

CORRECTIONELE RECHTBANK GENT

Vonnis: 22 oktober 2013
Griffienummer: 2013/ 3648
Parketnr. : GE 61.99.424/10-SW2

De eenentwintigste kamer heeft het volgende vonnis uitgesproken.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN

1. _____ handelaar, geboren te _____) op
wonende te _____ van _____ nationaliteit;
2. _____, handelaar, geboren te _____) op
wonende te _____ van _____
nationaliteit;

PROCEDURE

1. Op 14 mei 2013 werden de beklaagden bij verstek veroordeeld tot een gevangenisstraf en tot geldboeten voor de tenlastelegging:

"De eerste en de tweede

A. Om 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,

bij inbreuk op artikel 17 van het decreet d.d. 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers, zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006, als verhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon, als persoon die het goed ter beschikking stelt met het oog op bewoning, hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon of als eventuele onderverhuurder hetzij rechtstreeks, hetzij via tussenpersoon

een kamerwoning of een kamer die niet voldoet aan de vereisten van artikelen 4, 6 en 7 van hoger vernoemd decreet te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking te hebben gesteld

*meer bepaald in het pand gelegen te
kadastraal gekend als*

eigendom van

te geboren te op , en van , geboren
op , beiden wonende te

1. kamer 1 te hebben verhuurd aan

Te in de periode van 05.08.2010 tot 11.08.2010

2. kamer 2 te hebben verhuurd aan s en

Te in de periode van 05.08.2010 tot 11.08.2010."

2. Over de herstellvordering werd beslist:

"Alvorens te oordelen over de herstellvordering, heropent het debat met verzoek aan het openbaar ministerie over te laten gaan tot een vaststelling door de wooninspecteur van de huidige situatie van het pand te en van de conformiteit van het pand met de woonkwaliteitsnormen.

Stelt de zaak voor verdere behandeling van deze vordering in voortzetting op de openbare terechtzitting van deze rechtbank en kamer op 24 september 2013 om 9 uur.

Houdt de beslissing over de verdere kosten aan.

Verklaart deze beslissing, wat de herstellvordering betreft, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep."

3. Dit vonnis werd betekend aan de beklaagden op 1 juli 2013.

4. Bij de behandeling van de zaak en in de processtukken werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De zaak werd op de terechtzitting van 24 september 2013 in zijn geheel hernomen door de huidige samenstelling van de zetel.

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank nam kennis van :

- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door Isabelle De Tandt, substituut-procureur des Konings;
- de vordering van de Vlaamse Wooninspecteur, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128.

De beklaagden lieten verstek gaan.

HERSTELVORDERING

5. De wooninspecteur maakte bij brief van 27 oktober 2010 de herstellvordering aan het parket over.

Omdat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning als kamerwoning, vordert de wooninspecteur dat de overtreder ofwel aan het pand een andere bestemming geeft volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel het pand sloop, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

6. | | werd failliet verklaard in augustus 2010. Het pand werd door de curator verkocht, vermoedelijk in november 2011.

Op 4 augustus 2012 werden de nieuwe eigenaars verhoord. Zij waren gestart met de renovatie van de woning en zouden contact nemen met de wooninspectie en met de dienst bouwtoezicht van de stad Gent.

7. Omdat deze gegevens van het dossier laten vermoeden dat de feitelijke en juridische toestand van het onroerend goed gewijzigd is, heropende de rechtbank bij tussenvonnis van 14 mei 2013 het debat met verzoek aan het openbaar ministerie over te laten gaan tot een vaststelling door de wooninspecteur van de actuele situatie van het pand.

De beoordeling van de herstellvordering werd intussen aangehouden.

8. Bij aangetekende brief van 24 mei 2013 verzocht de wooninspecteur de beklagden binnen de maand te berichten over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de herstellvordering. De wooninspecteur verzocht de beklagden om contact te nemen voor het vastleggen van een afspraak voor een hercontrole.

De beklagden hebben niet gereageerd op deze uitnodiging. Deze aangetekende brief is volgens de wooninspecteur niet teruggekeerd en dus ontvangen door de beklagden. De brief werd verstuurd naar het laatst gekende adres van de beklagden.

De nieuwe eigenaars hebben evenmin contact genomen met de wooninspectie.

De wooninspectie blijft bij haar herstellvordering.

9. Bij Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft ("Integratiedecreet") (Belgisch Staatsblad 1 augustus 2013), in werking getreden op 11 augustus 2013, werd het Kamerdecreet geïntegreerd in de Vlaamse Wooncode. Het Kamerdecreet werd opgeheven (art. 34 Integratiedecreet).

