



Datum van uitspraak
<b>09 september 2021</b>
Dossiernaam Lievens Johan
Notitienummer parket
<b>20N002584</b>

Vonnisnummer/ Griffienummer

52418 / 2021

## Nederlandstalige Rechtbank van eerste aanleg Brussel, strafzaken

Aangeboden op

### Vonnis

Op tegenspraak

25<sup>ste</sup> kamer

Ref. Griffie: 5 - 11 - 13 - 50
OR: /
PK: Mevr. _____

INZAKE VAN :

**de Procureur des Konings bij het parket Halle-Vilvoorde, in naam van haar ambt**

en

**1.** , met als kantoor te  
in zijn hoedanigheid van curator van het faillissement van  
de , met zetel te  
ondernemingsnummer

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr.  
advocaat.

**2.** , wonende te

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. loco Mr.  
advocaat.

**Burgerlijke partijen**

TEGEN :

**1)** , geboren te op  
, Ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit, RRN:

Die ter zitting verscheen, bijgestaan door Mr.  
loco Mr. advocaat.

52989/21

**2)**  
met maatschappelijke zetel gevestigd te  
, ingeschreven onder het ondernemingsnummer

ter zitting vertegenwoordigd door Mr. loco  
, advocaat.

**beklaagden**

52990/21

**TENLASTELEGGINGEN**

Beklaagd van:

als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek voor de volgende strafbare feiten:

Te

**A) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde handelsvennootschap, verduistering van activa (art. 489 ter lid 1, 1° en 490 Sw)**

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van , ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen), te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017,

met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, een gedeelte van de activa te hebben verduisterd, namelijk:

1. in de periode van 1 januari 2018 tot en met 30 januari 2018, op een niet nader bepaalde datum

door

door het overdragen van een voertuig aan de  
(KBO: ) ( )

2. in de periode van 1 september 2018 tot en met 31 januari 2020: door

in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 30 november 2018: door

door het verhuren van appartementen in het pand te , dat voor 98% eigendom is van de failliet verklaarde , zonder medeweten en goedkeuring van de curator, waarbij de huurinkomsten rechtstreeks of, onrechtstreeks via de , door werden genoten

**B) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde handelsvennootschap, wegmaking van de boekhouding (art. 489 ter lid 1, 2° en 490 Sw)**

in de periode van 26 september 2017 tot en met 25 september 2020  
door

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van \_\_\_\_\_ ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen),

met bedrieglijk opzet of met het oogmerk om te schaden, de boeken of bescheiden bedoeld in hoofdstuk I van de Wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, geheel of gedeeltelijk te hebben doen verdwijnen, door geen enkele boekhoudkundige stukken over te maken aan de curator (*memorie curator, NPV 9823/19*)

**C) omzetting of overdracht criminele vermogensvoordelen om illegale herkomst te verbergen (art. 505 lid 1. 3° Sw)**

in de periode van 7 januari 2019 tot en met 14 november 2019  
door

de zaken, bedoeld in artikel 42. 3° van het Strafwetboek, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben omgezet of overgedragen met de bedoeling de illegale herkomst ervan te verbergen of te verdoezelen of een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit deze zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden,

door een totale som van 33.000 EUR, verkregen uit de verduistering van activa, meer bepaald gelden verkregen uit het - zonder medeweten en zonder goedkeuring van de curator - verhuren van appartementen in het pand te \_\_\_\_\_, eigendom van de failliete \_\_\_\_\_, te hebben overgeschreven naar de bankrekening bij KBC met nummer \_\_\_\_\_ op naam van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_  
(NPV)



**D) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde handelsvennootschap, aankoop tot wederverkoop beneden de koers en andere bezwarende operaties om faillietverklaring uit te stellen (art. 489 bis, 1° en 490 Sw)**

in de periode van 3 oktober 2013 tot en met 26 september 2017  
door

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van \_\_\_\_\_, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_, die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen)

met het oogmerk om de faillietverklaring uit te stellen, aankopen te hebben gedaan tot wederverkoop beneden de koers of toegestemd te hebben in leningen, effectencirculaties en andere al te kostelijke middelen om zich geld te verschaffen, door het opbouwen van een kunstmatig en belastend krediet door systematisch de financiële verplichtingen niet na te komen ten opzichte van geduldige publieke schuldeisers van wie de schuldvorderingen een belangrijk deel van het passief uitmaken (*memorie curator - overzicht schuldvorderingen -*

**E) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde handelsvennootschap, ontijdige aangifte faillissement om faillietverklaring uit te stellen (art. 489 bis, 4° en 490 Sw)**

op 4 november 2013  
door

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van \_\_\_\_\_, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_, die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen)

met het oogmerk om de faillietverklaring uit te stellen, verzuimd te hebben binnen de bij artikel 9 van de Faillissementswet gestelde termijn aangifte te doen van het faillissement (*memorie curator - overzicht schuldvorderingen -* \_\_\_\_\_).

**F) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde vennootschap of rechtspersoon, verstrekken van onjuiste inlichtingen bij aangifte faillissement (art. 489 bis, 4° en 490 Sw)**

in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 juli 2019, op een niet nader bepaalde datum door

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van , ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer , met maatschappelijke zetel te , die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen),

wetens naar aanleiding van de aangifte van het faillissement of naderhand, op de vragen van de rechter-commissaris of van de curators, onjuiste inlichtingen te hebben verstrekt, namelijk door de curator op diens vraag te melden dat de verhuur van het pand te te , eigendom van de in faling, stopgezet werd en dat de huurders het pand op 1 juli 2019 hebben verlaten, terwijl in werkelijkheid de verhuur van appartementen in dit pand bleef doorgaan (*bijlage 1 aan*

**G) bedrieglijk onvermogen (art. 490 bis Sw)**

te en bij samenhang elders in het Rijk  
in de periode van 25 november 2013 tot en met 25 september 2020  
door

bedrieglijk zijn onvermogen te hebben bewerkt en aan de op hem rustende verplichtingen niet te hebben voldaan, namelijk ten nadele van de fiscus, door zijn vermogen aan gedwongen tenuitvoerlegging te onttrekken, onder meer door:

- geen inkomsten aan te geven
- gedurende lange periodes geen inschrijving in het Rijk te registreren
- geen huurovereenkomsten te registreren
- buitenlandse bankrekeningen te gebruiken om inkomsten op te ontvangen en deze rekeningen niet aan te geven
- door inkomsten op zijn bankrekening meteen cash af te halen

(PV:

- resultaten EOB -

)

**H) als bestuurder, in rechte of in feite, van gefailleerde handelsvennootschap, niet verlenen van medewerking aan rechter-commissaris of curatoren (art. 489, 2° en 490 Sw)**

in de periode van 26 september 2017 tot en met 25 september 2020  
door

als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, met name van , ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer met maatschappelijke zetel te , die zich in staat van faillissement bevond en failliet verklaard werd bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de rechtbank van koophandel of van het hof van beroep, te weten bij vonnis van de Rechtbank van Koophandel te Brussel, uitgesproken op 26 september 2017, doch zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevindende sinds ten minste 3 oktober 2013 (cfr. aangifte schuldvorderingen),

zonder wettig verhinderd te zijn geweest, verzuimd te hebben de verplichtingen gesteld bij artikel 53 van de Faillissementswet na te leven, onder meer door gevraagde documenten zoals notariële akten betreffende het onroerend goed te in niet te overhandigen aan de curator, door het onroerend goed te in te verhuren zonder medeweten van de curator of dit alsnog te blijven doorverhuren ondanks de aanmaning vanwege de curator om de verhuring stop te zetten (*memorie curator -* ).

