

Repertorium nr. 2011/ 7359	Vonnis nr. 2011/ 2460
Eindvonniss	d.d. 13.12.2011

**DE BURGERLIJKE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG VAN HET GE-
RECHTELIJK ARRONDISSEMENT TONGEREN, TWEEDE KAMER,
ZETELEND IN EERSTE AANLEG, HEEFT HET VOLGEND VONNIS UIT-
GESPROKEN**

INZAKE

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, bevoegd voor het
grondgebied van de provincie Limburg, met diensten gevestigd te 3500 Hasselt,
Koningin Astridlaan 50/1,**

- eiser -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. Greet Louwet loco **mr. C. Lemache**, advocaat
te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60.

TEGEN

1. _____, bouwvakker, geboren te _____ op _____ wonende te _____

2. _____, zonder beroep, geboren te _____ op _____ wonen-
de te _____

- verweerders

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. Danny De Wispelaere loco mr. R. Vanhoyland,
advocaat te 3500 Hasselt, Kuringersteenweg 209.

Bij dagvaarding betekend op 17.12.2010 vordert eiser de veroordeling van verweerders tot uitvoering van het herstel ex art. 17bis van het Kamerdecreet en ex art. 19 van de Vlaamse Wooncode, hetgeen in casu impliceert: als principiële herstelmaatregel het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes en de kamers, zoals omschreven in de herstellvordering van de wooninspecteur d.d. 20.04.2009; te horen bevelen dat het wegwerken van de gebreken dient te gebeuren binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak; te horen bevelen dat bij niet uitvoering van de bevolen herstelmaatregel binnen de opgelegde termijn, aan verweerders een dwangsom wordt opgelegd van 125 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn; aan verweerders geen bijkomende termijn toe te staan in de zin van art. 1385bis, vierde lid Ger.W.; in ondergeschikte orde, voor zover op het pand een stedenbouwkundige inbreuk rust, zodat het pand niet in aanmerking zou komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hetzij de herbesteding volgens de bepalingen van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening te horen bevelen hetzij de sloop van de woning tenzij de sloop

AR.11/95 /A

verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen; te horen bevelen dat deze laatste herstelmaatregel eveneens dient te gebeuren binnen een termijn van 6 maanden na de uitspraak, onder verbeurte van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn; te horen bevelen dat eiser tevens gemachtigd wordt om in toepassing van art. 15§1, zesde lid van de Vlaamse Wooncode ambtshalve in de uitvoering van de door de rechter bevolen werken te voorzien, op kosten van verweerders en verweerders te horen veroordelen tot betaling van de kosten van het geding.

Partijen hebben conclusies neergelegd.

De zaak werd behandeld op de zitting van 15.11.2011 waarop Nederlands werd gesproken.

Partijen hebben elk een dossier met overtuigingsstukken neergelegd.

1. Feiten

Verweerders zijn eigenaar van een onroerend goed gelegen te
, gekend bij het kadaster onde

Het onroerend goed bestaat uit een leegstaande handelsruimte op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping zijn 5 kamers gelegen met een gemeenschappelijke badkamer en WC die verhuurd worden door verweerders.

Op 15.12.2008 is de wooninspecteur ter plaatse geweest met het oog op het uitvoeren van een woonkwaliteitsonderzoek.

Aan de kamers werden volgende strafpunten toegekend (vanaf 15 strafpunten komen de kamers in aanmerking voor een onbewoonbaarverklaring):

- kamer 1: 138 punten
- kamer 2: 108 punten
- kamer 3: 135 punten
- kamer 4: 108 punten
- kamer 5: 132 punten

Bij besluit van de burgemeester van 15.04.2009 wordt het pand van verweerders onbewoonbaar verklaard.

Er werd een proces-verbaal opgesteld dat zonder gevolg gerangschikt werd.

Verweerders hebben een aantal herstellingswerken uitgevoerd.

Op 10.09.2009 doet de wooninspectie een navolgende controle.

Aan de kamers werden volgende strafpunten toegekend:

- kamer 1: 68 punten
- kamer 2: 68 punten
- kamer 3: 71 punten
- kamer 4: 77 punten
- kamer 5: 59 punten

Verweerders worden bij schrijven van eiser van 09.09.2010 aangemaand om binnen een periode van 1 maand te melden dat alle gebreken werden hersteld dan wel een renovatieplan over te maken.

Op 17.12.2010 gaat eiser over tot dagvaarding voor de burgerlijke rechtbank.

2. Beoordeling

a.

Volgens verweerders is de vordering van eiser onontvankelijk omdat de gedinginleidende dagvaarding niet werd overgeschreven in het hypotheekkantoor (art. 17ter Kamerdecreet).

De gedinginleidende dagvaarding dateert van 17.12.2010. Op de inleidende dagvaarding werd een klever aangebracht uitgaande van de hypotheekbewaarder waaruit blijkt dat zij werd overgeschreven op het hypotheekkantoor te _____ op _____.

Voorts stellen verweerders dat de vordering van eiser niet uitdrukkelijk werd gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten (art. 17bis Kamerdecreet).

De gedinginleidende dagvaarding is uitvoerig gemotiveerd. De feiten worden opgesomd, er wordt uitdrukkelijk verwezen naar de controles uitgevoerd door de wooninspectie en naar de herstellvordering, die op haar beurt op uitvoerige wijze werd gemotiveerd.

De vordering van eiser is ontvankelijk.

b.

