

Eerste blad

Griffienummer: 2488/11.

Notitienummer: 62.RW.103300-07.

Datum vonnis: 25.10.2011.

De Rechtbank van Eerste Aanleg van het Arrondissement Tongeren zitting houdende in Correctionele Zaken, 11° Kamer, heeft het volgende vonnis uitgesproken:

## IN ZAKE

## A. HET OPENBAAR MINISTERIE :

3967cx11.

B. DE STEDENBOUWKUNDIG INSPECTEUR 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- tussenkomst ter zitting van 20.9.2011 en vertegenwoordigd door Mter. Greet LOUWET loco Mter. C. LEMACHE, advocaten te St. Truiden, tegen de beklaagden, hiernavermeld.

## TEGEN

3968ex11.

geboren te op en thans zonder gekende woon- of verblijfplaats in België.

Verdacht van:

Tel tussen 1 januari 2004 en 5 december 2007:

Bij inbreuk op artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, als verhuurder, onderverhuurder of als diegene die het goed ter beschikking stelt, een kamerwoning of kamers, 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, 6 en 7 van voormeld Decreet, in casu kamers, gelegen te (kadastraal gekend ), met gebreken o.a. naar ernstig risico's op elektrocutie en/of brand, vochtschade met schimmelvorming, ontbreken van lavabo, te kleine netto-oppervlakte, kamers niet afsluitbaar, geen bovenverluchting voor vochtafvoer in de gemeenschappelijke badkamers (met gevaar op CO-vergiftiging door de aanwezigheid van een gasgeiser met open verbranding).

De dagvaarding werd overgeschreven:  
Hypotheken

De Hypotheekbewaarder,  
(get.)

Tweede blad

Gehoord in openbare zitting de voordracht van de zaak ;

Gehoord Mter. Greet LOUWET, advocaat te St. Truiden, eiser in herstel, in haar middelen en eis namens de Stedenbouwkundig Inspecteur van het Vlaams Gewest. Gezien de ter zitting neergelegde toelichtende nota met eisaanpassing

Gehoord het Openbaar Ministerie in zijn vordering en gezien het bevel tot dagvaarding ;

Het Openbaar Ministerie legt een vordering inzake goederen en waarden neer.

Allen gebruikten de Nederlandse taal ;

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

#### A. Beoordeling op strafgebied.

1.

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

2.

De schuld van beklaagde aan het hem ten laste gelegde feit staat vast op grond van de gegevens van het vooronderzoek.

Beklaagde heeft ter gelegenheid van zijn ondervraging door de politie toegevoegd dat de door hem verhuurde ruimtes in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, niet voldeden aan de normen in zake woonkwaliteit en -veiligheid zoals voorzien in het decreet van 04.02.1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers. Beklaagde verhuurde de twee appartementen aan een aantal Indiërs en wist zeer goed dat zijn pand in feite bewoond werd door een aantal al dan niet illegaal in het land verblijvende Indiërs, en dat het pand overbevolkt was. Om die reden is er sprake van de verhuur van kamerwoningen en is het hogergenoemde Kamerdecreet van toepassing.

Na een technisch onderzoek van de woninginspectie d.d. 04.12.2007 werd er een advies van onbewoonbaarheid van het pand uitgebracht (ondermeer wegens ernstig risico op brand en/of elektrocutie, vochtschade met schimmelvorming, gevaar op CO-vergiftiging), waarop de burgemeester van \_\_\_\_\_ bij beslissing van 03.03.2008 het gehouw onbewoonbaar verklaarde.

3.

Rekening houdende met de aard en de ernst van het misdrijf, en meer bepaald met het gegeven dat beklaagde misbruik heeft gemaakt van mensen die zich in een economisch zwakke positie bevinden en dat hij zich heeft laten leiden door gemakkelijk geldgewin, en tevens gelet op het gunstig strafrechtelijk verleden van beklaagde (afwezigheid van eerdere correctionele veroordelingen), wordt beklaagde vernordeeld tot een geldboete van 250,00 euro, verhoogd met 45 opdecimen en alzo gebracht op 1375 euro of twee maanden vervangende gevangenisstraf.

Het bekomen illegaal vermogensvoordeel, zoals berekend door het Openbaar Ministerie in haar schriftelijke vordering (22.010,00 €), wordt verbeurd verklaard op grond van art. 42,3° en 43 bis Sw.

## B. De herstellvordering

1.

