdering van een stuk van de onderzijde van de kroonlijst.

Volgens de "Technische richtlijnen voor woningkwaliteitsonderzoek", p. 22 (te raadplegen op <http://www.bouwenenwonen.be>, klikken op "gemeente", "lokaal woonbeleid", "verbetering van de woonkwaliteit", "handboek "De woningkwaliteit in uw gemeente bewaken"", "Ongeschikt- en onbewoonbaarheid", "Procedure voor ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring", "technisch onderzoek van de woning") gebeurt de beoordeling van de dakstructuur op basis van de ernst van de doorbuiging of

aantasting van de verschillende elementen en het risico dat dit vormt voor de bewoning; "enkel bij een wezenlijk stabiliteitsrisico, dat de veiligheid van de bewoners direct in gevaar brengt, worden 9 punten toegekend. In de gevallen waarbij de samenhang van de verschillende gebouwoonderdelen in het gedrang komt, worden (hoogstens) 3 punten toegekend. (...)"

3. De herstelmaatregel die de Wooninspecteur thans in hoofdde vordert, steunt op het uitgangspunt dat de kamerwoning "niet in aanmerking komt voor werken".

Art. 17bis, §1, Kamerdecreet voorziet immers in eerste instantie in de herstelmaatregel die aan de overtreder oplegt "om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7 (...)"

Alleen wanneer de rechtbank vaststelt "dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken", bestaat de herstelmaatregel in het bevel "er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen".

Volgens de memorie van toelichting is dit bijvoorbeeld het geval wanneer de eigenaar van een pand of zijn rechtsvoorganger "een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn". In dat geval zou het herstel van deze entiteiten niet kunnen worden bevolen omdat dit zou betekenen "dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd (namelijk het uitvoeren van werken aan een onvergunde woonentiteit) en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendigd" (Parl. St. VI. Parl., 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

4. De aanvoering in de oorspronkelijke herstellvordering dat uit informatie bij de Dienst Bouwtoezicht blijkt dat op het pand een stedenbouwkundige overtreding rust, doordat geen vergunning werd gevraagd voor de wijziging van het aantal woonegelegenheden, "m.n. het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met 1 zelfstandige woning en 15 kamers met gemeenschappelijke ruimten" (OK 3, stuk 187), vindt geen steun in andere gegevens van het strafdossier.

Over de vergunde of vergund geachte staat van het pand bevat het strafdossier geen enkel gegeven.

Uit het uittreksel uit het vergunningenregister dat de beklaagde voorlegt, blijkt dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd opgenomen (terwijl het vergunningenregister van de stad voor de deelgemeente de gegevens vanaf 1975 vermeldt) (stuk 1 beklaagde).

De vermelding op het stedenbouwkundig uittreksel dat het pand niet in overeenstemming is "met de huidige normen van het algemeen bouwreglement van de stad". Voor de renovatie van het pand dient contact te worden opgenomen met de dienst Stedenbouw van de stad

(...)" laat vermoeden dat de bestemming van het pand als meergezinswoning gekend was en vergund werd geacht.

In elk geval blijkt uit het vergunningenregister niet dat het pand als eengezinswoning werd vergund.

Evenmin blijkt dat de omvorming van het pand tot kamerwoning gebeurde na de invoering van de vergunningsplicht voor de wijziging van het aantal woonegelegenheden.

5. Het staat vast dat de beklaagde in de loop van het onderzoek meermaals het aantal woonegelegenheden wijzigde, wat op zichzelf een vergunningsplichtige handeling is (art. 4.2.1.7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), zonder een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen.

De laatste wijziging van het aantal woonegelegenheden gebeurde bij de laatste werken die de beklaagde uitvoerde om de kamerwoning te laten voldoen aan de vereisten van het Kamerdecreet. De te kleine kamers 3-4 en 5-6 werden samengevoegd door de scheidingsmuur grotendeels te verwijderen en de kamers 1-2 en 8 kregen de bestemming berging.

De loutere vaststelling dat het pand in het verleden meermaals het voorwerp is geweest van stedenbouwkundige overtredingen, volstaat echter niet om tot de vaststelling te komen dat, zoals art. 17bis, §1, Kamerdecreet vereist, de kamerwoning "*niet in aanmerking komt voor werken*".

De vraag of een kamerwoning al dan niet in aanmerking komt voor werken om te voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, moet concreet worden beoordeeld, rekening houdende met de uit te voeren werken.

