

Griffiernr. : 2011/5043
Parketnr. : GE62.RW.100600-10

- VONNIS OP VERZET -

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 20 DECEMBER 2011

tegen alle

tegen alle

De Rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer (21d), één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, op verzet tegen een vonnis van deze rechtbank en kamer, d.d. 28 juni 2011, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van de vervolging en de akte van verzet, betekend bij exploit van:

- de heer _____, gerechtsdeurwaarder met standplaats te _____ d.d. 27 oktober 2011 aan de heer procureur des Konings te Gent, er sprekende met _____, substituut-procureur des Konings, en bij zelfde exploit aan de burgerlijke partij _____ hierna nader geïdentificeerd, doch achtergelaten onder gesloten omslag conform artikel 38 § 1 Ger.W;

- de heer _____ gerechtsdeurwaarder met standplaats te _____ d.d. 2 november 2011 aan de WOONINSPECTEUR bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, hierna nader geïdentificeerd, doch achtergelaten onder gesloten omslag conform artikel 38 § 1 Ger.W;

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE en

1.

zonder beroep
geboren te _____ op
wonende te _____

- burgerlijke partij -

2. DE WOONINSPECTEUR bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest

met kantoor gevestigd te 9000 GENT, Gebr. Van Eyckstraat 4-6

- eiser tot herstel -

legende:

arbeider, geboren te _____ op
wonende te _____

HOORBEROEP - op 25/12/11 door
bervindelingen
- op 22/12/11 door
bervindelingen

van Servisch-Montenegrijnse nationaliteit

OPPOSANT tegen het vonnis van 28 juni 2011 bij verstek gewezen, betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder , met kantoor te d.d. 18 oktober 2011, aan doch achtergelaten onder gesloten omslag conform artikel 38 § 1 Ger.W, vonnis waarbij werd geoordeeld als volgt:

"Vult de dagvaarding aan als door de woorden "de datum van het bevel tot dagvaarding" aan te vullen met "*namelijk 6 april 2011*".

Herkwalificeert de ten laste gelegde feiten als volgt:

"Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het decreet dd. 4 februari 1997 (BS 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd, als verhuurder 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 7 en 8 bedoelde normen, *met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,* namelijk ..."

OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen 1 tot en met 5, zoals geherkwalificeerd, SAMEN tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van **ACHTTIEN MAANDEN** en een **GELDBOETE** van **DUIZEND EURO (1000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **VIJF DUIZEND VIJFHONDERD EURO (5500,00 EUR)**.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij artikel 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van **DRIE MAANDEN**.

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.

BIJZONDERE VERBEURDVERKLARING

Verklaart verbeurd ten laste van , als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van **ACHT DUIZEND VIJFHONDERD EURO (8.500,00 EUR)**.

KOSTEN

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 69,34 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op 69,34 EUR, meer de betekeningkosten van huldig vonnis.

Krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28/12/1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, wordt de beklaagde veroordeeld tot betaling van de vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken van € 25,00. Deze vaste vergoeding dient thans, als gevolg van de indexatie voorzien in artikel 148 K.B. 28/12/1950 en de ministeriële omzendbrief nr. 131bis (B.S. 16/02/2011), te worden begroot op ÉÉNENDERTIG EURO ACHTENTWINTIG CENT.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de beklaagde de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te (kadastraal gekend onder) die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken.

Beveelt dat aan het pand een andere bestemming dan kamerwoning zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of dat het pand wordt gesloopt, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op tien maanden nadat de uitspraak van dit vonnis op verzoek van de Wooninspecteur aan de beklaagde zal zijn betekend.

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

Veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de Wooninspecteur van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Machtigt 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, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de

veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet.

Beveelt dat dit deel van het vonnis, wat betreft de beslissing over de herstellvordering, uitvoerbaar is bij voorraad.

OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

1. Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij tegen de beklaagde toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de som van **TWEEDUIZEND ACHTHONDERD VIJFENTWINTIG EURO (2.825,00 EUR)**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke rentevoet vanaf 26 december 2009 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan een rechtsplegingsvergoeding van **412,50 EURO**.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen aan."