De artikelen 17bis van het Kamerdecreet en 20bis van de Vlaamse Wooncode bepalen dat de rechtbank de overtreder kan bevelen om werken uit te voeren om het pand te laten voldoen aan de kwaliteitsvereisten. De decreetgever heeft een herstellvordering toegekend aan de wooninspecteur, naar analogie met de herstellvordering van de stedenbouwkundig inspecteur in zaken van ruimtelijke ordening. De wooninspecteur heeft voor het indienen van zijn herstellvordering de keuze tussen de correctionele rechtbank of de burgerlijke rechter.

De herstellvordering moet beschouwd worden als een vordering met een burgerlijk karakter. Het is voldoende dat het bewijs van de overtreding wordt geleverd opdat de

AR.11/95 /A

rechter het herstel zou kunnen bevelen. De rechtbank beschikt hierbij niet over een opportuniteitsoordeel en moet zelfs ambtshalve het herstel bevelen.

Zie ook VANDROMME, T., 'Een grotere slagkracht voor de Wooninspectie dankzij wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet', *R.W.* 2007-08, 634-641.

Uit het bijgebrachte strafdossier en uit de verslagen van de wooninspectie blijkt overduidelijk dat verweerders zich schuldig gemaakt hebben aan verhuring of terbeschikkingstelling van een gebouw met een aantal kamers die geenszins voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

Het door eiser gevorderde herstel dient derhalve te worden uitgesproken.

c.

Ondergeschikt stellen verweerders dat de herstellvordering van eiser dient afgewezen te worden op grond van het feit dat zij op 14.01.2011 een aanvraag indienden ter verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning teneinde het kwestieuze pand af te breken en om te vormen tot 13 studio's.

Verweerders hebben hun aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning reeds op 14 januari ingediend. Bij de behandeling van de zaak op de zitting van 15 november, hetzij 10 maanden later, konden verweerders nog geen bijkomende informatie verschaffen omtrent de stand van zaken van hun stedenbouwkundige vergunning.

De rechtbank is niet verplicht om rekening te houden met hangende administratiefrechtelijke procedures, zodat de beslissing hieromtrent niet dient te worden afgewacht.

d.

Uit stuk 1 van eiser blijkt dat op het pand van verweerders een stedenbouwkundige inbreuk rust. Het deel "woning" werd immers zonder stedenbouwkundige vergunning omgevormd tot kamers, hetgeen een inbreuk uitmaakt op art. 99,7° DRO.

Er kan aldus niet tot een herstel van het pand bevolen worden, aangezien verweerders dan veroordeeld zouden worden om een stedenbouwkundig misdrijf te plegen.

Art. 19 van de Vlaamse Wooncode voorziet dat wanneer de huisvestingsbestemming om een bepaalde reden niet kan of mag aangepast worden aan de minimale kwaliteitsvereisten, deze huisvestingsbestemming ongedaan gemaakt moet worden door een herbestemming of door een sloop door te voeren.

Zie ook VANDROMME, T., 'De verdere optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het decreet van 29 april 2011', *R.W.* 2011-12, 166-176.

Verweerders worden derhalve veroordeeld om een andere bestemming aan hun pand te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

AR.11/95 /A

van 15 mei 2009 of om het te slopen.

e.

In meer ondergeschikte orde verzoeken verweerders de toekenning van een langere tijdsperiode.

Aan verweerders wordt een termijn van 1 jaar toegestaan om tot herbestemming of sloop over te gaan.

f.

Verweerders verzoeken de vordering van eiser tot het opleggen van een dwangsom af te wijzen.

Om verweerders ertoe aan te zetten tot herbestemming of tot sloop over te gaan dient de veroordeling gekoppeld te worden aan een dwangsom zoals nader bepaald in het beschikkend gedeelte van onderhavig vonnis.

3. Kosten

Verweerders worden veroordeeld tot betaling van de kosten van het geding.

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

OM DEZE REDENEN

De rechtbank, uitspraak doende op tegenspraak;

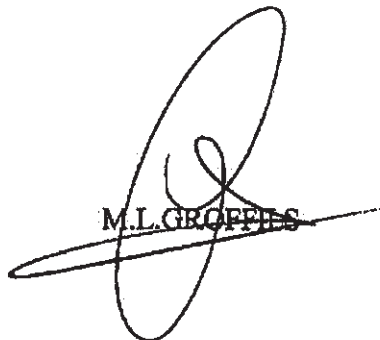
Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en gegrond als volgt.

Veroordeelt verweerders om een andere bestemming aan hun pand te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het te slopen, binnen een termijn van 1 jaar na de betekening van onderhavig vonnis, op straffe van verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van de termijn van 1 jaar en met een maximum van 100.000 euro.

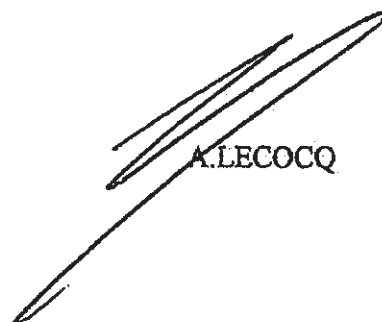
Veroordeelt verweerders tot betaling van de kosten van het geding, deze kosten door de rechtbank vereffend op 353,68 euro kosten dagvaarding en 1.320 euro rechtsplegingsvergoeding in hoofde van eiser en 1.320 euro rechtsplegingsvergoeding in hoofde van verweerders.

AR.11/95 /A

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare zitting in het gerechtsgebouw te Tongeren op 13 december 2011, waarop aanwezig zijn: mevrouw Ann LECOCQ, rechter, voorzitter van de tweede kamer, bijgestaan door Marie-Louise GROFFILS, griffierhoofd van dienst.



M.L.GROFFILS



A.LECOCQ