Alleen wanneer volledig abstractie van de concrete toestand wordt gemaakt, zou kunnen worden voorgehouden dat elk werk, ongeacht de aard ervan (herstellingswerken aan elektriciteit, sanitair, ..., onderhoudswerken, ...), een miskennis van de vergunningsplicht inhoudt. Dergelijke benadering is evenwel vreemd aan de doelstellingen van het Kamerdecreet. Het Kamerdecreet strekt niet tot handhaving van stedenbouwkundige voorschriften maar beoogt het waarborgen van de woonkwaliteit.

Het enige werk dat thans concreet nog moet worden uitgevoerd, is het herstellen van de onderzijde van de kroonlijst. Hieruit blijkt dat, bij voldoende onderhoud van het pand, het pand na uitvoering van dit resterende werk vrij van gebreken is.

Dit resterende werk is een louter onderhoudswerk dat op zichzelf niet vergunningsplichtig is (zie art. 4.2.1.1.° VCRO). Het heeft betrekking op het gebouw dat als zodanig, los van de indeling van het pand, vergund is of vergund wordt geacht.

De uitvoering van dit werk houdt bijgevolg geen stedenbouwkundige overtreding in.

Doordat het werk vreemd is aan de onvergunde wijzigingen van het aantal woonegelegenheden, bestendigt het evenmin die doorgevoerde onvergunde wijzigingen.

De Wooninspecteur is bijgevolg ten onrechte van oordeel dat het bevel om werken uit te voeren om het goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, neerkomt op het plegen, minstens het bestendigen van een stedenbouwkundige overtreding.

Er is bijgevolg ten aanzien van het pand van de beklaagde, in de toestand waarin het zich bevindt, geen beletsel om de uitvoering van de resterende werken te bevelen bij wijze van herstelmaatregel zoals bedoeld in de eerste zin van art. 17bis, §1, Kamerdecreet.

6. Ten onrechte is de beklaagde van oordeel dat het feit dat het resterende gebrek niet werd vermeld in de oorspronkelijke herstellvordering, zou leiden tot de vaststelling dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden.

De herstellvordering strekt ertoe het pand te laten voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen. Dit houdt in dat het pand geen enkel gebrek meer vertoont. De rechtbank moet bijgevolg ook rekening houden met gebreken die na het instellen van de herstellvordering zijn ontstaan. Om dezelfde reden beperkt de rechtbank de herstelmaatregel niet tot die gebreken zoals die in de loop van de procedure concreet werden vastgesteld. Aan het aan de overtreder gegeven bevel het pand te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, is pas voldaan wanneer wordt vastgesteld dat dit werkelijk het geval is, wat meebrengt dat eventuele nadien ontstane gebreken eveneens dienen verholpen te zijn.

7. De beklaagde betwist de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad.

Ook al brengt het gebrek aan de kroonlijst niet onmiddellijk of rechtstreeks nadeel toe aan de bewoners, er is geen enkele reden die verantwoordt waarom het herstel van dit gebrek zou worden uitgesteld.

De beklaagde bevestigt overigens dat het herstel van de kroonlijst zal worden doorgevoerd.

Gelet op de tijd waarover de beklaagde al beschikte om de noodzakelijke werken uit te voeren, is de gevorderde uitvoerbaarheid bij voorraad verantwoord.

Om de beklaagde toe te laten de uitvoering van het resterende werk te coördineren met andere in het vooruitzicht gestelde werken, bepaalt de rechtbank de uitvoeringstermijn op twaalf maanden die ingaan vanaf de dag van uitspraak van dit vonnis.

8. De Wooninspecteur vordert een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Gelet op de tijd die al verstreken is en om te vermijden dat de beklaagde zou nalaten het resterende werk uit te voeren, dient een dwangsom te worden opgelegd.

De dwangsom zal verschuldigd zijn wanneer, na het verstrijken van de termijn van twaalf maanden na de uitspraak van het vonnis, het herstel niet zal zijn uitgevoerd. De rechtbank kent bijgevolg alleen een uitvoeringstermijn toe en geen respijtermijn bedoeld in art. 1385*bis*, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklaagde is betekend (en zonder dat die betekening een respijtermijn doet lopen: Cass. 15 maart 2011, AR P.10.1282.N; Cass. 17 juni 2011, AR C.06.0639.N en Cass. 17 juni 2011, AR C.08.0073.N).