* * * * *

UIT HOOFDE VAN:

Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het Decreet d.d. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd, als verhuurder 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 in het pand gelegen te kadastraal
gekend als , eigendom van
geboren te | op | wonende te

1. kamer 1 te hebben verhuurd aan | ;

Te | in de periode van 13.08.2009 tot 01.02.2010

2. kamer 2 te hebben verhuurd aan | , la
en hun zoontje;

Te : in de periode van 16.12.2009 tot de datum van het bevel tot dagvaarding

3. kamer 3 te hebben verhuurd aan

Te : in de periode van 01.02.2010 tot de datum van het bevel tot dagvaarding

4. kamer 4 te hebben verhuurd aan

Te : in de periode van 27.10.2009 tot 01.12.2010

5. kamer 5 te hebben verhuurd aan

Te : in de periode van 01.02.2010 tot de datum van het bevel tot dagvaarding

VERMOGENSVOORDEEL ; art. 42 en 43 Bis Sw.

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van € 15.600

zijnde

hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
hetzij inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklaagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

Berekening:

huuropbrengst kamer 1: 300 euro x 5 maanden = 1.500 euro
huuropbrengst kamer 2: 300 euro x 14 maanden= 4.200 euro
huuropbrengst kamer 3: 150 euro x 12 maanden= 1.800 euro
huuropbrengst kamer 4: 300 euro x15 maanden= 4.500 euro
huuropbrengst kamer 5: 300 euro x 12 maanden= 3.600 euro

* * * * *

DE PROCEDURE

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

Op de openbare terechtzitting van 15 november 2011 werd de zaak achtereenvolgens uitgesteld naar 29 november 2011 en 6 december 2011.

gasleiding (tweemaal 15 strafpunten). De vloer van de keuken vertoont een gebrek (3 strafpunten).

Er worden ook gebreken vastgesteld waarvoor geen punten worden aangerekend maar die wel bijdragen tot de gebrekkige woonkwaliteit. Naast enkele andere gebreken, wordt vooral vastgesteld dat de kelder onder water staat: op het water drijft afval en huisvuil besmeurd met uitwerpselen, vermoedelijk door een beschadigde afvoerleiding of riolering. De muren van een berging zijn vochtig en beschimmeld.

Het plafond van de gemeenschappelijke keuken is beschadigd door vochtinsijpeling. Er is opstijgend vocht met schimmelvorming. Het schrijnwerk is licht verweerd. Er is onvoldoende ventilatie. Er is in de keuken geen warm water. De gasboiler was verzegeld na een geval van CO-intoxicatie (totaal aantal punten: 30).

Van de plafondafwerking van de badkamer ontbreekt een deel. Er ontbreekt muurbetegeling. Er zijn onvoldoende ventilatiemogelijkheden. De douche beschikt niet over warm water (gasboiler verzegeld) (totaal aantal punten: 17).

Het deksel van de waterbak van het toilet ontbreekt en het spoelwater loopt constant (9 strafpunten).

Voor elk van de vier kamers wordt vastgesteld dat een lavabo ontbreekt (9 strafpunten) en dat de centrale verwarming niet werkt (15 strafpunten).

Daarnaast zijn er nog enkele kleinere gebreken: beschadigde vloer in kamer 2 (1 punt), vochtschade in kamer 3 (3 punten), onvoldoende ventilatie in de leefkamer- en slaapkamerfunctie (tweemaal 3 punten).

Alle kamers zijn ongeschikt en door de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's onbewoonbaar.

Kamer 2 wordt bewoond door _____ met haar man en haar zoon (van 2,5 jaar oud). De bezettingsnorm van de kamer is 1. De kamer is dus overbewoond. Zij verklaarde dat zij op 26 december 2009 naar het ziekenhuis werden gebracht door CO-vergiftiging. De dokters hadden hen gezegd het een wonder was dat ze nog leefden. Sindsdien is de boiler verzegeld (foto stuk 60) en is er geen warm water en centrale verwarming meer. Ze verwarmen de kamer met een elektrisch vuurtje. Zij hebben geen huurcontract. Ze betalen maandelijks 300 EUR huur.

