

Parketnr. :

Griffiernr. :

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 25 OKTOBER 2011

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, éérentwintigste kamer, één rechter, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE EN

DE WOONINSPECTEUR bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6,

- eiser tot herstel -

tegen:

1) ...

2) ...

3) ...

4) _____

invalide

geboren te _____ op
 wonende te _____

5) _____

hulsmoeder
 geboren te _____ op
 wonende te _____

- beklaagden -

oorspronkelijk vervolgd voor:

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, als dader of mededader in de zin van artikel 66 Sw.

A.

De vierde en de vijfde :

B. 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. 7 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
 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, *met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt,*

namelijk op het adres gelegen te kadastraal
gekend onder in eigendom toebehorend
aan en , onder meer:

1. een kamer (op het gelijkvloers aan de straatkant – lokaal 1), aan de
in de periode van 1 februari 2008 tot en met 26 maart 2010
2. een kamer (op het gelijkvloers aan de achterkant – lokaal 4), aan
in de periode van 13 juni 2008 tot en met 30 november 2008
3. een kamer (op de eerste verdieping aan de straatkant – lokaal 7), aan
in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010
4. een kamer (op de eerste verdieping aan de achterkant – lokaal 8), aan
in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010
5. een kamer (op de tweede verdieping aan de achterkant – lokaal 10),
aan.
in de periode van 1 januari 2008 tot en met 26 maart 2010
6. een kamer (op de tweede verdieping aan de achterkant – lokaal 11),
aan
in de periode van 1 juni 2008 tot en met 26 maart 2010
7. een kamer (op de zolderverdieping aan de straatkant – lokaal 13), aan
in de periode van 8 april 2008 tot en met 30 juni 2008

8. een kamer (op de zolderverdieping aan de straatkant – lokaal 13), aan

in de periode van 1 juli 2008 tot en met 2 december 2008

9. een kamer (op de zolderverdieping – lokaal 14), gelegen te
aan

in de periode van 1 januari 2008 tot en met 18 augustus 2008

Met de omstandigheid dat de vierde verdachte in staat van wettelijke
herhaling verkeert, aangezien het nieuwe misdrijf gepleegd werd nadat hij
veroordeeld werd op 11 juli 2003 bij vonnis van de correctionele rechtbank
te Gent tot een gevangenisstraf van 1 jaar, met probatie-uitstel 3 jaren,
wegens belaging en inbreuk inzake telecommunicatie, namelijk gebruiken
van de openbare telecommunicatie-infrastructuur of andere middelen van
telecommunicatie om overlast te veroorzaken aan zijn correspondent of
om schade te berokkenen/telefonische kwelling, vonnis 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.

Bij niet bestreden vonnis van 28 september 2010 heeft de 21ste kamer
van de Rechtbank van eerste aanleg te Gent beslist:

"STRAFRECHTELIJK:

1. ten aanzien van

- Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de
tenlasteleggingen:

- B1, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B3, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 13.01.2009 t.e.m. 26.03.2010,

- B6, van 01.01.2009 t.e.m. 26.03.2010.

- Veroordeelt de beklaagde

voor de tenlasteleggingen:

- B1, van 01.02.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B2, van 13.06.2008 t.e.m. 30.11.2008,
- B3, van 01.01.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B4, van 01.01.2008 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 01.01.2008 t.e.m. 12.01.2009,
- B6, van 01.06.2008 t.e.m. 31.12.2008,
- B7, van 08.04.2008 t.e.m. 30.06.2008,
- B8, van 01.07.2008 t.e.m. 02.12.2008,
- B9, van 01.01.2008 t.e.m. 18.08.2008,

(...)

2. ten aanzien van _____ :

- Ontslaat de beklaagde
tenlasteleggingen:

van rechtsvervolging voor de

- B1, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B3, van 09.10.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 13.01.2009 t.e.m. 26.03.2010,
- B6, van 01.01.2009 t.e.m. 26.03.2010.

- Zegt dat de tenlasteleggingen:

- B1, van 01.02.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B2, van 13.06.2008 t.e.m. 30.11.2008,
- B3, van 01.01.2008 t.e.m. 08.10.2009,
- B4, van 01.01.2008 t.e.m. 26.03.2010,
- B5, van 01.01.2008 t.e.m. 12.01.2009,
- B6, van 01.06.2008 t.e.m. 31.12.2008,
- B7, van 08.04.2008 t.e.m. 30.06.2008,
- B8, van 01.07.2008 t.e.m. 02.12.2008,

- B9, van 01.01.2008 t.e.m. 18.08.2008,

de beklaagde ten laste gelegd, naar eis van recht
bewezen zijn.