De titel III "Kwaliteitsbewaking" van de Vlaamse Wooncode is sedert de inwerkingtreding van het Integratiedecreet van toepassing op kamers.

Artikel 2, §1, 10°bis van de Vlaamse Wooncode definieert een kamer als volgt:

"kamer: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt".

Een 'kamer' moet nu ook worden beschouwd als een woning.

Kamers moeten voldoen aan de kwaliteitsnormen voor woningen. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende normen en vereisten vaststellen voor kamers (art. 5, § 2 Vlaamse Wooncode).

Het misdrijf zoals omschreven in het opgeheven artikel 17 van het Kamerdecreet, werd overgeheveld naar artikel 20 van de Vlaamse Wooncode.

De herstellvordering met betrekking tot kamers vindt nu haar grondslag in het artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, dat analoog is aan het opgeheven artikel 17bis van het Kamerdecreet.

10. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een eventueel vrijwillig herstel ligt bij de overtreder. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel (artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode).

Uit het dossier blijkt niet dat de beklaagden de gevorderde herstelmaatregelen hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren. Bij gebrek aan hercontrole kan de rechtbank niet aannemen dat het pand in overeenstemming werd gebracht met de kwaliteitsvereisten.

Aangezien er geen proces-verbaal van uitvoering van de wooninspecteur voorligt, geldt nog steeds de wederrechtelijke toestand zoals vervat in het proces-verbaal van 5 augustus 2010.

De vordering tot herstel heeft bijgevolg niet haar voorwerp verloren.

De herstelmaatregel moet worden opgelegd aan elk van de beklaagden.

11. De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Het pand komt niet in aanmerking voor deze werken, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning is voor het gebruik van dit pand als kamerwoning.

De herstelmaatregel zoals gevorderd door de wooninspecteur is bijgevoegd gegrond.

12. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregel wordt bepaald op 10 maanden om de beklagden toe te laten zelf het nodige te doen, hetzij dit door de nieuwe eigenaars te laten doen.

13. Gelet op het verstek van de beklagden wordt bepaald dat de termijn van uitvoering van de werken ingaat vanaf het ogenblik waarop het vonnis, op verzoek van de wooninspecteur, aan de beklagde wordt betekend.

Het komt aan de beklagden 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. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

14. Gelet op de verkoop van het pand na het faillissement van de beklagden, en om complexe uitvoeringsproblemen te vermijden, is het niet aangewezen aan de beklagden een dwangsom op te leggen.

De veroordeling tot herstel blijft de grondslag voor het verhaal op de beklagden van de kosten van een eventueel ambtshalve herstel door de bevoegde overheid of voor een verhaal van herstellkosten die de nieuwe eigenaar in voorkomend geval zou moeten maken als gevolg van de door de beklagden gepleegde feiten.

Eventuele kosten van herhuisvesting zoals voorzien in artikel 15, §1, zesde lid Vlaamse Wooncode worden door de wooninspecteur niet aangetoond, zodat op dit onderdeel van de vordering niet wordt ingegaan.

Zoals uit art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode volgt dient, ook zonder daartoe strekkende vordering, het college van burgemeester en schepenen te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering.

Om onnodige vertraging in de behandeling van de herstellvordering te vermijden, dient dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

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. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195, 203§3 van het Wetboek van
Strafvordering;
art. 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
art. 34 en 35 van het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van
diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft;
alsook de overige artikelen aangehaald in huidig vonnis;

DE RECHTBANK, recht doende bij verstek,

WOONHERSTEL

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

Beveelt _____ en _____ de herstelmaatregel, zoals
hierna bepaald, uit te voeren.

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

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10
maanden nadat de uitspraak van dit vonnis op verzoek van de
wooninspecteur aan de beklaagden _____ en _____ zal
zijn betekend.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig art. 20bis, §6,
Vlaamse Wooncode 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 brengen wanneer de opgelegde
herstelmaatregel vrijwillig werd uitgevoerd.

Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelden in gebreke blijven om dat te doen.

Veroordeelt en hoofdelijk tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig art. 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande iedere voorziening.

Dit vonnis werd uitgesproken in openbare terechtzitting van de éérentwintigste kamer van de correctionele rechtbank te Gent op 22 oktober 2013, bestaande uit Farah Bouquelle, rechter en Marina Roelant, griffier, in aanwezigheid van Isabelle De Tandt, substituut-procureur des Konings.



Marina Roelant



Farah Bouquelle

RECHTBANK EERSTE AANLEG

Correctionele griffie

Datum: Gent

Boekdeel

..... bladzijden

Betaalde rechten

De griffier

BESTUURLIJKE INLICHTING
BESTUURLIJKE INLICHTING



Deborah Dhont
afgev. griffier