

Griffier. : 2009/ 3374
Not. nr. : GE 62.RW.102701/08

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 13 OKTOBER 2009

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, **ÉÉNENTWINTIGSTE KAMER**, rechtsprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

; gepensioneerde, geboren te _____ op _____
, wonende te _____

VERDACHT VAN :

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1977 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd,

- als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon
- als eventuele onderverhuurder hetzij 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
namelijk te _____ in de periode van minstens
07.07.2008 tot heden een kamer te hebben verhuurd aan _____
en _____ ,

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Met de omstandigheid dat de verdachte in staat van wettelijke herhaling verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij veroordeeld werd op 03.05.2004 bij arrest van het Hof van Beroep te Gent, 4e kamer, tot een gevangenisstraf van 1 jaar met uitstel voor een termijn van 5 jaar wegens huisjesmelkerij en valsheid in geschriften, arrest dat kracht van gewijsde had op het ogenblik van de nieuwe feiten,

voordat vijf jaren zijn verlopen sinds de datum waarop hij zijn straf heeft ondergaan of waarop zijn straf verjaard is.

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde op de openbare terechtzitting :

de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL:

- **De Vlaamse Wooninspecteur**, met zetel te 9000 Gent, Gebr. Van Eyckstraat 4-6, in haar eis tegen de beklaagde, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van mr. Veerle Tollenaere, advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door de heer B. Van Vossel , substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, voorgedragen door mr. Philip Pels, advocaat te 9000 Gent, Twaalfkameren 17, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt;

VOORAF.

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient verbeterd te worden in die zin dat:

- de ten laste gelegde feiten een inbreuk uitmaken op het decreet van 4 februari 1997 en niet van 4 februari 1977;
- de woorden "*tot heden*" moeten vervangen worden door "*23 juli 2009*", zijnde de datum van de dagvaarding, vermits de procureur des Konings niet kan vervolgen voor feiten die nog niet waren gepleegd op het ogenblik dat het geding wordt ingeleid.

STRAFRECHTELIJK.

1. De feiten en hun kwalificatie.

Op 3 mei 2004 werd _____ onder meer veroordeeld voor feiten van huisjesmelkerij ten aanzien van _____ en _____, in een periode van 4 januari 2001 tot 14 januari 2002. De kamerwoning die werd verhuurd, _____ te _____ werd ongeschikt verklaard voor bewoning bij besluit van de Burgemeester van de Stad _____ van 3 september 2002.

Omdat er een vermoeden was dat de woning werd bewoond, hoewel het besluit tot ongeschiktheid nog niet was opgeheven, werd op 7 juli 2008 een nieuwe controle uitgevoerd.

Daarbij werd vastgesteld dat het pand was opgedeeld in kamers en gemeenschappelijke ruimtes (waaronder een leefkamer, een keuken, een douche en een WC).

Kamers 1, 2 en 6 waren niet toegankelijk, kamer 5 was niet bewoond; kamers 3 en 4 (bestaande uit twee lokalen) werden bewoond door het gezin _____ en _____

Zij zijn aangewezen op het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes, daar de kamers 3 en 4 niet voorzien zijn van een eigen keuken, douche en WC.

Het gebouw vertoont gebreken, waardoor het 30 strafpunten krijgt op het technisch verslag : de verdeelkast en het hoofdbord van de elektriciteitsinstallatie zijn niet voor alle bewoners bereikbaar en er ontbreekt een gasstopkraan.

In de keuken is er glasbraak en gevaar voor CO-vergiftiging (18 strafpunten).

De badkamer is onvolledig verlucht en kan niet worden afgesloten (6 strafpunten).

Het toilet kan onvoldoende worden verlucht (3 strafpunten).

Door overbezetting van de gemeenschappelijke delen werden ook vijf strafpunten aangerekend.

De door _____ en _____ bewoonde kamers hadden verweerde ramen (3 strafpunten), er was geen lavabo met warm en koud water (9 strafpunten). Ze waren voorzien van een onaangepaste verwarming (15 strafpunten).

Gelet op het getotaliseerde aantal punten op het technisch verslag (89 strafpunten) was de woning nog steeds ongeschikt.

Wanneer hij op 17 oktober 2008 verhoord wordt wijst erop dat hij sinds vier jaar half verlamd is, zijn huurders opzeg heeft gegeven en bepaalde werken heeft uitgevoerd (m.n. aan de gasinstallatie). De huurders zouden eind oktober het pand verlaten.