Kamer 3 wordt bewoond door _____, kamer 4 door I _____ en kamer 5 door _____

Uit de gegevens van het rijksregister op 4 februari 2011 (stukken 91 en volgende) blijkt dat:

- _____ op het adres _____ ingeschreven staat sinds 13 augustus 2009;

- de familie op het adres ingeschreven staat sinds 16 december 2009;
- op het adres ingeschreven staat sinds 14 juli 2010, dit is na de vaststellingen op 19 februari 2010;
- op het adres was ingeschreven van 27 oktober 2009 tot 1 december 2010.

deelde bij de vaststellingen op 19 februari 2010 aan de Wooninspectie mee (stuk 9) er sinds een zestal maanden te wonen. Hij woonde op het gelijkvloers tot wanneer hij een maand voordien moest verhuizen naar de kamer op de tweede etage. De huur bedroeg 300 EUR per maand, alles inbegrepen.

deelde mee er sinds vijf maanden te wonen. De huur bedroeg 300 EUR, alles inbegrepen.

deelde mee er sinds ongeveer 20 dagen te wonen. Hij betaalde 150 EUR huur per maand.

verklaarde op 30 april 2010 de woning te hebben aangekocht in mei 2008 van . Er zou hem niets gezegd zijn over het feit dat de woning het voorwerp uitmaakte van een proces-verbaal. Op het ogenblik van zijn verklaring zouden nog drie kamers verhuurd zijn. Na het incident met de gasboiler waren er twee huurders vertrokken. Die kamers heeft hij niet opnieuw verhuurd. Aan de andere huurders heeft hij gezegd dat ze naar een andere woning moeten uitkijken. Hij weet niet wat hij met het pand zal doen (stuk 67).

Hij is nog eigenaar van twee andere onroerende goederen (stuk 70).

Herstelvordering

De Wooninspecteur vorderde aanvankelijk niet de uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden omdat er geen stedenbouwkundige vergunning is voor de opdeling van de eengezinswoning in kamers. De Wooninspecteur vorderde dat de kamerwoning ofwel een andere bestemming krijgt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ofwel wordt gesloopt (tenzij dit verboden zou zijn) (stuk 72).

Het college van burgemeester en schepenen van de stad sloot zich aan bij de herstelvordering van de Wooninspecteur (stuk 87).

Op de openbare terechtzitting vordert de Wooninspecteur een herstelmaatregel overeenkomstig het gewijzigde art. 17bis van het Kamerdecreet.

De stad deed mee dat de opdeling vermoedelijk dateert van 2002. Er werd geen proces-verbaal opgesteld omwille van de verjaring van het stedenbouwmisdrijf (stuk 81).

2. Bespreking

1. De opposant voert aan dat hij het pand heeft verhuurd in dezelfde staat als die waarin het pand zich bij de aankoop bevond. Hij legt daartoe drie huurcontracten voor die de vorige eigenaar, vertegenwoordigd door , afsloot. Hij wijst erop dat de nieuwe huurders zich konden inschrijven en dat de wijkagent geen opmerkingen heeft geformuleerd. Hij wijst in het bijzonder erop dat de gasboiler die aanleiding gaf tot de CO-intoxicatie, niet door hem geplaatst was en dat hij met de huurders was overeengekomen dat geen huur diende te worden betaald zolang de gasboiler niet werkte.

De verantwoordelijkheid van een derde voor de wederrechtelijke omvorming van een eengezinswoning tot kamerwoning (met structurele gebreken tot gevolg), vermindert niet de verantwoordelijkheid van de opposant

De opposant kan zich evenmin verschuilen achter het argument dat de wijkagent geen opmerkingen maakte bij de inschrijving van de bewoners. De inschrijving van bewoners op een adres staat totaal los van de vraag of de woning daartoe geschikt is. De beklagde kon zelf wel weten dat de woning in zeer slechte staat verkeerde en dat de leefomstandigheden schrijnend waren.

Het was de verantwoordelijkheid van de opposant te zorgen voor een veilig werkende gasboiler. De verantwoordelijkheid voor de gasboiler kan de opposant niet afschuiven naar de bewoners indien de gasboiler inderdaad door de bewoners zou zijn geplaatst, wat de opposant aanvoert maar niet enigszins aannemelijk maakt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar wordt in elk geval niet uitgesloten doordat hij de plaatsing en aansluiting van een gasinstallatie aan de huurders overlaat. De decreetgever heeft de veiligheid en de gezondheid van de bewoners laten primeren; de verhuurder heeft als sterke contractpartij de verplichting en de verantwoordelijkheid op te treden, ook wanneer de gebreken aan het toedoen van de huurder te wijten zouden zijn (T. Vandromme, *Woonkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, nr. 48, p. 20-21). Zijn verregaande nalatigheid na de CO-intoxicatie waarbij hij niets onderneemt om zijn bewoners van verwarming en warm water te voorzien, blijft frappant.