Op grond van artikel 20bis van het Vlaamse Woondecreet en 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 artikel 5 van het Vlaams Woondecreet en 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](http://www.cass.be), AR P.03.1143.N). De teruggave dient overeenkomstig artikel 44 Sw. en artikel 161 Sv. verplicht te worden uitgesproken. De veroordeelde mag immers niet in het voordeel van het bewezen verklaard misdrijf blijven. De rechter moet daarom, zelfs ambtshalve, 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).

2.

In het proces-verbaal van de Vlaamse woninginspectie van 30.11.2010 werd vastgesteld dat er in het bewuste onroerend goed geen kamerbewoning meer is en dat de vier kamers werden aangepast tot 2 zelfstandige woonentiteiten, zijnde een bestemming waarvoor er op 16.11.1994 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Er werd vastgesteld dat er nog enkele gebreken waren. De burgemeester heeft op 21.03.2011 beslist om de onbewoonbaarverklaring op te heffen. Inmiddels is de eigendom van het onroerend goed overgegaan op een nieuwe eigenaar, mevrouw

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest vraagt bij wijze van herstellvordering dat de resterende gebreken zouden worden weggewerkt tot er nul strafpunten overblijven, en dat aan deze veroordeling een dwangsom zou worden gekoppeld.

Gelet op de inhoud van het proces-verbaal van de wooninspecteur d.d. 30.11.2010, houdende vaststelling van een aantal gebreken in zake de woonkwaliteit en -veiligheid, is de herstellvordering gegrond. Beklaagde wordt veroordeeld tot het herstel van de nog aanwezige gebreken om zo de woning terug te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen. Het feit dat beklagde op dit ogenblik geen eigenaar meer is van de bewuste woning verhindert niet dat hij tot het herstel wordt veroordeeld. De herstellvordering werkt immers "in rem" en is een zakelijk aankleven aan het pand.

De termijn voor de uitvoering van de werken wordt op één jaar bepaald.

3.

De wooninspecteur vraagt dat de veroordeling tot herstel zou worden opgelegd op straffe van een dwangsom. Vermits er reeds heel wat gebreken aan het pand werden weggewerkt, is er geen reden om aan te nemen dat beklaagde zich niet zal houden aan onderhavig vonnis. De wooninspecteur heeft bovendien nagelaten om in zijn herstellvordering concreet en precies aan te duiden welke werken nog moeten worden uitgevoerd, zodat de rechtbank ook niet bij machte is om aan te geven welke werken er op straffe van een dwangsom nog moeten worden uitgevoerd.

De veroordeling wordt dan ook niet gekoppeld aan een dwangsom.

Indien de herstelmaatregelen door beklaagde 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 beklaagde.

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

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

Strafwetboek : art. 40, 42-43, 43 bis.

artikel 17 van het Decreet van 4 februari 1997 en artikel 4, 6 en 7 van voormeld Decreet

Art. 17bis van het Kamerdecreet van 04.02.1997.

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 doende bij verstek opzichtens beklaagde.

#### Op strafgebied:

Verklaart beklaagde . schuldig aan het hem ten laste gelegde feit zoals omschreven in de inleidende dagvaarding en veroordeelt hem hiervoor tot een geldboete van 250,00 euro, verhoogd met 45 opdecimien en alzo gebracht op 1375 euro of twee maanden vervangende gevangenisstraf.

Verklaart beklaagde verbeurd van het bedrag van 22.010,00 €.

Verplicht beklaagde 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 en het K.B. van 31 oktober 2005 tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 45 opdecimien en alzo gebracht op 137,50 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.

Vijfde blad

Legt aan beklaagde overeenkomstig artikel 91, tweede lid van het KB van 28.12.1950, houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, een vergoeding op van 31,28 euro.

Veroordeelt beklaagde tot de strafkosten, deze tot op heden begroot op 188,23 euro.

De herstellvordering:

Verklaart de vordering van de eiser in herstel ontvankelijk en grotendeels gegrond.

Veroordeelt beklaagde in toepassing van artikel 17bis van het Kamerdecreet van 04.02.1997 tot herstel van de gebreken aan het gebouw gelegen te om also de woning te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, en dit binnen één jaar nadat huidig vonnis in kracht van gewijsde is getreden.

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.

Wijst de vordering om de uitvoering van de herstellveroordeling te koppelen aan een dwangsom af als ongegrond.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare zitting de vijftwintigste oktober tweeduizend en elf.

Alwaar aanwezig waren:

Mevr. Karolien ILSBROUKX, alleenzetelend Rechter,  
Dhr. B. COPPIN, Substituut Procureur des Konings en  
Michel VANDYCK, e.a. opsteller bij deze Rechtbank,  
aang. griffier (cfr. art. 329 GW.).