

Griffienummer: 462
 Notifiënummer: 66.32.00330-01,
 Datum vormja: 19.3.2013.

De Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement Tongeren zitting houdende in Correctionele Zaken, 1^o Kamer, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

IN ZAKE

A. HET OPENBAAR MINISTERIE;

938

B. DE WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, bevoegd voor het grondgebied van de provincie LIMBURG, met diensten gevestigd te 3500 - Hasselt, Koningin Astridlaan, nr. 50 bus 1,

- eiser in herstel - tussenkomsj ter zitting van 5.3.2013 en verweerd door Mter. oop Mter. advocaten te tegen de beklagden: hiernavermeld.

TEGEN

939

1. geboren te op en wonende te

940

2. geboren te op en wonende te

Verdacht van:

De eerste en de tweede :

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, om, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuisperjen of arglistigheden, dit misdrijf rechtstreeks uitgelokt te hebben, als dader of mededader zoals voorzien door art. 66 van het Strafwetboek.

A. T. van 1 september 2003 tot 6 juli 2010 :

Bijbreuk op artikel 17 van het Decreet van 04.02.1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, als verhuurder, onderverhuurder of als diegene die het goed ter beschikking stelt, een studenten- of studentenverenigingshuis of een studentenkamer, rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben, met het oog op bewoning, zonder dat deze beantwoorden aan de normen bedoeld in artikel 4 en 8 van voormeld Decreet, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte gemaakt wordt,

in casu, 12 studentenkamers in de panden gelegen te

B. Te tusschen 1 maart 2003 en 1 september 2003, op niet nader bepaalde datum :

Op de percelen aldaar gelegen, gekadastraerd
als met een respectievelijke oppervlakte van 4a
eigendom van en ieder de 1/2
onverdeeld eigen, ingevolge akte van openbare verkoop verleden door notaris
op

* ... de feiten voor zover gepleegd voor 1 september 2009 strafbaar ingevolge de artikelen 99, par. 1, 146, 1°-3°, 149 en 204 van het decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening dd 18 mei 1999*

bij inbreuk op artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, hetzij in strijd met de vergunning, hetzij na verval, vernietiging, verstrijken van de termijn van de vergunning, hetzij in geval van schorsing van de vergunning, hierna vermelde handelingen zoals bepaald bij artikel 4.2.1.7° (opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden 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) te hebben uitgevoerd, namelijk, door het wijzigen van de bestemming van twee ééngezinswoningen naar meerdere woonegelegenheden, in totaal 12 studentenkamers met meerdere gemeenschappelijke delen.

De dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor van op
6.2.2013.

Ref.:

Bedrag : 104,57 euro.

De Hypotheekbewaarder,

(Get.)

Gehoord in openbare zitting de voordracht van de zaak ;

Gehoord Mter: advocaat te eiser in herstel, in haar middelen en eis namens de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest.
Gezien de ter zitting neergelegde nota.

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering, bij monde van dhr.
en gezien het bevel tot dagvaarding ;

Gehoord Mter: advocaat te in zijn verdedigingsmiddelen namens de tweede beklaagde, dewelke hij ter zitting vertegenwoordigde en in zijn ondergeschikt verzoek om de opschorting van de uitspraak van de veroordeling, uiterst ondergeschikt om uitstel van strafuitvoering.
Gezien het ter zitting neergelegde stuk.

Getoond het Openbaar Ministerie in zijn ongunstig advies omtrent het verzoek tot opschorting.

Allen gebruikten de Nederlandse taal ;

Overwegende dat de eerste beklaagde, voornoemd, alhoewel behoorlijk gedagvaard niet ter zitting is verschenen, noch iemand voor hem ;

A. Bepoordeling op strafblad.

1.
De inleidende dagvaarding werd overgeschreven op het hypotheekkantoor zodat de strafvordering ontvankelijk is.

Aan beide beklaagden wordt ten laste gelegd dat zij in de periode tussen 01.03.2003 en 01.09.2003 hun onroerende goederen geleegen hebben omgevoerd van twee-slagwoningen naar een geheel van 12 studentenkamers met gemeenschappelijke delen zonder dat hen voor deze bestemmingswijziging een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd (feit B).

Tevens wordt hen ten laste gelegd dat de door hen in voornoemd pand verhuurde studentenkamers en gemeenschappelijke ruimtes in de periode van 01.09.2003 tot 06.07.2010 niet voldeden aan de kwaliteits- en veiligheidsnormen zoals bepaald in het Vlaams Woondecreet van 04.02.1997, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (feit A).

2.
Uit het strafdossier blijkt niet dat er enige poging werd ondernomen om tweede beklaagde te ondervragen m.b.t. de feiten.

Betrokkene voert aan dat zij weliswaar mede-eigenaar van de twee bewuste panden was, doch dat zij niet op de hoogte was van het feit dat deze huizen door haar toenmalige echtgenoot, tweede beklaagde, als studentenwoning verhuurd werden. Beklaagden zijn in 2008 feitelijk gescheiden en tweede beklaagde is toen naar Nederland verhuisd. De echtscheiding kwam tussen bij vonnis van 11.11.2009.