2. De ten laste gelegde feiten worden in de dagvaarding gekwalificeerd als de overtreding van het Kamerdecreet zonder de verzwarende omstandigheid van de gewoonte.

Deze verzwarende omstandigheid blijkt evenwel uit de gegevens van het strafdossier.

De gewoonte komt concreet tot uitdrukking in het feit dat de niet-naleving van het Kamerdecreet geen toevallige en eenmalige overtreding was maar meermaals en voortdurend plaats vond en het gevolg was van verschillende tekortkomingen. De ongeschiktheid van de kamers is niet het gevolg van één enkel structureel gebrek maar vindt

zijn oorsprong in gebreken van verschillende aard die deels te wijten zijn aan de onvergunde omvorming van de eengezinswoning in een kamerwoning (zoals o.a. blijkt uit het ontbreken van een lavabo), deels aan een algemene verwaarlozing van het gebouw en deels aan een zeer verregeand verzuim om vastgestelde gebreken te herstellen (zoals in het bijzonder blijkt uit het feit dat de gasboiler sinds de CO-intoxicatie niet vervangen werd).

De ten laste gelegde feiten worden dan ook geherkwalificeerd zoals hierna in het beschikkend gedeelte bepaald.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen 1 tot en met 5, zoals geherkwalificeerd, ten aanzien van de opposant naar voldoening van recht bewezen zijn.

3. De straftoemeting:

De bewezen verklaarde tenlasteleggingen 1 tot en met 5, zoals geherkwalificeerd, zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

De bewezen verklaarde feiten worden gestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met een geldboete van 1.000 tot 100.000 euro.

De opposant vraagt een werkstraf.

De opposant heeft kamers die manifest ongeschikt en onbewoonbaar waren, verhuurd aan bewoners die zich in een veeleer precare situatie bevonden tegen een niet onaanzienlijke huurprijs. De opposant beoogde met de verhuring klaarblijkelijk een financieel voordeel, 1.050 euro huur voor alle huurders samen, zonder zich enigszins te bekommeren over de woonsituatie van zijn huurders.

In het bijzonder blijkt dit uit het feit dat een voordien gebrekkig werkende of gebrekkig geïnstalleerde boiler leidde tot een ernstige CO-intoxicatie en uit het feit dat de opposant nadien niets ondernam. Zijn huurders dienden de winter door te komen zonder dat de boiler, die zorgde voor warm water en centrale verwarming, functioneerde.

De verhuring van de ongeschikte en onbewoonbare kamers stelde de huurders bloot aan reële veiligheids- en gezondheidsrisico's. Het grondwettelijk gewaarborgde recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3° Grondwet) werd ernstig aangetast.

De opposant werd, behalve voor talrijke verkeersmisdrijven, ook al veroordeeld voor een sociaalrechtelijk misdrijf en voor het opzettelijk toebrengen van slagen en verwondingen aan een echtgenoot of partner.

De opposant verklaarde als zelfstandig aannemer te werken.

Gelet op de aard en de ernst van de feiten en de persoonlijkheid van de beklaagde is een werkstraf een niet aangepaste straf.

Alleen een gevangenisstraf zoals hierna bepaald, waarvoor grotendeels uitstel kan worden toegekend, is van aard de opposant te wijzen op zijn verantwoordelijkheid voor de ernstige feiten.

Daarnaast dient een effectieve geldboete te worden opgelegd. Rekening houdend met de hierna uit te spreken verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, kan de geldboete tot het minimum worden beperkt.

De feiten zijn van aard dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar gevangenisstraf. De afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden wordt bij de toepassing van de strafwet in acht genomen.

Bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel

Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel, begroot op 15.600 EUR.

De geïnde huurgelden moeten worden verbeurd verklaard aangezien het maatschappelijk onaanvaardbaar is dat de opposant voordeel zou putten uit de gepleegde misdrijven.

De ontvangen huurgelden kunnen niet worden gevonden in het vermogen van de opposant zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een daarmee overeenstemmend bedrag, zoals geraamd door de rechtbank.