(...)

BURGERRECHTELIJK

De herstellvordering

Heropent de debatten om de partijen toe te laten standpunt in te nemen,
zoals hierboven uiteengezet.

Stelt de behandeling van de zaak wat de herstellvordering betreft uit naar
de zitting van de 21e kamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent,
zetelende te Gent, Opgeëistenlaan 401, lokaal 3.4, op dinsdag 21
DECEMBER 2010 om 09.00 uur.

Beveelt dat dit deel van het vonnis uitvoerbaar is bij voorraad,
niettegenstaande hoger beroep.

De overige burgerlijke belangen

Houdt ambtshalve de overige burgerrechtelijke belangen aan."

DE PROCEDURE

Bij tussenvonnis van 31 mei 2011 werd het debat heropend om de partijen
toe te laten standpunt in te nemen over de vragen zoals vermeld in het
vonnis onder randnummer 7.

Op de openbare terechtzitting van 27 september 2011 aanhoorde de
rechtbank, in aanwezigheid van het openbaar ministerie, bij monde van l.
De Tandt, substituut-procureur des Konings:

- de middelen en de conclusies van de EISER TOT HERSTEL de VLAAMSE WOONINSPECTEUR, met zetel te 9000 Gent, Gebrs. Van Eyckstraat 4-6, in zijn eis tegen de verweerders, voorgedragen door meester Pieter Van Assche, *loco* meester Veerle De Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128, die hem ter terechtzitting vertegenwoordigt, die een stuk heeft neergelegd;
- de verweerder, _____ in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Ilse De Schryver *loco* meester Walter Van Steenbrugge, beiden advocaat te 9820 Merelbeke, Jozef Hebbelinckstraat 2.

De verweester, _____ Is op deze terechtzitting niet verschenen, noch iemand om haar te vertegenwoordigen.

BESPREKING

1. Ongeacht de vraag of de opsplitsing van de woning, op het ogenblik van die opsplitsing, vergunningsplichtig was en die opsplitsing bijgevoeg een stedenbouwmisdrijf uitmaakte, komt de rechtbank tot de conclusie dat het onroerend goed niet in aanmerking komt voor werken om het te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten krachtens het Kamerdecreet.

Er is immers een onoverkomelijk technisch bezwaar waaraan niet zonder uitvoering van (vergunningsplichtige) werken te verhelpen is waarbij de bestemming van het pand in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

2. Het staat immers vast dat de kamers 1, 2, 4, 6, 7 en 8 als zodanig niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden met het oog op het gebruik als kamers.

De oppervlakte van deze kamers is immers te klein om voor verhuring in aanmerking te komen.

Het standpunt van de verweerders dat zij voldoen aan de herstellvordering wanneer de kamers 3 en 5 voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten en de overige kamers niet op de huurmarkt worden aangeboden, kan niet worden gevolgd.

De herstelmaatregel opgelegd krachtens het Kamerdecreet strekt immers niet louter ertoe de wederrechtelijke verhuring van niet-wetsconforme kamers te beëindigen of te voorkomen. Zij heeft wel tot doel het herstel van het (volledige) pand te bewerkstelligen zodat het (in zijn geheel) op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is.

Zoals werd toegelicht bij het voorstel van decreet dat de herstellvordering invoerde, 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). Hiarmee 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. VI. Parl., 2005-06, nr. 672/1, p. 6-7).

In de memorie van toelichting bij het latere decreet van 29 april 2011 herbevestigde de decreetgever dat *"door de herstellvordering de decreetgever actief de woningkwaliteit (wenst) te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuring worden aangeboden of opnieuw worden bewoond. De beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er immers voor te zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden"* (Parl. St. VI. Parl., 2010-11, nr. 854/1, p. 11).

De gedeeltelijke leegstand van het pand is bijgevolg geen vorm van rechtmatig herstel.

3. Zelfs in de veronderstelling dat de kamers 3 en 5 zouden kunnen worden verhuurd met naleving van de woonkwaliteitsvereisten krachtens het Kamerdecreet, moet in dat geval nog een rechtmatige bestemming aan de overige lokalen van het pand worden gegeven.

Dit houdt in dat de bestemming van het pand overeenkomstig de bepalingen van de VCRO opnieuw door de stedenbouwkundige overheid zal moeten worden beoordeeld.

Indien de opsplitsing van de woning zonder miskening van de vergunningsplicht werd doorgevoerd, zal alleen al het geven van een nieuwe rechtmatige bestemming aan een deel van het pand (namelijk: de leegstaande kamers die te klein zijn om als kamer te kunnen worden verhuurd), noodzakelijkerwijze een vergunning vereisen. De wijziging in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, is immers op zichzelf vergunningsplichtig (art. 4.2.1.6° VCRO).

