

8

Vonnisnummer 2019/ 838
Rolnummer 17G036326
Systeemnummer 16RG37427
Repetitoriumnummer
No titelnummer parket
Datum van uitspraak 15 maart 2019
Naam beklaagden 1. i 2. i 3. i

HOGER BEROEP

- op 11 april 2019 door (1^e bekl) en (2^e bekl)

- op 12 april 2019 door in
hoedelijkheid van lasthebber ad hoc van (3^e bekl)

- op 17 april 2019 door ONTMOETEN EN (1.2.5 bekl)

**Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent
strafzaken**

Vonnis

kamer G30v

Aangeboden op
Niet te registreren

Gezien de stukken van vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE tegen:

1. |
1056 geboren te op , wonende te
| van Belgische nationaliteit

beklaagde

2. |
1057 geboren te op , wonende te
| , van Belgische nationaliteit

beklaagde

3. |
1058 met BTW-nummer met als KBO-nummer met maatschappelijke
zetel gevestigd te |

beklaagde

De beklaagde(n) om zijn/haar/hun verdediging voor te dragen en op conclusie van het openbaar ministerie het vonnis te horen uitspreken over volgende feiten:

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A.

De eerste, de tweede en de derde

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op artikel 4.2.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zonder voorafgaande vergunning een woning te hebben opgesplitst of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een

alleenstaande te hebben gewijzigd, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

in het pand gelegen te _____ kadastraal gekend als _____
met maatschappelijke zetel te _____ ondernemingsnummer _____

meer bepaald een eengezinswoning te hebben opgedeeld in een kamerwoning

te _____ op 01.02.2016 (OK 1, st. 66)

met de omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door instrumenterende ambtenaren, vastgoedmakelaars en andere personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen, verkavelen, te koop of te huur zetten, verkopen of verhuren, bouwen of vaste of verplaatsbare inrichtingen, ontwerpen en/of opstellen of personen die bij die verrichtingen als tussenpersoon optreden bij de uitoefening van hun beroep

Deze feiten zijn strafbaar gesteld door artikel 6.1.1. al.1-1° en al. 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

B.

De eerste, de tweede en de derde

Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verieend te hebben dat zonder zijn bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden,

bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, vanaf 11.08.2013

in het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____
eigendom van _____, ondernemingsnummer _____
met maatschappelijke zetel te _____

1 een ongeschikte kamer 0.1 te hebben verhuurd aan

en

te _____ op **22.02.2017 (OK 2, st. 6-7, 10 en 139)**

2. de ongeschikte kamer 1.1 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van **01.12.2016 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 7, 10 en 140)**

3. de ongeschikte kamer 1.2 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van **01.02.2016 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 7, 10 en 141)**

4. de ongeschikte kamer 1.3 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van **01.02.2014 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 7-8, 10 en 142)**

5. de ongeschikte kamer 1.4 te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ in de periode van **01.12.2016 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 8, 11 en 143)**

6. de ongeschikte kamer 1.5 te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ in de periode van **01.08.2015 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 8-9, 11 en 144)**

7. de ongeschikte kamer 1.6 te hebben verhuurd aan _____

te _____ in de periode van **01.12.2016 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 9, 11 en 145)**

8. de ongeschikte kamer 2.1 te hebben verhuurd aan _____ en _____

te _____ in de periode van **01.12.2016 tot en met 22.02.2017 (OK 2, st. 9, 11 en 146)**

VERMOGENSVOORDEEL : Art. 42 en 43 Bis S.W.B.

De eerste, de tweede en de derde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van 40.300 euro, zijnde

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

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

Berekening:

- huuropbrengst tenlastelegging B.2. gedurende 2 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 350 euro = 700 euro
- huuropbrengst tenlastelegging B.3. gedurende 12 maanden aan een maandelijkse huurprijs van 300 euro = 3.600 euro
- huuropbrengst tenlasteleggingen B.5., B.6., B.7. en B.8, betaald door gedurende 1 jaar aan een maandelijkse huurprijs van 3.000 euro (zie huurovereenkomst) = 36.000 euro

PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging, inzonderheid van het tussenvonnis van deze rechtbank en kamer d.d. 21 september 2018, waarbij een lasthebber ad hoc werd aangesteld voor de derde beklaagde/rechtspersoon en waarbij de zaak voor behandeling in voortzetting werd gesteld naar de openbare terechtzitting van 18 januari 2019.

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

De dagvaarding werd ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid te . Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheke.

2. De rechtbank aanhoorde op de terechtzitting van 18 januari 2019:

- de vordering van de wooninspecteur van Oost-Vlaanderen, vertegenwoordigd door meester Pieter Van Assche, in de plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128;
- de vordering van het openbaar ministerie, uitgesproken door mevrouw J. Ameloot, substituut-procureur des Konings;

- de eerste beklagde, _____, in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester Laurent Balcaen, advocaat te 9000 Gent, Gebroeders Vandeveldestraat 99, die de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de tweede beklagde, _____, in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf en bijgestaan door meester Laurent Balcaen, voornoemd, die ondergeschikt de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de derde beklagde/rechtspersoon, _____, in haar middelen van verdediging, vertegenwoordigd door de lasthebber ad hoc meester Jean-Jacques Gernay, advocaat te 9000 Gent, Molenaarsstraat 111/1A;
- het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling voor de eerste en de tweede beklagde.