Bij de bepaling van het verbeurd te verklaren bedrag houdt de rechtbank rekening met de vordering van de burgerlijke partij l. Ten einde verwickelingen bij de uitvoering van dit vonnis te voorkomen, wordt het vermogensvoordeel ten bedrage van de huurgelden die deze burgerlijke partij betaalde en thans terugvordert, niet verbeurd verklaard maar wordt aan deze burgerlijke partij zelf een titel gegeven zoals hierna bepaald.

De berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel wordt aangepast om er rekening mee te houden dat ook de kosten van nutsvoorzieningen in het maandelijks te betalen bedrag waren inbegrepen.

Het verbeurd te verklaren wederrechtelijk vermogensvoordeel wordt aldus naar billijkheid begroot op 8.500 EUR.

Wat de herstellvordering betreft

1. De Wooninspecteur, eiser tot herstel, vordert thans overeenkomstig het gewijzigde art. 17 bis van het Kamerdecreet de veroordeling van de opposant tot de herstelmaatregel, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het gebouw en de herbestemming van het pand overeenkomstig een vergunde staat volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan wel de sloop van het gebouw, dit binnen een termijn van tien maanden vanaf het vonnis, onder verbeurte van een

dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

2. Art. 23 van het Decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 4 mei 2011 en in werking getreden op 14 mei 2011, wijzigt art. 17bis van het Kamerdecreet. Art. 17bis, §1, Kamerdecreet luidt thans:

"Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7, 7quater, 7 quiniés, 7 sexies en 8. Als de rechtbank vaststelt dat het goed, vermeld in artikel 17, niet in aanmerking komt voor werken, beveelt ze de overtreder om 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. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied het goed, bedoeld in artikel 17, zich bevindt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar".

Klaarblijkelijk ten gevolge van een redactiefout bevestigt art. 17bis Kamerdecreet niet uitdrukkelijk dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel (vgl. art. 23, 3°, en art. 42, 2°, van het Decreet van 29 april 2011 en *Parl. St. Vlaams Parlement*, 2011-11, nr. 854/1, p. 11). Art. 17bis Kamerdecreet dient in die zin te worden geïnterpreteerd dat een dwangsom kan worden bepaald per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregel.

Art. 17bis, §1, Kamerdecreet bepaalde tot vóór de wijziging ervan bij decreet van 29 april 2011 dat de rechtbank de overtreder kon bevelen *"om werken uit te voeren om het goed, bedoeld in artikel 17, te laten voldoen aan de vereisten van artikelen 4, 6, 7 en 8"*.

De wijziging van art. 17bis Kamerdecreet heeft tot doel te voorzien in alternatieve herstelmaatregelen in het geval waarin (o.a.) de kamering niet in aanmerking komt voor werken, bijvoorbeeld als gevolg van een stedenbouwmisdrijf.

De memorie van toelichting verduidelijkt in dit verband: *"In praktijk stelt zich echter het probleem dat in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd kunnen worden. Als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand (of zijn rechtsvoorganger) bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, kan geen herstel van deze entiteiten bevolen worden. Dat zou immers*

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 bestendig.

Een stedenbouwkundige inbreuk mag een herstellvordering omwille van motieven van woningkwaliteit echter niet belemmeren. Omwille van de doelstellingen van de herstellvordering (verbetering van de woningkwaliteit en het vermijden van bewoning in het verkrotte pand) dient de rechter de mogelijkheid te hebben om andere herstelmaatregelen op te leggen. Deze zullen dan bestaan in het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze herstelmaatregelen kaderen volledig in de doelstellingen van het Kamerdecreet en kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw bewoond worden. De veroordeelde behoudt dan ook de keuze om binnen het wettelijke kader naar eigen goeddunken te kiezen voor een herbestemming of een sloop. Beide zullen er immers toe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De door de rechter opgelegde maatregelen staan er evenmin aan in de weg dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt. De voorgestelde wijziging van §1 van artikel 17bis (1° van de ontworpen regeling) houdt geenszins in dat wordt afgestapt van de principiële verplichting voor een verhuurder van verkrotte (studenten)kamers om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen. (...)" (Parl. St., Vlaams Parlement 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

De rechtbank moet toepassing maken van het gewijzigde art. 17bis Kamerdecreet.