Indien de opsplitsing van de woning destijds wel een stedenbouwmisdrijf uitmaakte (omdat de opsplitsing als zodanig vergunningsplichtig was of omdat de opsplitsing met vergunningsplichtige verbouwingswerken is gepaard gegaan), brengt de verjaring van de straf- en herstellvordering niet mee dat het gebouw, met de bestemming die het door die werken heeft verkregen, vergund zou zijn. Gelet op het feit dat sommige kamers te klein zijn om voor verhuring in aanmerking te komen, valt niet in te zien hoe het pand een bestemming als kamerwoning zou kunnen verkrijgen zonder een nieuwe beoordeling door de stedenbouwkundige overheid. Ten aanzien van de vroegere rechtmatige toestand (eengezinswoning), is elke wijziging van het aantal woonegelegenheden op zichzelf vergunningsplichtig. Bovendien kunnen noodzakelijke werken niet zonder naleving van de vergunningsplicht worden uitgevoerd. De vrijstelling van de

vergunningsplicht zoals bepaald in art. 2.1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, is in elk geval niet van toepassing (zie art. 2.2.3°).

4. Een bevel het pand te herstellen als kamerwoning overeenkomstig de huidige bestemming als kamerwoning, kan bijgevolg niet worden gegeven. De gewijzigde herstellvordering, zoals gevorderd door de Wooninspecteur in zijn syntheseconclusie neergelegd op de openbare terechtzitting van 5 april 2011 is principieel gegrond.

Zij wordt ingewilligd op de wijze zoals hierna bepaald.

Om de beklagden de tijd te geven zich te beraden over de bestemming die zij aan het pand zullen geven, om de noodzakelijke vergunning aan te vragen en de vereiste werken uit te voeren, wordt de termijn bepaald op twaalf maanden.

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. 17 *bis*, §6, Kamerdecreet).

Gelet op de hierna te bevelen uitvoerbaarheid bij voorraad, begint de termijn van twaalf maanden te lopen vanaf de uitspraak van dit vonnis.

De Wooninspecteur vordert een dwangsom van 125,00 EUR per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van het vonnis binnen de gestelde termijn.

Gelet op de tijd die al verstreken is en om te vermijden dat de beklaagden verder zouden nalaten het noodzakelijke herstel uit te voeren, dient een dwangsom te worden opgelegd.

De dwangsom zal verschuldigd zijn 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 respijttermijn bedoeld in art. 1385*bis*, vierde lid, Ger.W.. De dwangsom kan bijgevolg worden verbeurd vanaf het verstrijken van die termijn op voorwaarde dat de uitspraak die de dwangsom bepaalt, aan de beklagde is betekend (en zonder dat die betekening een 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).

De uitvoerbaarheid bij voorraad, zoals gevorderd door de Wooninspecteur, wordt toegestaan. De wederrechtelijkheid van de verhuring van de kamers staat immers krachtens een definitief vonnis vast, alsook de afwezigheid van een rechtmatige bestemming voor het gehele pand. Teneinde de onbeschikbaarheid van het pand op de woningmarkt niet te bestendigen, is de uitvoerbaarheid bij voorraad noodzakelijk.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

de artikelen aangehaald in het vonnis van 28 september 2010,
de artikelen hierboven aangehaald,
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 §1, 186, 189, 190, 194, 195 en 203, §3 van het Wetboek van Strafvordering;

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK ten aanzien van
en BIJ VERSTEK ten aanzien v

WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING

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

BEVEELT elk van de beklaagden er
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 nieuwe bestemming wordt gegeven
overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke
Ordering van 15 mei 2009 of dat het pand wordt gesloopt, tenzij de
sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen.

Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig art. 17 *bis*, § 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.

Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur ELK van de
beklaagden en | een DWANGSOM
van 125,00 EUR zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de
herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van
TWAALF MAANDEN vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Machtigt de Wooninspecteur en het College van burgemeester en schepenen van de stad indien elk van de veroordeelden 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 veroordeelden in geval van ambtshalve uitvoering om alle uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig art. 17 bis, § 7, Kamerdecreet.

Verklaart dit vonnis over de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van
VIJFENTWINTIG OKTOBER TWEEDUIZEND EN ELF.

Aanwezig:

- De Heer B. DE TEMMERMAN, alleenrechtsprekend rechter;
- De Heer B. VAN VOSSSEL, substituut-procureur des Konings;
- Mevrouw M. SCHMIDT, griffier.



M. SCHMIDT



B. DE TEMMERMAN