Zijn zoon meldt dat fysiek en financieel de situatie niet meer aankan en dat het goed zou verkocht worden.

De beklaagde legt een verkoopovereenkomst voor gedagtekend op 24 augustus 2009.

Hij legt ook een verklaring van voor waaruit blijkt dat deze reeds in januari 2005 huuropzeg kreeg, maar de woning niet kon verlaten omdat hij aan het wachten was op een woning van het OCMW. Hij kreeg een rappel in 2007 en zou verhuizen voor einde november 2008.

bewijst ook dat hij een ernstig cerebrovasculair accident had met blijvende verlamming en afasie tot gevolg. Hij was gehospitaliseerd van 21 oktober 2005 tot 13 maart 2006.

wordt vervolgd voor het verhuren van een kamer die niet voldeed aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen, aan en in de periode van 07 juli 2008 tot 23 juli 2009

2. Bespreking.

2.1. De middelen van de beklaagde.

De beklaagde schetst de omstandigheden waarin de feiten zich volgens hem situeren: hij wou de toekomst van zijn vier kinderen veilig stellen door vier huizen aan te schaffen. Hij had echter niet de nodige financiële draagkracht om te voldoen aan de kwaliteitsvereisten en toen zijn gezondheid achteruitging kon hij de werken ook niet meer zelf uitvoeren. Hij verkocht een van de huizen om de andere te onderhouden, maar dit was niet voldoende.

Hij wijst er op dat de huurders niet mistevreden waren en werden opgezegd om te voldoen aan de wet. Allen verlieten het pand met uitzondering van het gezin ; dat nog een tijdje bleef.

Hij voert aan dat bepaalde vastgestelde gebreken aan de gemeenschappelijke delen niet relevant zijn omdat het pand nog enkel door een gezin werd bewoond. Hij werpt ook op dat een aantal kleine werken reeds werden uitgevoerd.

In rechte argumenteert :

1. dat het Kamerdecreet van 4 februari 1997 niet van toepassing is daar niet voldaan is aan de definitie die artikel 2.4° van dat decreet geeft van

het begrip "kamerwoning." Opdat er sprake zou zijn van gemeenschappelijk ruimtes zou het gebouw moeten bewoond worden door meer dan één gezin.

2. Bij gebrek aan nieuw feit is er ook geen sprake van herhaling.

3. Hij roept verzachtende omstandigheden in.

2.2. Beoordeling door de rechtbank.

2.2.1. *De toepasselijkheid van het kamerdecreet.*

De beklagde wordt niet vervolgd wegens het verhuren van een kamerwoning, maar specifiek wegens het verhuren van een kamer.

Artikel 2.3° van het Kamerdecreet definieert een kamer als een woning waarin een of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche en/of kookgelegenheid en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Artikel 2.8° Kamerdecreet definieert het begrip gemeenschappelijke ruimte als een deel van de kamerwoning aangewend als zitplaats en/of keuken en de eventuele sanitaire voorzieningen.

Artikel 2.4° Kamerdecreet definieert dan weer het begrip kamerwoning als elk gebouw dat bestaat uit één of meer te huur gestelde of verhuurde kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

Het Kamerdecreet is van toepassing op de niet zelfstandige woonentiteiten. De bewoner van een dergelijke woonentiteit beschikt in zijn woning niet over alle functies die nodig zijn om een menswaardig leven te leiden, maar is daartoe aangewezen op gemeenschappelijke delen.

Uit de hierboven weergegeven definities blijkt dat er sprake is van gemeenschappelijke delen, ook al is maar één kamer van de kamerwoning verhuurd. Het volstaat, zoals ten deze het geval is, dat in de verhuurde kamer geen WC, bad of douche en/of kookgelegenheid voorzien is, die wel elders in de woning ter beschikking staan.

De vastgestelde feiten vallen derhalve wel onder de toepassingsfeer van het Kamerdecreet.

2.2.2. *De minimumkwaliteitsnormen.*

De vaststellingen van de Wooninspectie worden niet betwist. Wel wordt de relevantie ervan in twijfel getrokken, nu slechts aan één huurder wordt verhuurd. Deze kritiek treft de bepaling van het decreet zelf, nu de wetgever uitdrukkelijk (zie hierboven) het Kamerdecreet toepasselijk heeft gemaakt op kamerwoningen waarvan slechts een kamer is verhuurd.

Het komt de rechter niet toe te oordelen over de relevantie van de wetgeving.