De herstelmaatregel waarin deze bepaling voorziet, is een bijzondere vorm van teruggave die ertoe strekt een einde te maken aan de met de wet strijdige toestand die uit het misdrijf is ontstaan en waardoor het openbaar belang wordt geschaad (vgl. inzake stedenbouw: Cass. 19 september 1989, Arr. Cass. 1989-90, nr. 41; Cass. 19 oktober 1999, Arr. Cass. 1999, nr. 543; zie ook Parl. St., Vlaams Parlement 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

De herstelmaatregel is een maatregel met burgerlijk karakter. Art. 2 Strafwetboek is bijgevolg niet van toepassing.

De vraag naar de toepassing in de tijd van het gewijzigde art. 17bis Kamerdecreet wordt beheerst door het overgangsrecht in burgerlijke zaken overeenkomstig art. 2 Burgerlijk Wetboek.

Met toepassing van deze bepaling oordeelde het Hof van Cassatie (naar aanleiding van de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 die de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 ingrijpend wijzigde) dat een

wet die de bij een vroegere wet gestelde regeling om een misdrijf te herstellen wijzigt, niet terugwerkt, tenzij de wetgever het uitdrukkelijk of stilzwijgend anders wil (Cass. 21 november 1972, *Arr. Cass.* 1973, 285; Cass. 6 maart 1973, *Arr. Cass.* 1973, 655).

De herstelmaatregel krachtens het Kamerdecreet heeft een bijzondere doelstelling. Zij strekt niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme kamers te beëindigen. Zij heeft daarentegen als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen zodat het - in principe - op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is. Zoals werd toegelicht in de toelichting bij het voorstel van decreet dat leidde tot de invoering van de herstelmaatregel, was het de bedoeling van de decreetgever dat *"in de strafprocedure (...) meer aandacht (moet) worden verleend aan het herstel van de woning. Het herstel van de woning dient in rechte te worden afgedwongen wanneer de verhuurder onwillig is. Met de herstellvordering kan het beleid over een doeltreffend instrument beschikken. (...) Daarom wordt voorgesteld de vordering tot verbeteringswerken decretaal op te nemen (zowel in de Vlaamse Wooncode als in het Kamerdecreet). Hiermee wordt een juridisch instrument gecreëerd waarmee de rechter naast de straf een rechterlijke beslissing kan nemen die de verbetering en het herstel van de woning moet bespoedigen"* (*Parl. St. Vl. Parl.*, 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

De herstelmaatregel heeft alleen uitwerking voor de toekomst. Zij maakt niet de gevolgen ongedaan die in het verleden door het misdrijf zijn ontstaan. Zij grijpt in op de toestand die na het misdrijf is blijven voortbestaan en op de mogelijke wederrechtelijke gevolgen daarvan, namelijk een voortzetting van de verhuring of terbeschikkingstelling van niet-conforme kamers.

De inwerkingtreding van een bepaling die ertoe strekt voor de toekomst te bewerkstelligen dat de toestand waarin het pand zich verkeert, geen aanleiding meer kan geven tot wederrechtelijke gevolgen, doet dan ook niet de vraag rijzen naar de terugwerkende kracht van deze bepaling maar wel de vraag naar de onmiddellijke toepassing van de nieuwe bepaling op een toestand die na een onder gelding van de oude bepaling gepleegd misdrijf is blijven voortbestaan. Voor deze bepaling geldt als overgangsrechtelijke regel dat de nieuwe bepaling van toepassing is op de gevolgen die voortbestaan na de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling, tenzij de wijze van herstel al definitief zou zijn bepaald (vgl. Cass. 19 december 1973, *Arr. Cass.* 1974, 456; zie ook conclusie Ganshof van der Meersch voor Cass. 22 oktober 1970, *Pas.* 1971, I, 147, in het bijzonder 155, waarnaar het vermelde arrest van 21 november 1972 in voetnoot 1 verwijst).

Op geen enkele wijze blijkt dat de decreetgever de nieuwe, alternatieve herstelmaatregel die hij heeft ingevoerd, alleen wou toepassen op misdrijven die werden gepleegd vóór de inwerkingtreding van de nieuwe bepaling. Uit de doelstelling van de ingevoerde alternatieve herstelmaatregelen blijkt integendeel dat de decreetgever impliciet maar zeker de gewijzigde bepaling onmiddellijk wilde toegepast zien, ongeacht het ogenblik waarop het misdrijf werd gepleegd.