**X) inbreuken m.b.t. de jaarrekeningen (art 92 §1 tweede lid en 126 §1, 1° W.Venn.)**

door

Bij inbreuk op de artikel 92 §1 tweede lid en 126 §1, 1° van het Wetboek van Vennootschappen, als bestuurder, in rechte of in feite, van een handelsvennootschap, verzuimd te hebben de jaarrekeningen binnen de zes maanden na afsluiting van het boekjaar ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering, namelijk

**1. in de periode van 1 juli 2013 tot en met 1 juli 2019**

de jaarrekeningen per 31/12/2012, 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017 en 31/12/2018 van de , ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer , inmiddels in vereffening na vonnis tot ontbinding van 19 november 2019 van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank te Brussel (*pro justitia* 24.09.2020).

**2. in de periode van 1 juli 2014 tot en met 1 juli 2017**

de jaarrekeningen per 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015 en 31/12/2016 van de , ingeschreven in de Kruispuntbank der



Ondernemingen onder het nummer \_\_\_\_\_, inmiddels failliet verklaard bij vonnis van 26 september 2017 van de Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel te Brussel (*memorie curator* -

**J) een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)**

in de periode van 1 augustus 2017 tot en met 14 januari 2020  
door \_\_\_\_\_

**Op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, volle eigendom van de \_\_\_\_\_ (KBO: \_\_\_\_\_), thans in vereffening, ingevolge de akte van 01.12.1997 verleden door notaris \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_**

als verhuurder een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

namelijk 19 kamers en 2 woningen die allen ongeschikt en, omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's voor de bewoners, onaangepast werden verklaard

Overwegende dat de verdachten tevens gedagvaard worden om zich overeenkomstig artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, te horen veroordelen tot het herstel van de gebreken van de woning, overeenkomstig de herstellvordering van de wooninspecteur van 07.04.2020 waarbij het College van burgemeester en schepenen van gemeente \_\_\_\_\_ zich heeft aangesloten op 30.04.2020.

**In aanwezigheid van :**

- 1. DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van \_\_\_\_\_ handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met burelen gevestigd te 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsepoort 6 bus 93,



Te zitting vertegenwoordigd door mr. \_\_\_\_\_ loco Mr.  
advocaat (balie \_\_\_\_\_),

**2. De Gemeente** \_\_\_\_\_ voor en in naam van het college van burgemeester en  
schepenen, gevestigd te \_\_\_\_\_,

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. \_\_\_\_\_ advocaat.

### **EISERS TOT HERSTEL,**

***Overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid van \_\_\_\_\_, op 26 oktober 2020, ref.***

\*\*\*

### **1. PROCEDURE:**

Beklaagden werden op verzoek van de Procureur des Konings rechtstreeks gedagvaard om te verschijnen voor de 25<sup>e</sup> kamer van deze Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg op de openbare terechtzitting van 2 december 2020. Na aanstelling van een lasthebber ad hoc voor de tweede beklagde en instaatstelling, werd de zaak behandeld op de openbare terechtzitting van 9 juni 2021 en vervolgens in beraad genomen. De rechtbank heeft gehoord:

- Mevrouw \_\_\_\_\_, Substituut-Procureur des Konings, in haar vordering;
- Mr. \_\_\_\_\_ loco Mr. \_\_\_\_\_ voor de eiser tot herstel, in zijn middelen en vordering, en die een conclusie neerlegde;
- Mr. \_\_\_\_\_ loco Mr. \_\_\_\_\_ voor de burgerlijke partij \_\_\_\_\_, in zijn middelen en vordering, die een nota neerlegde;
- Mr. \_\_\_\_\_ voor Mr. \_\_\_\_\_, q.q. curator van het faillissement van de \_\_\_\_\_, in zijn middelen en vordering, en die een schadenota, conclusie en stukkenbundel neerlegde;
- Mr. \_\_\_\_\_ voor en in naam van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente \_\_\_\_\_ in zijn middelen en vordering, die besluiten neerlegde;
- Beklaagde \_\_\_\_\_, bijgestaan door zijn raadsman Mr. \_\_\_\_\_ loco Mr. \_\_\_\_\_, in zijn middelen en verdediging, en die een stukkenbundel neerlegde.

De verdediging kreeg de gelegenheid om als laatste het woord te nemen.

## 2. ELEMENTEN VAN HET STRAFDOSSIER

1.  
Beklaagde heeft op de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_ een rusthuis uitgebaat tot +/- 2012. Vervolgens was het de bedoeling aanpassingswerken uit te voeren om er opnieuw drie afzonderlijke panden van te maken in overeenstemming met de vergunde stedenbouwkundige toestand.

Het onroerend goed aan de \_\_\_\_\_ is voor 98% eigendom van de \_\_\_\_\_, voor 1% eigendom van de \_\_\_\_\_ en voor 1% eigendom van eerste beklagde.

Bij vonnis van de Rechtbank van koophandel Brussel (thans Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank Brussel) van 26 september 2017 werd de \_\_\_\_\_ in staat van faillissement verklaard.

De \_\_\_\_\_, tevens eigenaar van \_\_\_\_\_, werd gerechtelijk ontbonden en in vereffening gesteld bij vonnis van de Ondernemingsrechtbank Brussel dd. 29 november 2019.

2.  
De \_\_\_\_\_ heeft tot eind 2012 een rusthuis uitgebaat, en werd vervolgens een patrimoniumvennootschap met als enige actiefbestanddeel het pand gelegen aan de \_\_\_\_\_ te \_\_\_\_\_.

Na het boekjaar 2012 werden de jaarrekeningen niet meer neergelegd. Er waren de facto geen activiteiten meer. De schulden die reeds van tevoren waren opgebouwd werden enkel nog verhoogd. Bij het openvallen van het faillissement stelde de curator een schuldenlast vast van +/- 320.000 EUR aan de FOD Financiën en van +/- 30.000 ER aan de heer \_\_\_\_\_, ingevolge een vonnis van het Vrederecht Meise van 19/1/2017.

De vennootschapsbelasting bleef sedert aanslagjaar 2009 onbetaald. De sociale zekerheidsbijdragen bleven onbetaald sedert 2013.

Blijkens de memorie inzake het faillissement van de curator kon geen boekhouding worden aangetroffen of ontvangen, en werd volgens de beschikbare cijfers een belangrijke vordering in rekening-courant op de zaakvoerder vastgesteld die al jaren (minstens sedert 2010) de balans van de bvba belastte (op datum van het faillissement 377.066 EUR).

Volgens de curator verhinderden beklagden de verkoop van de \_\_\_\_\_ steunend op zijn hoedanigheid van minderheidsaandeelhouder. Op het ogenblik van het openvallen van het faillissement waren kamers in dat pand verhuurd aan studenten. Na augustus 2018 had de curator de intentie om niet verder te verhuren en het pand te koop te stellen. Dit werd meermaals verhinderd doordat eerste beklagde achter de rug van de curator kamers opnieuw verhuurde, in zijn eigen naam of op naam van de \_\_\_\_\_, tweede beklagde, en de huurinkomsten integraal opstreek. De curator stelde dit ter plaatse vast dd. 16 februari 2019, alsook bleek in september 2020 dat er nog steeds door beklagden werd verhuurd.

Uit het gevoerde bankonderzoek bleek dat eerste beklagde, ondanks het faillissement van de , huurgelden liet storten op een bankrekening op naam van , die geen enkele band heeft met het onroerend goed. De huurcontracten werden door eerste beklagde per email geregeld. Na november 2018 liet hij huurders de huurgelden storten op een Duitse rekening, terwijl hij zelf in het buitenland verbleef zonder achterlating van een officieel adres (zie de resultaten van het Europees onderzoeksbevel).