De door de beklaagde uitgevoerde herstellingen zijn niet van aard om afbreuk te doen aan de vaststellingen op 7 juli 2009. Zij worden ook niet allemaal bewezen en beantwoorden niet alle punten van het technisch verslag.

Met 89 strafpunten op het technisch verslag voldoen de kamers 3 en 4 (als een geheel beschouwd), die verhuurd worden aan het gezin , niet aan de minimumkwaliteitsnormen van de artikelen 4, 6 en 7 van het Kamerdecreet.

2.2.3. De wettelijke herhaling.

stelt dat hij geen nieuw feit pleegde om de wettelijke herhaling te betwisten.

Wettelijke herhaling vereist inderdaad een nieuw feit.

Voor de feiten van huisjesmelkerij werd de beklaagde veroordeeld bij arrest van het Hof van beroep te Gent van 3 mei 2004. Deze beslissing heeft kracht van gewijsde.

Thans wordt hij vervolgd voor inbreuken op het Kamerdecreet in een periode die aanvangt op 7 juli 2008. Niet alleen gaat het om een andere juridische kwalificatie, doch de beklaagde had ruim de tijd om een einde te stellen aan de strafbare toestand. Het gaat dus om een nieuw wanbedrijf.

In rechte moet trouwens worden vastgesteld dat feiten die na een definitieve beslissing werden gepleegd, zelfs indien van dezelfde aard, niet dezelfde feiten kunnen zijn als deze die reeds het voorwerp waren van een definitieve beslissing en evenmin de uitvoering van eenzelfde opzet. Artikel 65 Strafwetboek is duidelijk.

2.2.4. Besluit

Uit het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de betichting, zoals hierboven omschreven en zoals verbeterd, evenals de staat van wettelijke herhaling, in hoofde van de beklaagde naar eis van recht bewezen is.

3. De straftoemeting.

De tenlastelegging is de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat slechts één straf moet worden opgelegd.

Deze inbreuk wordt gestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000 EUR tot 100.000 EUR. Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren (**Art. 17 en 17bis van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers**).

De beklaagde, die geen uitstel meer kan genieten, roept verzachtende omstandigheden in.

Op grond van artikel 11 eerste lid van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, is boek I van het Strafwetboek van toepassing op de strafbaarstelling en de straffen die door de gemeenschappen en gewesten bij decreet worden bepaald en dit met inbegrip van hoofdstuk VII en artikel 85. De decreetgever is in het Kamerdecreet hiervan niet afgeweken. Het is bijgevolg mogelijk om verzachtende omstandigheden aan te nemen.

In het voorliggend geval past het inderdaad overeenkomstig artikel 85 Strafwetboek verzachtende omstandigheden aan te nemen, die volgen uit:

- de bewezen gezondheidsproblemen van de beklaagde die te kampen heeft met de zware gevolgen van een ernstig cerebrovasculair incident;
- het feit dat de huurders de kamers bleven gebruiken in afwachting dat hen een woning werd toegewezen door het OCMW;
- de verkoop van het pand aan derden.

In die omstandigheden is het niet aangewezen een gevangenisstraf op te leggen en volstaat een geldboete zoals hierna bepaald.

* * * * *

BURGERRECHTELIJK.

De middelen aangevoerd door de beklaagde.

De beklaagde stelt dat de herstellvordering kon geformuleerd worden in de procedure die leidde tot het arrest van 3 mei 2004. Tevens vraagt hij dat het Vlaams Gewest zou veroordeeld worden tot het betalen van een rechtsplegingsvergoeding.

1. Het formuleren van de herstellvordering in deze procedure

De rechtbank spreekt zich niet uit over de mogelijkheid om de herstellvordering te formuleren in de procedure die leidde tot het arrest van 3 mei 2004.

In elk geval doet die mogelijkheid – indien zij bestond – niets af aan de rechtsgeldigheid van de herstellvordering die thans wordt geformuleerd.

2. De rechtsplegingsvergoeding

De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij.

Vermits de beklaagde wordt veroordeeld, is hij geen in het gelijk gestelde partij en is zijn vordering niet toelaatbaar bij gebrek aan hoedanigheid.

De herstellvordering

De tussenkomende partij, vordert bij wijze van herstel :

1. het wegwerken van de gebreken aan het gebouw,
2. het wegwerken van de gebreken aan de gemeenschappelijke ruimtes (gemeenschappelijke woonkamer, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douche en gemeenschappelijk toilet)
3. het wegwerken van de gebreken aan kamers 3 en 4.