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. De burgerlijke partij

De burgerlijke partij vordert een morele schadevergoeding van 1.000,00 EUR te vermeerderen met vergoedende interest vanaf 19 juni 2009 en de gerechtelijke interest op hoofdsom en vergoedende interest vanaf de uitspraak.

De beklaagde voert aan dat deze huurder het pand alleen gebruikte als domicilieadres. De burgerlijke partij geeft hierover geen verduidelijking.

Zoals blijkt uit het dossier, was de burgerlijke partij op 5 mei 2011 (datum waarop het openbaar ministerie het rijksregister consulteerde met het oog op het versturen van de kennisgeving aan benadeelden) nog steeds ingeschreven op het adres [redacted] hoewel hij al geruime tijd het pand heeft verlaten.

De burgerlijke partij bewijst in die omstandigheden niet dat het huren van de kamer die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen, een vergoedbare morele schade heeft opgeleverd.

De burgerlijke vordering is niet gegrond.

2. De overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven en geleden door andere personen dan de reeds gestelde burgerlijke partijen, past het de burgerlijke belangen aan te houden gezien de zaak wat die belangen betreft niet in staat van wijzen is.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het
Wetboek van Strafvordering;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van
Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 65, 85, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de
tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

Verbetert de dagvaarding als volgt :

Vult de dagvaarding wat tenlasteleggingen B1 tot en met B12 betreft aan
als volgt: "*tot datum verwijzingsbeschikking*" wordt aangevuld met
"*namelijk 29 september 2010*".

Verbetert de aanvang van de onder B2 ten laste gelegde periode in die zin
dat "*01.05.2009 (datum contract OK 1 stuk 46, OK 2 stuk 3)*" wordt
verbeterd in "*01.08.2009 (datum contract OK 1 stuk 46, OK 2 stuk 3)*".

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen
verklaarde tenlasteleggingen A en B1 tot en met B12 SAMEN, tot een
GELDBOETE van VIJFHONDERD (500,00) EURO.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op
TWEEDUIZEND ZEVENHONDERDVIJFTIG (2.750,00) EURO.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40
van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door
een gevangenisstraf van ÉÉN MAAND EN VIJFTIEN DAGEN.

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG
EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD
ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen als bijdrage tot
het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en
aan de occasionele redders.

Overtuigingsstukken

Beveelt de teruggave aan de beklaagde, van de overtuigingsstukken neergelegd ter griffie van de correctionele rechtbank te Gent onder nrs. _____ en _____

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 28,72 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 28,72 EUR.

Veroordeelt de beklaagde, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken begroot op ÉÉNENDERTIG EURO EN ACHTENTWINTIG CENT (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131Bis - B.S. 16/02/2011).

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur en van het College van burgemeester en schepenen van de stad _____ toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt aan de beklaagde _____ de uitvoering van alle werken aan het gebouw gelegen te _____, (op het kadaster gekend onder _____) die nodig zijn om het gebouw te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald door of krachtens het Kamerdecreet, wat inhoudt het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw, gemeenschappelijke functies en kamers.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken op 12 maanden na de uitspraak van dit vonnis.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur de beklaagde een dwangsom van 125,00 euro zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 17bis, §6, Kamerdecreet de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad Gent onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Zegt voor recht dat de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad ~ indien de veroordeelde in gebreke blijft om de bevolen herstelmaatregel binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, zelf in de uitvoering ervan kunnen voorzien, overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet, op kosten van de veroordeelde.

Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. De burgerlijke partij

Wijst de vordering van de burgerlijke partij af als ontvankelijk maar niet gegrond.

2. De overige burgerlijke belangen





Houdt ambtshalve de overige burgerlijke belangen aan wat betreft de bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

* * * * *

Aldus gewezen en uitgesproken op de openbare terechtzitting van VIJF DECEMBER TWEEDUIZEND EN ELF.

Aanwezig:

- mevrouw O. De Vel, rechter, die de terechtzitting voorziet,
- de heer B. De Temmerman, rechter,
- mevrouw I. Schuddinck, rechter,
- de heer B. Van Vossel, substituut-procureur des Konings,
- de heer S. Acke, griffier.

   
S. ACKE I. SCHUDDINCK B. DE TEMMERMAN O. DE VEL