Uit het bankonderzoek kwam eveneens naar voren dat eerste beklagde de huurinkomsten zelf volledig opstreek zonder de curator in te lichten of deze opbrengsten ter beschikking te stellen van de curatele of failliete boedel. Een deel van de huuropbrengsten (33.000 EUR) werd door eerste beklagde overgemaakt op de rekening van het echtpaar , een schuldeiser van de failliete , die aldus bevoordeligd werd ten nadele van de boedel.

De curator verklaarde dat hij na oktober 2018 geen enkele medewerking meer verkreeg van eerste beklagde niettegenstaande meerdere verzoeken per mail. Op de aanmaningen van de curatele om de verhuringen te stoppen ging eerste beklagde niet in.

Volgens de verklaringen van eerste beklagde was er geen staking van betalingen en ontstonden de schulden door het opleggen van boetes door de fiscus; beklagde zou door persoonlijke problemen de zaken administratief niet meer hebben opgevolgd. Hij meende als minderheidsaandeelhouder gerechtigd te zijn tot verhuring over te gaan zonder het akkoord van de curator. Hij meende daarmee het pand in stand te houden en het te vrijwaren van schade, inbraken etc. en heeft naar zijn zeggen geen schade berokkend.

Op 11 februari 2020 werd uiteindelijk het pand leeg en vrij van verhuring aangetroffen, doch op het ogenblik van het verhoor van eerste beklagde dd. 30/6/2020 verklaarde hij dat hij opnieuw woonentiteiten in de verhuurde.

### 3.

Wat betreft de werd volgens de vereffenaar door eerste beklagde geen medewerking verleend, eveneens door het heimelijk verhuren van woongelegenheden en het doorstorten van ontvangen huurinkomsten op zijn eigen rekening. Ook hier betaalden huurders op een Duitse rekening op naam van eerste beklagde zoals blijkt uit het bankonderzoek.

De Wooninspectie ging ter plaatse met het oog op een controle dd. 14 januari 2020.

Er werd vastgesteld dat er per verdieping 4 studio's waren, telkens opgedeeld in twee kamers, met een gemeenschappelijke badkamer. 21 woonentiteiten, 10 gemeenschappelijke badkamers en toiletten en 1 gemeenschappelijke keuken konden worden bezocht.

Volgens het technisch verslag werden 31 strafpunten toegekend aan het gebouw, dat dienvolgens ongeschikt werd bevonden. Een aantal woonentiteiten werden onbewoonbaar verklaard ingevolge de toegekende strafpunten gaande van 83 tot 116. Tevens werd een overschrijding van de bezettingsnorm vastgesteld.



Eerste beklagde deed niets om te regulariseren en vroeg dan ook geen hercontrole aan, doch bleef verder verhuren.

Blijkens de verklaringen van de huurder en de vaststellingen werd vanaf 1/8/2017 aan deze persoon verhuurd voor de maandelijkse huurprijs van 550 EUR, en werd blijkens facturatie door beklagde aan vanaf januari 2019 een hele reeks flats verhuurd aan deze Bulgaarse firma om er haar werknemers in onder te brengen, dit voor een maandelijkse huurprijs van 1.000 EUR per "flat".

Blijkens vaststellingen dd. 3/12/2009 waren er slechts twee personen officieel ingeschreven op het adres.

Zowel de Vlaamse Wooninspecteur als de Gemeente stelden een herstellvordering in.

### **3. VASTSTELLING VAN DE DATUM VAN DE STAKING DER BETALINGEN**

1.

De strafrechter bepaalt autonoom de datum waarop de onderneming definitief heeft opgehouden te betalen, op basis van de feitelijke omstandigheden en zonder rekening te moeten houden met de beslissing van de ondernemingsrechtbank.

Volgens het openbaar ministerie moet de datum van de werkelijke stopzetting van de betalingen van de worden geplaatst sedert ten minste 3 oktober 2013.

2.

Op grond van de elementen van het strafdossier moet worden vastgesteld dat de datum van daadwerkelijke en definitieve stopzetting van de betalingen en het niet meer kunnen verwerven van krediet bij derden moet geplaatst worden op 3 oktober 2013.

Er moet onder meer verwezen worden naar de aangiften van de schuldvorderingen, de beslagberichten en de verklaringen en vaststellingen door de curator, alsook de laatst neergelegde jaarrekening over het boekjaar 2012, teneinde te kunnen besluiten dat reeds in de loop van 2009 – 2010 een belangrijke schuldenopbouw ontstond, vervolgens vanaf eind 2012 er geen enkele activiteit meer werd gevoerd waardoor nog omzet werd gedraaid om de schulden te kunnen delgen; aldus en mede door het systematisch onbetaald laten van de belastingen en/of het niet meer indienen van aangiften sedert aanslagjaar 2014 (zie het fiscaal onderzoek), bleven een niet onaanzienlijke vordering in rekening-courant op de zaakvoerder alsook belangrijke fiscale schulden aangroeien vanaf einde 2012. De laatste – zeer beperkte – betaling aan de belastingadministratie dateert van 22/7/2014 (cfr.

. De stand van de rekening-courant wijst erop dat de middelen van de bvba werden gebruikt ten gunste van de zaakvoerder en deze geen enkele intentie had om de





### b) Verduistering activa

Op grond van de elementen van het strafdossier is bewezen dat beklaagde, als enig zaakvoerder van de vennootschap, met bedrieglijk inzicht een deel van de actiefbestanddelen van de heeft verduisterd, op het ogenblik dat deze in werkelijkheid in staat van faillissement verkeerde.

Het voertuig ingeschreven op de werd door eerste beklaagde overgedragen aan de , waarvan hij ook enige zaakvoerder was, terwijl geen enkele tegenprestatie, betaling of vergoeding ten gunste kwam van de failliete boedel. Het bewijs van betaling of de factuur die beklaagde zou voorleggen is nooit aan de strafbundel gevoegd. Beklaagde heeft het voertuig verduisterd en handelde met het bedrieglijk inzicht zichzelf te bevoordeligen.

Dat hij ingevolge inbeslagname van het voertuig er geen daadwerkelijk genot zou van hebben gehad doet niet terzake. Op dat ogenblik had de bedrieglijke wegmaking zich voltrokken. Overigens blijkt uit de door beklaagde afgelegde verklaringen dd. 30 juni 2020 dat hij zich verplaatste met de , ingescheven op de

Tevens inden beide beklaagden tijdens de in de dagvaarding vermelde perioden huurgelden ingevolge verhuring van woonentiteiten in het pand aan de terwijl de in staat van faillissement was en dienvolgens deze inkomsten (althans voor 98%) ten goede moesten komen van de failliete boedel.

Er kan worden verwezen naar de vaststellingen door de curator, het bankonderzoek en de resultaten van het Europees onderzoeksbevel en het fiscaal onderzoek.

Eerste beklaagde werd er meermaals door de curator op gewezen dat er na augustus 2018 niet meer mocht verhuurd worden. Toevalligerwijze kwam de curator erop uit dat beklaagde dit toch deed en achter de curatele om de huuronkomsten volledig in zijn eigen zak stopte. De curator moet worden gevolgd dat dit volkomen onrechtmatig en in strijd met de belangen van de failliete boedel gebeurde. Op meerdere aanmaningen en ingebrekestellingen door de curator om de verhuringen te stoppen werd niet ingegaan. Eerste beklaagde gebruikte de rekening van alsook een Duitse rekening om dit heimelijk te blijven doen. Eerste beklaagde handelde dan ook met de bewuste wil om de feiten te plegen en met het bedrieglijk inzicht om aldus zichzelf financieel te bevoordeligen.