Het nieuwe art. 17bis Kamerdecreet is bijgevolg ook in deze zaak van toepassing

3. De opdeling van het pand in kamers is niet vergund.

De kamers voldoen zonder uitvoering van werken niet aan de voorwaarden om als kamers te worden verhuurd.

Door de uitvoering van deze werken zou het aantal (regelmatig vergunde) woonegelegenheden worden gewijzigd. Een stedenbouwkundige vergunning zou bijgevolg moeten worden aangevraagd voor welke handelingen ook (art. 2.2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is). Deze vergunning kan niet worden verkregen aangezien de woning een beschermde eengezinswoning is overeenkomstig het bouwreglement van de stad

Er bestaat bijgevolg een onoverkomelijk beletsel om de kamers geschikt te maken voor verhuring overeenkomstig het Kamerdecreet.

De herstelmaatregel zoals gevorderd door de Wooninspecteur, is bijgevolg gegrond.

De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op twaalf maanden.

Bij het bepalen van de uitvoeringstermijn houdt de rechtbank rekening met het feit dat de opposant aanvoert dat de woning, die door schuldeiseres in beslag zou zijn genomen en thans leeg zou staan, verkocht zal worden. Het is de verantwoordelijkheid van de opposant om erop toe te zien dat, ook al wordt de woning verkocht, het herstel wordt uitgevoerd binnen de termijn van twaalf maanden.

Het komt aan de opposant toe de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte te brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de Wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 17bis, §8, Kamerdecreet).

Om te vermijden dat de opposant de uitvoering van de werken en de herbestemming zou uitstellen en de onveilige en onregelmatige woonsituatie in voorkomend geval blijft voortbestaan, is het aangewezen de gevorderde dwangsom op te leggen en de uitvoerbaarheid bij voorraad te bevelen.

De dwangsom zal verschuldigd zijn, gelet op de uitvoerbaarheid bij voorraad, 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 bijkomende respijtermijn bedoeld in art. 1385bis, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat dit vonnis aan de beklagden is betekend (en

zonder dat die betekening een bijkomende respijttermijn 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).

Zoals uit art. 17bis, §7, Kamerdecreet volgt, dient, ook zonder daartoe
strekken vordering, ook het college van burgemeester en schepenen te
worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering (vgl. inzake stedenbouw
Cass. 9 juni 2009, AR P.09.0023.N).

BURGERRECHTELIJK

De vordering van de burgerlijke partij

Deze burgerlijke partij vordert een schadevergoeding van 2.975,00 EUR.

Dit bedrag is samengesteld als volgt:

- betaalde huur gedurende 5 maanden: 5 x 330,00 EUR = 1.650,00 EUR
- morele schade: 1.250,00 EUR
- kosten van administratie en achternageloop: 75,00 EUR.

De bewezen verklaarde tenlastelegging B4 staat in oorzakelijk verband
met de door de burgerlijke partij geleden schade.

De opposant is aansprakelijk voor deze schade en is ertoe gehouden deze
schade integraal te vergoeden.

In de huur zat een deel nutsvoorzieningen. Het bedrag van de
onrechtmatig geïnde huur wordt bijgevolg bepaald op 1.500,00 EUR.

De toekenning van de gevorderde morele schadevergoeding is in het
bijzonder gerechtvaardigd gelet op de CO-intoxicatie waarvan de
burgerlijke partij het slachtoffer werd.

De schade wordt bijgevolg in totaal begroot op 2.825,00 EUR.

De schade deed zich niet in zijn geheel voor vanaf de aanvang van de
verhuring. De aanvangsdatum van de vergoedende interest wordt bepaald
op een gemiddelde datum, bepaald op 26 december 2009.

In die mate is de vordering van de burgerlijke partij gegrond.

Gelet op het feit dat het vonnis op tegenspraak is, wordt de
rechtsplegingsvergoeding thans op 715,00 EUR bepaald.