Uit het strafdossier blijkt inderdaad niet dat tweede beklaagde enige betrokkenheid heeft gehad bij de ten laste gelegde feiten. Al de aangestoffen huurcontracten vermelden enkel de naam van eerste beklaagde als verhuurder. Tweede beklaagde erkent dat zijn echtgenote niets te maken had met de verhuuring van de studentenkamers.

Om al deze redenen staat de schuld van tweede beklaagde niet vast en wordt zij van alle feiten vrijgesproken.

3.
De schuld van eerste beklaagde aan de hem ten laste gelegde feiten, staat vast op grond van de gegevens van het vooronderzoek. Er wordt

voornamelijk verwezen naar de belastende vaststellingen zoals deze blijken uit de processen-verbaal van 19.09.2003, 03.02.2006 (wooninspectie), 06.07.2006, 06.07.2010 (wooninspectie), evenals uit het negatief brandweerverslag d.d. 15.06.2010.

Bij zijn ondervragingen door de politie heeft eerste beklaagde de feiten niet betwist. Hij verklaarde te verhuren aan studenten sinds september 2003. Hij probeerde de toestand te regulariseren teneinde beide panden als studentenhuisen te kunnen uitbaten (bestemmingswijziging), doch een regularisatie was uitgesloten omdat het toepasselijke BPA slechts studentenvestiging toelaat voor maximum 3 kamers per perceel, terwijl beklaagde 6 kamers per pand verhuurde.

Na een controle van de wooninspectie d.d. 06.07.2010 en de vaststelling dat er ernstige gebreken waren op het vlak van de (brand-)veiligheid, werd er een advies tot ongeschiktverklaring overgemaakt aan de burgemeester van _____ waarop deze op 20.10.2010 het pand ongeschikt heeft verklaard. Deze beslissing werd in graad van beroep gehandhaafd.

4.
De in hoofde van eerste beklaagde bewezen verklaarde tenlasteleggingen zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde strafbaar opzet zodat bij toepassing van artikel 65,1° Sw. één straf wordt opgelegd.

Rekening houdende met de aard en de ernst van de misdrijven, in het bijzonder met het gevaar dat de onwettige situatie voor de studenten-bewoners met zich mee heeft gebracht, evenals met de persoonlijkheid en het blanco strafrechtelijk verleden van eerste beklaagde, wordt beklaagde _____ veroordeeld tot een geldboete van 1.000,00 €; verhoogd met 45 opdecimes en aldus gebracht op 5.500 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

De duur van de vervangende gevangenisstraf is aangepast aan de omvang van de geldboete.

B. De herstellvordering

Op grond van artikel 17bis van het Kamerdecreet kan de Rechtbank naast het opleggen van een straf de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van de artikels 4, 6, 7 en 8 van het Kamerdecreet, en dit binnen een termijn van maximaal 2 jaar. Ondanks het gebruik van het woord "kan" heeft de rechtbank geen mogelijkheid om te oordelen over de opportuniteit van de herstellvordering.

De herstellvordering is een burgerlijke vordering voortvloeiend uit een misdrijf die in werkelijkheid een bijzondere vorm van teruggave beoogt (Cass. 24.02.2004; www.cass.be; AR.P:03.1143.N). De teruggave dient overeenkomstig artikel 44 Sw. en artikel 161 Sw. verplicht te worden uitgesproken. De veroordeelde mag immers niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven. De rechter moet daarom, zelfs zinshalve, de teruggave bevelen, d.i. het herstel bevelen van de verkrotte woning (T. VANDROMME, "Verhuur van krotwoningen (inbreuken op de Vlaamse

Wooncode en het Kamerdecreet)”, in X., Strafrecht en strafvordering, Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, Kluwer, losbl., p. 39 nr. 119).

Op 20.04.2011 heeft de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest een herstellvordering neergelegd. Bij schrijven van 09.05.2011 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente zich bij deze vordering aangesloten.

Gelet op het bestaan van een stedenbouwkundige inbreuk in b.t. de twee panden (niet-vergunbare bestemmingswijziging) komt het pand niet in aanmerking voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken. De wooninspecteur vraagt daarom dat de rechtbank zou bevelen dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de VCRO, dan wel de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Gelet op die bijzondere omstandigheid kan er bij wijze van herstelmaatregel inderdaad enkel het bevel gegeven worden om de niet-toegelaten bestemmingswijziging ongedaan te maken en de beide panden aldus te herbestemmen als eengezinswoning en elk hiermee strijdig gebruik stop te zetten.

Het feit dat één van beide panden inmiddels verkocht zou zijn aan een derde, verhindert niet dat eerste beklagde in zijn hoedanigheid van overtreder alsmog tot het herstel wordt veroordeeld. De herstellvordering werkt immers “in rem” en is een zakelijk aanleven aan het pand.