Tweede beklaagde was niet louter een vehikel gebruikt door eerste beklaagde. De feiten werden gepleegd minstens gedeeltelijk in naam en voor rekening van tweede beklaagde, die er de financiële vruchten van plukte. De interne organisatie en bestuur van tweede beklaagde waren gericht op het plegen, minstens het gedogen van de feiten; immers bestond geen enkel juridisch of feitelijk verband tussen tweede beklaagde en het onroerend



goed; toch liet tweede beklaagde zich huren uitbetalen. Het materieel en moreel element van het misdrijf zijn aanwezig in hoofde van de rechtspersoon.

De feiten van tenlasteleggingen A.1 en A.2 zijn bewezen; de feiten van tenlastelegging A.2. zijn toerekenbaar zowel aan de natuurlijke als aan de rechtspersoon, die er beide voor moeten worden veroordeeld.

#### c) Verduisteren van de boekhouding

Hoewel ter openbare terechtzitting wordt beweerd dat er sedert einde 2012 geen boekhouding meer werd bijgehouden, blijkt uit de verklaringen door beklaagde afgelegd in het strafdossier dat er een boekhouding is geweest; beklaagde beweerde toen dat deze zich bij de curator bevond. De boekhouding werd echter nooit aan de curator ter beschikking gesteld.

Op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder de memorie van de curator en de verklaring van eerste beklaagde, is bewezen dat eerste beklaagde in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van een failliete handelsvennootschap met bedrieglijk inzicht de boekhouding achterhield; er kan verwezen worden naar het systematisch niet neerleggen van de jaarrekeningen, het systematisch onbetaald laten van fiscale schulden, het bewust niet ingaan op het verzoek van de curator om de boekhouding over te maken.

De boekhouding van de \_\_\_\_\_ werd dan ook verduisterd met het bedrieglijk opzet om zichzelf of een ander onrechtmatig te verrijken of te bevoordeligen en/of derden (schuldeisers) schade toe te brengen.

Het feit van tenlastelegging B is bewezen.

#### d) Het opbouwen van een kunstmatig krediet

Gelet op de elementen van het strafdossier als hoger omschreven, waaronder de vaststellingen door de curator, het P.V. van verificatie van de schuldvorderingen en de bevindingen uit het fiscaal onderzoek, is bewezen dat eerste beklaagde als zaakvoerder van de failliete \_\_\_\_\_ een kunstmatig en al te kostelijk krediet heeft opgebouwd door systematisch de financiële verplichtingen niet na te komen, voornamelijk ten opzichte van de publieke schuldeisers. Door de belastingen systematisch onbetaald te laten en vanaf 2014 ook geen aangiften meer te doen in de vennootschapsbelasting, kon de vennootschap kunstmatig nog in leven worden gehouden waardoor eerste beklaagde zich verder financieel kon bedienen; dergelijke handelwijze gaat gepaard met belangrijke boeten,

onkosten en verhogingen die ten laste komen van de failliete boedel, waardoor de schuldeisers schade wordt toegebracht.

Op het ogenblik van het plegen van deze feiten wist eerste beklagde als bestuurder dat de vennootschap zich in werkelijkheid in staat van faillissement bevond, en had hij de bedoeling de faillietverklaring uit te stellen.

De feiten onder tenlastelegging D zijn bewezen.

e) Het geven van onjuiste inlichtingen en het niet verlenen van medewerking aan de curator en/of de rechter-commissaris

Op grond van de elementen van het strafdossier is bewezen dat beklagde in de door het openbaar ministerie weerhouden periode meermaals geen medewerking verleende aan de curator, terwijl hij hiertoe als voormalig zaakvoerder wettelijk verplicht was, onder meer door opgevraagde informatie en documenten niet over te maken en niet in te gaan op de aanmaningen van de curator om de persoonlijke verhuringen stop te zetten opdat tot verkoop van het onroerend goed kon worden overgegaan. Doordat eerste beklagde eigengereid bleef daden van beheer stellen (en de opbrengsten opstrijken) werd de afwikkeling van het faillissement ernstig bemoeilijkt. Beklagde handelde opzettelijk en zonder wettelijk verhinderd te zijn.

De feiten van tenlastelegging H zijn bewezen.

Daarenboven is bewezen op grond van de voorliggende elementen dat eerste beklagde wetens op de vragen van de curator onjuiste inlichtingen heeft verstrekt, namelijk door de curator op diens vraag te melden dat de verhuringen van de te waren stopgezet en de huurders het pand op 1 juli 2019 hadden verlaten, terwijl in werkelijkheid de verhuringen bleven doorgaan of er opnieuw werd verhuurd, zoals blijkt uit de vaststellingen, de verklaringen van de huurders en de eigen verklaringen van eerste beklagde dd. 30/6/2020.

De feiten van tenlastelegging F zijn bewezen.

f) Inbreuken neerleggen jaarrekening

Op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder het fiscaal onderzoek en de vaststellingen bij de Balanscentrale, is bewezen dat eerste beklagde als gedelegeerd bestuurder van de verzuimd heeft de jaarrekeningen van de boekjaren per 31/12/2012, 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017 en 31/12/2018 binnen de wettelijke termijn ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van de aandeelhouders, wat zijn wettelijke verplichting was tot de gerechtelijke ontbinding van de vennootschap bij vonnis van de Nederlandstalige Ondernemingsrechtbank Brussel van 19 november 2019.



Op grond van de elementen van het strafdossier, waaronder het fiscaal onderzoek en de vaststellingen bij de Balanscentrale, is eveneens bewezen dat eerste beklaagde als zaakvoerder van de verzuimd heeft de jaarrekeningen van de boekjaren per 31/12/2013, 31/12/2014, 31/12/2015 en 31/12/2016 binnen de wettelijke termijn ter goedkeuring voor te leggen aan de algemene vergadering van de aandeelhouders, wat zijn wettelijke verplichting was tot het faillissementsvonnis van 26 september 2017.

De feiten van de tenlasteleggingen I.1-2 zijn bewezen. Deze feiten worden inmiddels bestraft door de artikelen 3:1 §1 en 3:43 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, in werking getreden op 1 januari 2020.

### **3. – Witwassen**

Op grond van de elementen van het strafdossier is bewezen dat een som van in totaal 33.000 EUR, verkregen uit verduistering van activa, meer bepaald het zonder de instemming van de curator verhuren van woonentiteiten en het volledig opstrijken van de opbrengsten (tenlastelegging A.2.), werd overgemaakt op de bankrekening van de heer en mevrouw

De illegale oorsprong van dit geldbedrag is bewezen. Gelet op de eigen verklaringen van eerste beklaagde dat hij de verhuringen deed om een schuld aan deze heer te voldoen ingevolge een veroordelend vonnis, waarbij hij in een email aan de curator beweerde dat hij deze schuldeiser met eigen middelen had betaald en hiervoor een compensatie via de rekening-courant vroeg en dienvolgens achterhield dat hij eenzijdig huurgelden inde, alsook gelet op de bevindingen uit het bankonderzoek, staat de illegale oorsprong van die 33.000 EUR vast en kan dit geld geen andere oorsprong hebben dan uit de verduistering.

De beweringen van beklaagde ter zitting dat er wel een legale oorsprong kan zijn van het geld daar hij een pensioen ontving, zijn strijdig met de elementen van het strafdossier. Hieruit blijkt immers dat beklaagde tijdens zijn verhoor dd. 30/6/2020 loog over een bedrag van 80.000 EUR dat hij als achterstallig pensioen zou hebben ontvangen. Integendeel bleek uit het fiscaal en bankonderzoek dat beklaagde op 13/8/2018 een bedrag van 4.518,87 EUR ontving en sinds 2019 maandelijks 105,09 EUR (d.w.z. 1.261,08 EUR op jaarbasis). De legale inkomsten van beklaagde kunnen dan ook onmogelijk voorwerp zijn van de overdracht of omzetting van de som van 33.000 EUR, en mede gelet op wat blijkt uit het bankonderzoek kan met de nodige zekerheid worden besloten dat het gaat om illegale vermogensvoordelen uit het misdrijf van tenlastelegging A.2.