De overige burgerlijke belangen

Gelet op het bestaan van mogelijke schade als gevolg van de bewezen
verklaarde feiten, worden de overige burgerlijke belangen ambtshalve
aangehouden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

- art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de Wet van 15 juni 1935;
- art. 162, 162bis, 182, 184, 185 § 1, 189, 190, 194 en 195 van het Wetboek van Strafvordering;
- art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 40, 41, 42, 43bis (bijzondere verbeurdverklaring), 44, 45, 65, 100 van het Strafwetboek, alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de weerhouden tenlasteleggingen;
- art. 1, 8 en 14 § 1 Wet 29 juni 1964;
- art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952; art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 56 K.B. 18 december 1986;
- 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. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
- art. 4 Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering;

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK EN OP VERZET.

Verklaart het verzet ontvankelijk.

Beschouwt de veroordelingen uitgesproken bij vonnis bij verstek van deze rechtbank en kamer van 28 juni 2011 voor niet bestaande en wijst opnieuw ten gronde:

VOORAFGAANDELIJK

Vult de dagvaarding aan door de woorden "de datum van het bevel tot dagvaarding" aan te vullen met "namelijk 6 april 2011".

Herkwalificeert de ten laste gelegde feiten als volgt:

Voordien:

"Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het Decreet d.d. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd, als verhuurder 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 (...)."

Na herkwalficatie:

"Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17 en 23 van het Decreet d.d. 4 februari 1997 (B.S. 07 maart 1997) houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd, als verhuurder 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 7 en 8 bedoelde normen, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, namelijk (...)."

STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt de opposant, voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen 1 tot en met 5 SAMEN, zoals geherkwalificeerd, tot een HOOFDGEVANGENISSTRAF van 18 MAANDEN en tot een GELDBOETE van 1.000,00 EUR.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op 5.500,00 EUR.

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 3 MAANDEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, ten aanzien van de opposant, wat betreft 12 MAANDEN de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van 18 MAANDEN zal uitgesteld worden voor een termijn van 3 JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat de opposant verplicht is een bedrag van 25,00 EUR, verhoogd met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 137,50 EUR te betalen bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de opposant, krachtens artikel 91, tweede lid van het K.B. van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vaste vergoeding op voor beheerskosten in strafzaken van 31,28 EUR (geïndexeerd zoals voorzien in artikel 148 K.B. 28 december 1950 en de Ministeriële Omszending nr. 131bis (B.S. 16 februari 2011)).

Bijzondere verbeurdverklaring

Verklaart verbeurd ten laste van, als equivalent van vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven zijn verkregen, een geldsom van 8.500,00 EUR.

Kosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 211,40 EUR.

Veroordeelt de opposant in de kosten van het eerste vonnis en in al de door het verzet veroorzaakte kosten en uitgaven, met inbegrip van de kosten van uitgifte en betekening van het vonnis, ten bate van de Staat, begroot op 211,40 EUR, het verstek aan hemzelf te wijten zijnde.

WAT DE HERSTELVORDERING BETREFT

Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur toelaatbaar en gegrond zoals hierna bepaald.

Beveelt de opposant de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.

Beveelt de uitvoering van alle werken aan het pand gelegen te (op het kadaster gekend onder die nodig zijn om alle gebreken aan het gebouw weg te werken en beveelt dat aan het pand een andere bestemming zal worden gegeven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, dan wel dat het pand wordt gesloopt, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 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 onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengt wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Veroordeelt de opposant tot betaling aan de Wooninspecteur van een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Machtigt 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, om ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien. Verplicht de veroordeelde in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig art. 17bis, §7, Kamerdecreet.

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

BURGERRECHTELIJK

1. Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij | tegen de
opposant | toelaatbaar en gegrond.

Veroordeelt de opposant, | om te betalen aan | de
som van 2.825,00 EUR, te vermeerderen met de vergoedende intrest
tegen de wettelijke rentevoet vanaf 26 december 2009 tot vandaag en
met de gerechtelijke intrest op de hoofdsom en de vergoedende intrest
vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling.

Veroordeelt de opposant, | om te betalen aan | een
rechtsplegingsvergoeding van 715,00 EUR.

2. Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen aan.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
TWINTIG DECEMBER TWEEDUIZEND EN ELF.

Aanwezig:

- de heer | alleenrechtsprekend rechter;
- mevrouw | substituut-procureur des Konings;
- mevrouw | griffier.