De verdediging wijst er op dat het gebouw werd verkocht.

Met betrekking tot de herstellvordering kan de strafrechter slechts overgaan tot marginale toetsing, zonder zich in te laten met de opportuniteit van de maatregel. In het voorliggend geval is het gevorderde herstel niet kennelijk onredelijk en houdt rekening met alle relevante gegevens.

Daarenboven werkt het bevolen herstel *in rem*, het is verbonden aan het onroerend goed.

Gezien de notariële akte moet verleden worden voor 24 december 2009 (binnen de vier maanden na de overeenkomst), is de herstelltermijn van 10 maanden na de uitspraak redelijk.

Dit vonnis is er een over de burgerlijke vordering. Teneinde de verdere verkrotting van het gebouw tegen te gaan, moet dit vonnis uitvoerbaar verklaard worden niettegenstaande hoger beroep.

De vordering tot herstel is rechtmatig en gegrond.

Gelet op het bestaan van mogelijke reële, persoonlijke schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde feiten past het de burgerlijke belangen aan te houden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 2, 3, 25, 38, 40, 41, 44, 45, 56, 85, 100 Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28 en 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);
art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);
art. 1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 4, V.T. Sv.;
alsmede de artikelen en wetsbepalingen vermeld in de tenlastelegging.

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK,

VOORAFGAANDELIJK.

Verbeterd de tenlastelegging in die zin dat er "1997" moet staan in de plaats van "1977".

Verbeterd de periode waarin de feiten zouden zijn gepleegd in die zin dat er in de tenlastelegging moet staan "van *minstens* 07 juli 2008 tot 23 juli 2009" in de plaats van "van *minstens* 07.07.2008 tot heden".

STRAFRECHTELIJK.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven, bewezen verklaard en in staat van wettelijke herhaling gepleegde betichting na het aannemen van verzachtende omstandigheden tot een **GELDBOETE van 200 (TWEEHONDERD) EURO.**

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op **1.100 (DUIZEND EN HONDERD) 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 **14 (VEERTIEN) DAGEN.**

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 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.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **112,38 EURO**.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG EURO** in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B. 23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

BURGERRECHTELIJK.

Verklaart de eis van de tussenkomenende partij, de **VLAAMSE WOONINSPECTEUR**, toelaatbaar en gegrond.

Beveelt dat gehouden is tot het uitvoeren van de werken om het pand gelegen te te laten voldoen aan de woonkweliteitsnormen, nl. zoals opgesomd in de herstellordering van 29 oktober 2008

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw,
- het wegwerken van de gebreken aan de gemeenschappelijke ruimtes (gemeenschappelijke woonkamer, geemenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douche en gemeenschappelijk toilet)
- het wegwerken van de gebreken aan kamers 3 en 4.

Bepaalt dat de termijn voor de uitvoering van de werken aan het gebouw **10 maanden na de uitspraak van dit vonnis.**

Zegt voor recht dat de veroordeelden de **VLAAMSE WOONINSPECTEUR** onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen wanneer de opgelegde werken vrijwillig werden uitgevoerd.

Veroordeelt tot betaling van een dwangsom ten bedrage van **150 EUR** per dag vertraging in de uitvoering der werken,

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Machtigt de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, indien de veroordeelden in gebreke blijven om de bevolen werken binnen de gestelde termijn zelf uit te voeren, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien.

Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden op vertoon van een staat, opgesteld door de VLAAMSE WOONINSPECTEUR

Zegt voor recht dat de aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn geen termijn is in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.

Beveelt dat dit het vonnis, wat betreft de beslissing op burgerlijk vlak, uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande hoger beroep.

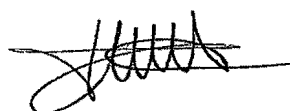
Wijst de vordering van de beklaagde tegen de Vlaamse Wooninspecteur af als niet toelaatbaar.

Houdt de burgerrechtelijke belangen aan.

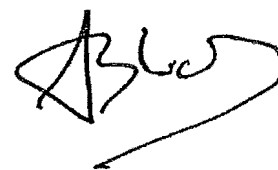
Aldus gewezen en uitgesproken in de openbare terechtzitting van **DERTIEN OKTOBER TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig :

- De heer Alain BLOCH, ondervoorzitter, voorzitter van deze kamer;
- Mevrouw Caroline BLOMME, substituut-procureur des Konings;
- Mevrouw Linda DE WISPELAERE, griffier.



Linda DE WISPELAERE



Alain BLOCH