Gelet op de feitelijke omstandigheden waarin eerste beklaagde de handelingen stelde, wist hij of moest hij minstens weten dat de oorsprong van het geld dat werd overgedragen of omgezet door overschrijving op de rekening van een derde een illegale oorsprong kende.

Eerste beklaagde had hiermee het inzicht om de illegale oorsprong van het geld te verbergen of te verdoezelen of om te ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden.



De feiten van tenlastelegging C zijn bewezen.

#### 4. – **Bedrieglijk onvermogen**

Eerste beklaagde meent dat hij door zijn verblijf in het buitenland geen schuld treft.

Zijn verblijf in het buitenland gedurende enkele jaren kan echter in het licht van de feitelijke omstandigheden niet onschuldig genoemd worden. Beklaagde verdween zonder dat zijn werkelijke adres ergens bekend was. Uit de vaststellingen (waaronder het fiscaal onderzoek) en zijn verhoor komt naar voren dat de werkelijke financiële belangen van beklaagde steeds in België zijn gebleven doch hij geen aangiften deed in de personenbelasting. Beklaagde domicilieerde zich op de \_\_\_\_\_ doch verbleef in werkelijkheid op andere adressen; de huurovereenkomsten liet hij niet registreren. Op deze wijze bleek het voor de fiscus onmogelijk om tot daadwerkelijke uitvoering van de zich jaarlijks opstapelende belastingschulden over te gaan.

Beklaagde opende een Duitse rekening die hij niet aangaf en waarop hij Belgische huurinkomsten liet storten. Uit zijn verklaringen blijkt dat hij dit deed daar de fiscus voortdurend probeerde beslag te leggen op zijn Belgische rekeningen. Ook wegens zijn belastingschulden erkende hij zo veel mogelijk bedragen van zijn rekening cash af te halen.

Uit de elementen van het strafdossier blijkt duidelijk de intentie om zijn inkomsten verborgen te houden, zich langdurig op onbekende adressen op te houden zodat gedwongen uitvoering wordt verhinderd, en zich onvermogen te maken ten opzichte van de belangrijkste schuldeiser, de Belgische Staat. Beklaagde heeft bewust en gewild zijn vermogen onttrokken aan het onderpand van zijn schuldeiser, de Belgische Staat.

De feiten onder tenlastelegging G zijn bewezen.

#### 5. – **Inbreuken Wooncode**

##### 5.1.

Deze feiten betreffen het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, 100% eigendom van de \_\_\_\_\_, in vereffening gesteld bij vonnis dd. 19 november 2019.

Er wordt niet betwist en het blijkt voldoende uit de elementen van het strafdossier, waaronder het bankonderzoek en de verklaring van de vereffenaar (cfr. invulformulier aan de Wooninspectie), dat eerste beklaagde zonder medeweten of instemming van de vereffenaar, woonentiteiten in dit pand te huur stelde of ter beschikking stelde voor bewoning, en er zelf de inkomsten van opstreek, dit ook na de invereffeningstelling van de nv.

Op grond van de vaststellingen door de Wooninspectie en de bijhorende technische verslagen is bewezen dat eerste beklaagde ongeschikte en onaangepaste woningen (19

kamers en 2 woningen) ter beschikking stelde voor bewoning in het onroerend goed aan de te

Tijdens de inspectie werd eveneens vastgesteld dat dit gebouw vergund was als opgedeeld in appartementen, doch er in werkelijkheid verder opsplitsingen waren gebeurd naar "flats" of kamers met gemeenschappelijke sanitaire en keukenvoorzieningen. Deze verdere opdelingen hebben plaatsgevonden zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

#### 5.2.

De vaststellingen in het strafdossier vonden plaats overeenkomstig het systeem van "strafpunten" toegepast tot en met 31 december 2020. Op het ogenblik van de vaststellingen was het ter beschikking stellen voor bewoning van woningen die niet voldeden aan de kwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, strafbaar krachtens artikel 20 §1 van de Vlaamse Wooncode.

Vóór de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet van 29 maart 2019 (B.S. 29 april 2019) en de invoeging ervan in de nieuwe Vlaamse Codex Wonen (in werking getreden vanaf 1 januari 2021), was elke minste overschrijding van de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode strafbaar.

Vanaf de inwerkingtreding van het Optimalisatiedecreet is een nieuwe methode van beoordeling van de woonkwaliteit in voege (invoeging van een nieuw derde lid onder artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode - art. 3.1. Vlaamse Codex Wonen). De Vlaamse regering hanteert lijsten van mogelijke gebreken die worden onderverdeeld in drie categorieën, volgens de ernst van de gebreken. Met betrekking tot de technische vaststellingen moet worden verwezen naar het nieuwe Optimalisatiebesluit van 24 mei 2019, eveneens opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en in werking vanaf 1 januari 2021.

Gevolg voor de strafbaarstelling is dat thans niet meer elk vastgesteld woonkwaliteitsgebrek strafbaar is, doch de strafbaarheid beperkt wordt tot de gebreken van de categorieën II en III.

Immers bepaalt het huidig artikel 20 Vlaamse Wooncode (hetzij art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen) dat het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen voor bewoning van een "niet-conforme" of overbewoonde woning strafbaar is.

Wat moet beschouwd worden als een "niet-conforme" woning kan worden afgeleid uit het gewijzigde artikel 2 §1, 4bis Vlaamse Wooncode (art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen), dat bepaalt dat een woning conform is als ze geen enkel gebrek vertoont als vermeld in artikel 5 §1, derde lid, 2° en 3° (i.e. de categorieën II en III). Verder wordt onder artikel 2 §1, 12° en 14° Vlaamse Wooncode (art. 1.3 §1, 33° en 35° Vlaamse Codex Wonen) bepaald wat verstaan wordt onder een onbewoonbare en een ongeschikte woning, nl. respectievelijk een woning met minstens één kenmerk van categorie III en een woning met minstens één kenmerk van categorie II.

De strafrechter is gehouden, conform artikel 2 van het Strafwetboek, de minst zware straf toe te passen wanneer de strafbaarheid en/of de straf gesteld op een welbepaalde

handeling, gewijzigd is op het ogenblik van de berechting ten opzichte van het ogenblik van de vaststellingen / het plegen van de feiten.

In voorliggend geval zijn de straffen dezelfde gebleven, doch zijn de strafbare handelingen beperkter ten opzichte van het ogenblik waarop de feiten werden gepleegd, in die zin dat enkel strafbaar zijn de overtredingen van de kwaliteitsnormen die onder te brengen zijn onder de categorieën II en III.

De nieuwe wet moet worden toegepast.

De rechtbank stelt op basis van de overwegingen hoger vast dat de decretale omschrijving van de strafbare handelingen voldoende precies en duidelijk is.

### 5.3.

Op 7 april 2020 werd door de Vlaamse Wooninspecteur een herstellvordering ingesteld; deze werd, gelet op de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen 2021, op 18 januari 2021 geactualiseerd, en strekt ertoe ofwel het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

Ingevolge de actualisatie van de eerdere herstellvordering heeft de wooninspecteur de vaststellingen destijds gedaan bij het P.V. d. 14 januari 2020 geactualiseerd, d.w.z. op de toenmalige *de visu* en feitelijke vaststellingen werd de nieuwe methode om de kwaliteit te beoordelen toegepast middels de indeling in categorieën en dit op grond van de nieuwe besluiten van de Vlaamse Regering (waaronder het voormelde Optimalisatiebesluit) zoals ook opgenomen in de huidige Vlaamse Codex Wonen.