De termijn voor de uitvoering van de herbestemming wordt op 10 maanden bepaald.

Tensinde te verzekeren dat de herstellvordering effectief wordt ingewilligd, is het aangewezen om de herstellvordering te koppelen aan een dwangsom van 125.00.€ per dag nalaten.

Indien de herstelmaatregelen door eerste beklagde niet binnen de opgelegde termijn van één jaar worden uitgevoerd, kunnen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen in toepassing van artikel 17bis §7 van het Kamerdecreet ambtshalve in de uitvoering ervan voorzien op kosten van eerste beklagde.

Gezien de artikelen hiernaavenneld, door de Voorzitter ter zitting aangeduid:

Wetboek van rechtspleging in strafzaken: art. 194, 185, 186.

Strafwetboek: art. 40, 65.

Artikel 17 van het Decreet van 04.02.1997.

Artikel 6.1.1.1° van de Vlaamse Codex-Ruimtelijke Ordening

Art. 1382 BW.

Wet 1/8/1985 art. 29 - KB 18/12/1986 - gew. Wet 24/12/1993 art. 1, 2° - KB 19/12/2003

KB 28/12/1950 art. 91, 2° lid - gew. KB 23/12/1993 art. 1 - gew. KB 11/12/2001 - gew. Wet 22/04/2003

Wet 5/03/1952 art. 1 - gew. Wet 24/12/1993

Wet van 15.6.1935: art. 11, 12, 14, 23, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41.

OM DEZE REDENEN:

De rechtbank, uitspraak dóende bij verstek opzichts eerste beklagde en op tegenspraak opzichts tweede beklagde.

Op strafschrift:

Verklaart tweede beklagde niet schuldig aan de haar ten laste gelegde feiten en spreekt haar hiervan vrij.

Verklaart eerste beklagde schuldig aan de hem ten laste gelegde feiten zoals omschreven in de inleidende dagvaarding en veroordeelt hem hiervoor samen tot een geldboete van 1.000,00 €, verhoogd met 45 opdediemen en aldus gebracht op 5.500 euro of een vervangende gevangenisstraf van drie maanden.

Verplicht eerste beklagde bij toepassing van artikel 29 van de Wet van 01.08.1985, gewijzigd bij de Wet van 22 april 2003, het K.B. van 19 december 2003, het K.B. van 31 oktober 2005 en de artikelen 2 en 3 van de wet van 28 december 2011, tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 50 opdediemen en alzo gebracht op 150,00 euro, bij wijze van bijdrage tot de financiering van het Bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden, ingesteld bij artikel 28 van de Wet van 01.08.1985.

Legt aan eerste beklagde overeenkomstig artikel 91, tweede lid van het KB van 28.12.1950, houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van 51,20 euro.

Veroordeelt eerste beklagde tot de strafkosten, deze tot op heden begroot op 167,46 euro, behoudens de kosten van dagvaarding in hoofde van tweede beklagde; dewelke ten laste van de Belgische Staat worden gelegd.

De herstelvordering:

Verklaart de vordering van de eiser in herstel onvankelijk en ongegrond.

Veroordeelt eerste beklagde om in toepassing van artikel 17bis van het Koninkrijkdecreet van 04.02.1997 aan de oproepende goederen gelegen te een andere bestemming dan studentenwoning te geven, met name een bestemming die in overeenstemming is met de Vlaamse Code de Ruimtelijke Ordening, dan wel om beide woningen te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretele of reglementaire bepalingen.

Zegt dat dit herstel / deze bestemmingswijziging dient doorgevoerd te worden binnen een termijn van 10 maanden nadat huidige vonnis in kracht van gewijsde is getreden.

Veroordeelt eerste beklaagde voor het geval dat aan de veroordeling tot herstel niet wordt voldaan binnen de gestelde termijn, tot betaling van een dwangsom van 125,00 euro per dag. Zegt dat de dwangsom slechts kan verbeuren na de voorafgaande betekening van het vonnis, en het verstrijken van de toegestane hersteltermijn.

Zegt voor recht dat bij gebreke aan tijdige uitvoering van de herstelwerken door beklaagde, de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kunnen voorzien op kosten van beklaagde.

Verklaart de beschikking in zake de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Zegt dat, van zodra dit vonnis kracht van gewijsde heeft bekomen, de griffier een uittreksel van dit vonnis, dat de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van beklaagde bevat alsook de vermelding van de Rechtbank waardoor het vonnis is gewezen ter hand te stellen van de hypotheekbewaarder om melding ervan te maken in de raad van de inschrijving waaro reeds melding werd gemaakt van de dagvaarding.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare zitting de negentiende maart tweeduizend en dertien.

Alwaar aanwezig waren:

Mevr. **allepzeblend** Rechter.

Het Openbaar Ministerie, zoals bij naam vermeld op het Pro Justitia van uitspraak, en
ged. Griffier (MB. 5.12.2011 - BS.9.12.2011).