De thans op de destijds gedane materiële vaststellingen toegepaste beoordelingsmethode leidt tot de indeling van de vastgestelde gebreken onder de categorieën II en III, waarbij eveneens overbewoning werd vastgesteld, zoals vermeld in de door de wooninspecteur geactualiseerde herstellvordering.

### 5.4.

Op grond van de elementen als hoger vermeld moet worden besloten dat de feiten van tenlastelegging J bewezen zijn in hoofde van eerste beklagde daar deze kamers en woningen ter beschikking stelde voor bewoning die evenwel niet conform waren en/of waar er overbewoning werd vastgesteld, meer bepaald wegens de vaststellingen van gebreken van categorieën II en III.

Aan het moreel element van het misdrijf bestaande in het verhuren, te huur stellen of voor bewoning ter beschikking stellen van een niet-conforme woning is voldaan ook wanneer de dader nalatig of onzorgvuldig is geweest of er sprake is van een omissie.



## 5. STRAFTOEMETING

1.

De feiten van de tenlasteleggingen A, B, C, D, E, F, G, H en I vormen voor eerste beklagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van éénzelfde misdadig opzet, waardoor conform artikel 65 lid 1 Strafwetboek enkel één straf moet worden opgelegd, met name de zwaarste.

2.

Inzake de straftoemeting houdt de rechtbank onder andere rekening met de ernst van de feiten, de persoonlijke levensomstandigheden, de leeftijd en het strafrechtelijk verleden van de beklagden, evenals met de context waarin de feiten werden gepleegd.

De straf moet ertoe leiden dat beklagden tot betere inzichten zou komen, en moet een afschrikwekkend effect hebben ten opzichte van andere potentiële daders.

3.

De feiten zijn ernstig en afkeurenswaardig.

Door het plegen van faillissements- en witwas misdrijven wordt de druk op de publieke financiering verhoogd zodat elke belastingbetaler hierdoor wordt geraakt. Er wordt een oneerlijk concurrentieel voordeel gecreëerd ten opzichte van eerlijke marktdeelnemers. Het zich bedrieglijk onvermogen maken is bijzonder asociaal en wijst op een onwil om zijn maatschappelijke verantwoordelijkheden op te nemen. Door de gepleegde feiten werd op verregaande wijze bedrog gepleegd en dit werkt zeer ontwrichtend voor de maatschappij en het economisch leven.

Het ter beschikking stellen van niet conforme en/of ongeschikte woningen kan leiden tot ziekte en ongevallen, en brengt dus de veiligheid en gezondheid van de bewoners in gevaar. Eerste beklagde had geen enkele aandacht voor de goede leef- en woonkwaliteit van zwakkeren in de maatschappij en was enkel uit op gemakkelijk geldgewin.

4.

Eerste beklagde heeft reeds een aantal correctionele veroordelingen op zijn strafregister waaronder voorgaanden i.v.m. het neerleggen van de jaarrekening van een onderneming.

Zowel uit het strafdossier als uit het onderzoek ter terechtzitting blijkt bij eerste beklagde geen enkel schuldinzicht te bespeuren; hij schuilt zich achter drogredenen en blijft vastzitten in het eigen grote gelijk en een eigengereide logica die evenwel haaks staat op wat van een normaal zorgvuldig en verantwoordelijk burger mag worden verwacht. Er is bitter weinig inzicht in de maatschappelijke schade en geen enkele intentie tot herstel.

Het risico op recidiverend gedrag mag als reëel worden ingeschat.

Tweede beklagde heeft een blanco strafregister.

5.

Gelet op de ernst van de feiten, de persoon van de eerste beklaagde en de maatschappelijke schade is het gepast om de gevangenisstraffen en geldboeten als hierna bepaald op te leggen, teneinde beklaagde ertoe aan te zetten zich verder van het plegen van deze feiten te onthouden.

Eerste beklaagde verkeert onder de wettelijke voorwaarden om te kunnen genieten van een gedeeltelijk uitstel van de tenuitvoerlegging van de gevangenisstraffen, als hierna bepaald. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de redelijke reclasseringsmogelijkheden van beklaagde.

Het is noodzakelijk en gepast om tweede beklaagde te onderwerpen aan een geldboete als hierna bepaald, teneinde haar aan te sporen zich verder van het plegen van misdrijven te onthouden.

Gelet op het lucratieve karakter van de gepleegde feiten dienen de geldboeten *effectief* te worden opgelegd.

6.

Het plegen van faillissementsmisdrijven kan aanleiding geven tot het opleggen van een beroepsverbod zoals voorzien in het K.B. nr. 22 van 24 oktober 1934.

Gelet op de ernst van de feiten en het op totaal onverantwoorde en bedrieglijke wijze omspringen met vennootschappen en economische middelen, moet aan eerste beklaagde een beroepsverbod worden opgelegd als hierna bepaald, teneinde de maatschappij en het handelsverkeer te beschermen tegen dergelijke schadelijke praktijken.

7.

Het openbaar ministerie vordert schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen die uit de misdrijven onder tenlasteleggingen A.2. en J. werden verkregen.

De rechtbank stelt vast dat de bedragen opgenomen in de tabel in de dagvaarding huurinkomsten zijn die door eerste beklaagde ten belope van 60.136 EUR en door tweede beklaagde ten belope van 4.258 EUR op persoonlijke bankrekeningen werden ontvangen en die bedrieglijk werden ontdragen aan het onderpand van de schuldeisers van de failliete vennootschap ; deze bedragen vormen integraal de vermogensvoordelen rechtstreeks verkregen uit de bewezen misdrijven onder tenlastelegging A.2.

Op grond van artikel 505, zesde lid van het Strafwetboek geldt de verplichte verbeurdverklaring van de geldbedragen die het voorwerp zijn van het tweede

witwasmisdrijf (tenlastelegging C). Er wordt vastgesteld dat het bedrag van 33.000 EUR, voorwerp van de bewezen feiten onder C., eveneens een deel van het vermogensvoordeel uitmaakt van de bewezen feiten onder A.2. Teneinde aan eerste beklagde geen onredelijk zware bestraffing op te leggen, wordt het bedrag van 33.000 EUR niet twee maal op deze verschillende gronden verbeurd verklaard, en wordt op grond van artikel 505 in fine Sw. de herleiding naar redelijkheid toegepast.

De verbeurdverklaring conform de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek heeft dienvolgens betrekking op respectievelijk 60.136 EUR lastens eerste beklagde en 4.258 EUR lastens tweede beklagde.

Daar deze bedragen thans niet meer in het vermogen van de veroordeelden kan worden aangetroffen, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag als hierna bepaald.

Deze verbeurdverklarde gelden dienen te worden toegewezen aan de burgerlijke partij (de curator van het faillissement ) daar zij goederen en waarden vormen die de veroordeelde in de plaats heeft gesteld van zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij of omdat zij daarvan het equivalent vormen. Terzake wordt bewezen dat deze verduisterde gelden toebehoren aan het onderpand van de schuldeisers deel uitmakend van de failliete boedel (zie ook hierna).

Het openbaar ministerie berekent de verbeurd te verklaren som op grond van de bewezen feiten van tenlastelegging J op in totaal 124.849 EUR.

De rechtbank stelt vast dat dit bedrag overeenstemt met de daadwerkelijke financiële opbrengst die rechtstreeks is voortgevloeid uit de gepleegde inbreuken ingevolge de verhuring van niet-conforme woningen. Desbetreffend kan worden verwezen naar de facturen uitgeschreven door eerste beklagde gevoegd bij het aanvankelijk P.V., en wat betreft de ontvangsten op de Duitse rekening, de resultaten van het Europees Onderzoeksbevel. De rechtbank sluit zich dan ook aan bij de berekening door het openbaar ministerie.

De verbeurdverklaring heeft betrekking op de huurgelden die eerste beklagde heeft ontvangen terwijl de woningen, die niet voldeden aan de wettelijke kwaliteitsvereisten, niet mochten verhuurd worden. Aangezien een woning of kamer die niet conform of overbewoond is niet ter beschikking mag worden gesteld voor bewoning, werd elke vergoeding voor verhuring of ter beschikking stelling onwettig verkregen en dienen deze bedragen te worden verbeurd verklaard.

Daar de verworven vermogensvoordelen thans niet meer in het vermogen van eerste beklagde kunnen worden aangetroffen, raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de



verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag als hierna bepaald.

Deze verbeurdverklaring van het bedrag van 124.849 EUR bij equivalent maakt geen onredelijke bestraffing uit zodat er geen aanleiding is tot herleiding.

## **6. KOSTEN**

De gerechtskosten dienen ten laste te worden gelegd volgens de verdeling als hierna bepaald.

## **7. WAT BETREFT DE HERSTELVORDERING**

1.

De herstellvordering van de Vlaamse Wooninspecteur is ontvankelijk ingesteld. De Gemeente heeft zich aangesloten bij deze herstellvordering en deze is in hoofde van de Gemeente eveneens ontvankelijk.

2.

Overeenkomstig het nieuwe artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen kan de rechtbank naast de straf de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

De herstellvordering dient gesteund te zijn op de bewezen misdrijven en is dan ook beperkt tot het herstel naar een conforme toestand, i.e. een toestand waarbij er geen gebreken meer zijn die ressorteren onder de categorieën II en III (cfr. art. 1.3. §1, 7° Vlaamse Codex Wonen).

Daar de herstellvordering reeds ontvankelijk werd ingesteld vóór de wetwijziging en vóór het verval van de strafvordering blijft ze als accessorium van de strafvordering te beoordelen door de strafrechter die werd gevat.

3.

Wegens de strafrechtelijke schuldigverklaring van eerste beklaagde is hij gehouden tot maatschappelijk herstel.

4.

De herstelmaatregel erin bestaande dat de woningen opnieuw in een conforme staat worden gebracht en daartoe de nodige herstellingswerken worden uitgevoerd, kan in voorliggend geval niet worden opgelegd, nu de verdere indeling van de appartementen in het gebouw naar kamers gebeurde zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Het opleggen in het kader van een herstelmaatregel van verbouwings- en renovatiewerken om de woningen opnieuw rechtsgeldig te kunnen verhuren of voor bewoning ter beschikking te stellen, zou dan ook beklaagde ertoe aanzetten een illegale stedenbouwkundige toestand in stand te houden of te laten voortduren, dan wel een nieuwe stedenbouwkundige inbreuk te

plegen. Het spreekt vanzelf dat een herstellvordering niet tot het plegen van nieuwe inbreuken dan wel het instandhouden van een illegale toestand mag leiden.

De rechtbank moet dan ook vaststellen dat de woonentiteiten in het gebouw te niet in aanmerking kunnen komen voor een herstelmaatregel ertoe strekkende de woningen conform te maken. De enige mogelijke maatregel die de rechtbank kan opleggen bestaat erin het pand een nieuwe bestemming te geven die in overeenstemming is met de vergunde stedenbouwkundige toestand, d.w.z. conform de bepalingen van de VCRO, dan wel het pand te slopen, tenzij dit verboden is.

5.

Als hersteltermijn wordt door de Wooninspecteur 10 maanden vooropgesteld onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel.

Een hersteltermijn van 10 maanden is in de gegeven omstandigheden zeer redelijk gelet op de tijd die nodig is om de herstelmaatregel te realiseren.

Gelet op de ernst van de inbreuken en de lakse houding van beklaagde, dient de uitvoering van het bevolen herstel gekoppeld te worden aan een dwangsom als hierna bepaald, en dient het bevolen herstel uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard.

Krachtens artikelen 3.47 en 3.48 Vlaamse Codex Wonen (voorheen art. 20 bis §7 en 8 Vlaamse Wooncode) dient eveneens te worden voorzien in de ambtshalve uitvoering door de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente voor het geval niet vrijwillig tot uitvoering wordt overgegaan, en dient het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente gemachtigd te worden om de kosten van de herhuisvesting van de huurders te verhalen op de veroordeelde.

## **8. OP BURGERLIJK GEBIED**

### a) de vordering van de curator van het faillissement van de

De curator kan vergoeding vorderen voor de schade die de boedel heeft geleden als gevolg van de gepleegde misdrijven, schade die kan bestaan uit een verzwaring van het passief en/of een vermindering van het actief.

De curator vordert een schadevergoeding als volgt:

- 60.136 EUR ten laste van eerste beklaagde en 4.258 EUR ten laste van tweede beklaagde op grond van de bewezen feiten van tenlastelegging A.2. met de toewijzing aan de curatele van de verbeurd te verklaren illegale vermogensvoordelen.
- 100.000 EUR provisioneel ten laste van eerste beklaagde op grond van de bewezen feiten van de tenlasteleggingen A.1, B, D, E, F, H en I.2.
- 33.000 EUR op grond van de bewezen feiten van tenlastelegging C.

Nopens de schadevergoeding op grond van de bewezen feiten van tenlastelegging A.2. (verduistering huurinkomsten) bewijst de curator dat de failliete boedel in die mate schade heeft geleden; dit onderdeel van de vordering is gegrond en wordt toegekend.

Tevens bewijst de curator dat het onderpand van de schuldeisers werd aangetast en de afwikkeling van het faillissement werd bemoeilijkt door de bewezen feiten onder A.1., B, D, E, F, H en I.2.

Blijkens de elementen voorgebracht door de curator waaronder het laatste P.V. van verificatie van de schuldvorderingen, bedraagt het passief 456.870,65 EUR, waarvan 402.513,33 EUR bevoorrecht. Gelet op de enorme toename van vooral de fiscale schulden met verhogingen en boeten door het kunstmatig laten voortbestaan van de vennootschap terwijl deze niet meer kon betalen, is het niet overdreven te noemen dat de curator op heden een voorlopige veroordeling van beklagde vraagt tot betaling van 100.000 EUR. Dit onderdeel is gegrond en wordt toegekend.

De schade die de curator vordert uit hoofde van het witwasmisdrijf vormt een dubbel gebruik met de vordering gegrond op de feiten van tenlastelegging A.2. Het zijn immers de vermogensvoordelen uit A.2. die werden witgewassen door overschrijving op de rekening van een derde. Dit onderdeel wordt afgewezen.

Er worden geen vergoedende intresten gevorderd.

Het is gepast de verdere behandeling van de burgerlijke belangen aan te houden in afwachting van een definitieve begroting van de schadevergoeding door de curatele.

#### b) de vordering van de heer

De heer sloot dd. 22 juli 2017 een huurovereenkomst met beklagde . In januari 2020 werd vastgesteld dat de door de heer betrokken woning niet voldeed aan de kwaliteitsnormen, i.e. niet conform was volgens de Wooncode.

De heer bewijst dat hij schade heeft geleden in oorzakelijk verband met de bewezen feiten onder tenlastelegging J.

Hij vordert een provisionele veroordeling tot 1 EUR. Deze vordering kan worden toegekend en in afwachting van een definitieve begroting van de schade worden de burgerlijke belangen en de kosten aangehouden.



**OM DEZE REDENEN****DE RECHTBANK**

Gelet op de artikelen:

- 7, 25, 38, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 50, 65, 66-67, 100, 489, 2° 489bis 1° en 4°, 489ter lid 1, 1° en 2°, 490, 505 lid 1, 3° van het Strafwetboek;
- 2 §1, 5, 20 §1, 20bis, 20ter Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode; 1.3 §1, 7°-8°, 3.1, 3.34, 3.36, 3.44, 3.43, 3.47, 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen, in werking getreden op 1 januari 2021;
- 92 §1 en 126 §1 Wetboek Vennootschappen; thans artikelen 3:1 §1 en 3:43 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- 11, 12, 16, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken;
- De artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet,
- 1 en 8 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie;

**NA TEGENSPRAAK****Op strafgebied**

Zegt dat de \_\_\_\_\_ in falingschikking in werkelijkheid in staat van faillissement bevindt sedert 3 oktober 2013;

\*\*\*

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ wegens de bewezen feiten van de tenlasteleggingen A, B, C, D, E, F, G, H en I vermengd tot:

**een gevangenisstraf van ACHTTIEN MAANDEN  
en een geldboete van DUIZEND (1.000,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 1.000 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **8.000,00 EUR** (1.000 EUR x 8), en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van TWEE MAANDEN;

Verleent uitstel van de tenuitvoerlegging van huidig vonnis wat betreft de gevangenisstraf van 18 maanden doch enkel voor het gedeelte van 10 maanden, gedurende een termijn van

VIJF JAAR, onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie.

Legt aan beklaagde het verbod op om, persoonlijk of door een tussenpersoon:

- de functie van bestuurder, commissaris of zaakvoerder in een vennootschap op aandelen, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of een coöperatieve vennootschap,
- enige functie waarbij macht wordt verleend om een van die vennootschappen te verbinden,
- de functie van persoon belast met het bestuur van een vestiging in België, bedoeld in artikel 198, § 6, eerste lid, van de op 30 november 1935 gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen,
- het beroep van effectenmakelaar of correspondent-effectenmakelaar,
- een koopmansbedrijf,

uit te oefenen gedurende een termijn van **TIEN jaar** bij toepassing van de artikelen 1 en 1bis van het Koninklijk Besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod aan bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen;

Verklaart verbeurd in hoofde van beklaagde , bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **60.136,00 EUR**, bij equivalent (tenlastelegging A.2.);

Zegt dat de verbeurdverklaring op grond van artikel 505, zesde lid Strafwetboek en gesteund op tenlastelegging C integraal wordt herleid.

Wijst het als hoger verbeurd verklaarde bedrag van 60.136,00 EUR toe aan de curator van het faillissement van de ;

Veroordeelt beklaagde wegens de bewezen feiten van tenlastelegging J. tot:

- **een gevangenisstraf van TWAALF MAANDEN**
- **en een geldboete van VIJFHONDERD (500,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 500 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **4.000,00 EUR** (500 EUR x 8), en vervangen, bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn, door een vervangende gevangenisstraf van EEN MAAND;

Verleent uittstel van de tenuitvoerlegging van huidig vonnis wat betreft de gevangenisstraf van 12 maanden doch enkel voor het gedeelte van 6 maanden, gedurende een termijn van VIJF JAAR onder de voorwaarden van de wet betreffende de opschorting, het uittstel en de probatie.

Verklaart verbeurd lastens \_\_\_\_\_, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **124.849,00 EUR**, bij equivalent;

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van:

- twee maal het bedrag van 25,00 EUR = 50,00 EUR verhoogd met de wettelijke opdecimen tot **400,00 EUR** als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- de vaste vergoeding van **50 EUR**,
- een vergoeding van **20 EUR**, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 11/12 van de gerechtskosten, in hun geheel op heden begroot op **750,49 EUR**.

\*\*\*

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ wegens de bewezen feiten van A.2. tot:

**een geldboete van DRIEDUIZEND (3.000,00) EURO**

Zegt dat de geldboete van 3.000 EUR wordt verhoogd, bij toepassing van de wet op de opdecimen, tot **24.000,00 EUR** (3.000 EUR x 8);

Verklaart verbeurd lastens \_\_\_\_\_, bij toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis van het Strafwetboek, de som van **4.258,00 EUR**, bij equivalent;

Wijst het als hoger verbeurd verklaarde bedrag van 4.258,00 EUR toe aan de curator van het faillissement van de \_\_\_\_\_ ;

Veroordeelt beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van:

- het bedrag van 25,00 EUR verhoogd met de wettelijke opdecimen tot **200,00 EUR** als bijdrage aan het Bijzonder Fonds voor hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders,
- de vaste vergoeding van **50 EUR**,
- een vergoeding van **20 EUR**, als bijdrage aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
- 1/12 van de gerechtskosten, in hun geheel op heden begroot op **750,49 EUR**.



Houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

\*\*\*

### **Publicatie**

Beveelt dat huidig vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding vermeld zal worden op de wijze bepaald in artikel 490 van het Strafwetboek, artikel 3.49 van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 3 en 84 van de Hypotheekwet, op kosten van en

\*\*\*

### **Wat betreft de herstelvordering:**

Verklaart de herstelvordering van de Vlaamse Wooninspecteur en van de Gemeente ontvankelijk en gegrond als volgt:

Veroordeelt om wat betreft het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als

- ofwel het pand een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- ofwel het pand te slopen, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Veroordeelt beklagde om dit herstel uit te voeren binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 EUR per dag vertraging bij niet uitvoering binnen de voormelde termijn van de hoger vermelde herstelmaatregel, met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van 130.000 EUR;

Bij gebreke van uitvoering van de voormelde herstelmaatregel binnen de voormelde termijn, machtigt het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente om van rechtswege in de uitvoering van de maatregel te voorzien, waarvan alle kosten moet dragen;

Machtigt de Wooninspecteur en het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente om de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de woonentiteiten in het pand te , te verhalen op beklagde ;

Verklaart de beslissing betreffende de herstellvordering uitvoerbaar bij voorraad.

\*\*\*

**Op burgerlijk gebied**

a) wat betreft de vordering van de curator van de in  
faling:

Verklaart de vordering van de curator van het faillissement van de  
ontvankelijk en gegrond in de volgende mate;

Veroordeelt tot betaling aan de curatele van het faillissement van de  
van het bedrag van **60.136,00 EUR**, vermeerderd met de  
gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden;

Veroordeelt tot betaling aan de curatele van het faillissement van de  
van het bedrag van **100.000,00 EUR provisioneel**,  
vermeerderd met de gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden;

Veroordeelt tot betaling aan de curatele van het faillissement van de  
van het bedrag van **4.258,00 EUR**, vermeerderd met de  
gerechtelijke intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden;

Zegt dat de als nogier toegewezen verbeurd verklaarde bedragen in mindering dienen te  
worden gebracht van de voormelde schadevergoedingen;

Houdt de beslissing omtrent de vordering van de curatele voor het overige aan en stelt de  
zaak daartoe in voortzetting sine die;

b) wat betreft de vordering van de heer :

Verklaart de vordering van de heer ontvankelijk en gegrond in de volgende  
mate;

Veroordeelt tot betaling aan van **1 EUR provisioneel**;

Houdt de beslissing omtrent de burgerlijke belangen en de kosten voor het overige aan en  
stelt de zaak daartoe in voortzetting sine die;

\*\*\*

Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

**Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op 09 september 2021 door de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, samengesteld uit :**

Mevr.

ondervoorzitter

In aanwezigheid van Mevr.

,  
substituut-procureur des Konings bij het  
parket Halle-Vilvoorde.

Met bijstand van Mevr.

griffier