VOORAFGAAND

1. In de conclusie van de lasthebber ad hoc voor _____ wordt opgeworpen dat de rechten van verdediging van de vennootschap zouden geschonden zijn ingevolge de miskenning van de cautieplicht nu de eerste beklagde _____ verschillende malen verhoord werd en haar nooit duidelijk gemaakt zou zijn in welke hoedanigheid zij werd verhoord (hetzij als natuurlijke persoon hetzij al bestuurster van _____). Zij zou ook tijdens het onderzoek nooit ingelicht geweest zijn van de mogelijkheid tot aanstelling van een lasthebber *ad hoc*. Wegens een schending van de cautieplicht zou het recht op een eerlijk proces geschonden zijn zodat de strafvordering als onontvankelijk zou moeten worden afgewezen.

De rechtbank volgt deze argumentatie niet om verschillende redenen.

2. In eerste instantie stelt de rechtbank vast dat in tegenstelling tot hetgeen de lasthebber ad hoc in conclusies poneert, de beklagde _____ als natuurlijke persoon geenszins verschillende keren verhoord werd. Zij werd integendeel nooit als natuurlijke persoon verhoord.

Het verhoor van 23 juli 2016 betreft het verhoor van _____ namens haar vennootschap. De rechtbank steunt zich in dit verband op het kantschrift van 20 juni 2016 van het openbaar ministerie waarbij opdracht werd gegeven aan de politie om de strafrechtelijk verantwoordelijke van _____ te verhoren. De politie verstuurde daarvoor een uitnodiging naar het adres van _____ hetgeen tevens het maatschappelijk adres van _____ is. In deze uitnodiging tot verhoor werd gewezen op het zwijgrecht. _____ werd in uitvoering hiervan verhoord op 23 juli 2016 en zij werd er duidelijk op

de hoogte van gesteld dat zij verhoord werd als strafrechtelijke verantwoordelijke voor de
Zij verklaarde immers: (*Ik neem kennis van de reden van dit verhoor en verleen mijn volledige medewerking. Ik ben verantwoordelijke van de*).

Er is derhalve geen sprake van een schending van de cautieplicht ten nadele van
zodat de strafvordering ten aanzien van de vennootschap wel degelijk ontvankelijk is.

De rechtbank stelt dan ook vast dat in onderliggend dossier op 23 juli 2016 verhoord werd als aangestelde van de rechtspersoon zonder dat zij op datzelfde ogenblik als natuurlijke persoon verhoord werd.

Ook het feit dat de politie haar niet gewezen zou hebben op de mogelijkheid om een lasthebber ad hoc aan te stellen, is niet relevant nu er in eerste instantie geen inbreuk op de cautieplicht werd vastgesteld. Bovendien voorziet artikel 2bis VT Sv. enkel in de mogelijkheid tot aanwijzing van een lasthebber ad hoc ter vertegenwoordiging van de vennootschap, wanneer ook tegen de bestuurders de strafvordering is ingesteld. Een verplichting tot aanstelling van een lasthebber ad hoc wordt door de wet niet voorzien.

Bovendien werd slechts door de dagvaarding de strafvordering ingesteld lastens
en en ging de rechtbank op de inleidende zitting van 21 september 2018 over tot aanstelling van een lasthebber ad hoc over

werd op de terechtzitting van 18 januari 2019 verhoord met bijstand van haar raadsman en werd verhoord bij monde van haar lasthebber ad hoc zodat er geen schending van de rechten van verdediging kan worden vastgesteld.

Voor zover als nodig merkt de rechtbank nog op dat er tevens geen schending van de rechten van verdediging of van artikel 6 EVRM kan worden afgeleid uit het loutere feit dat
nooit als natuurlijke persoon door de politie ondervraagd werd (zie tevens Cass. AR P.99.1285.F van 21 juni 2000).

Meer, uit het strafdossier blijkt dat zowel als door de Wooninspectie elk apart een uitnodiging voor verhoor ontvingen met brief van 21 maart 2017 (stuk 162 en 164). In deze aparte uitnodigingen tot verhoor werden de beide beklaagden uitdrukkelijk gewezen op hun zwijgrecht en het recht op bijstand van een raadsman.

De beide beklaagden kozen er evenwel voor om niet verhoord te worden. Zij kunnen dan ook thans niet nuttig enige schending van de rechten van verdediging of het recht op een eerlijk proces inroepen.

Gelet op hetgeen voorafgaat, is er van enige procedurele onregelmatigheid of schending van de rechten van verdediging geen sprake. De strafvordering is ontvankelijk.

FEITEN

3. Op vraag van de stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente werd op 7 april 2016 nazicht gedaan bij het pand gelegen aan de . Dit betreft een pand vergund als ééngesinswoning en eigendom van (derde beklaagde). Het pand bleek op het internet te worden aangeboden als budgethotel. Op het tijdstip van het nazicht werd het pand nog steeds gebruikt als kamerwoning en werden ernstige vragen gesteld omtrent de brandveiligheid van het pand.

Op 16 april 2012 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het opdelen van de woning in 7 kamers voor 10 personen (de aanvraag had betrekking op 11 personen). Hiertegen werd beroep aangetekend door een bewoner van het naastliggende pand op nummer . Door de deputatie van Oost-Vlaanderen werd op 13 september 2012 de vergunningsaanvraag voor het opdelen van de woning in kamers geweigerd. Bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd door de derde beklaagde een verzoekschrift tot vernietiging van deze beslissing van de deputatie ingediend op 6 november 2012. Het verzoek werd afgewezen bij arrest van 19 april 2016.

werd op 23 juli 2016 als zaakvoerder van verhoord. Zij verklaarde toen dat het pand niet meer verhuurd werd als kamerwoning maar wel in haar geheel verhuurd werd aan de die zijn werknemers in deze woning liet verblijven. Uit het voorliggende huurcontract blijkt dat deze huur startte op 1 februari 2016 en de huurprijs 3.000 euro per maand betreft (EGW en internet inbegrepen).

5. Op 22 februari 2017 ging de Wooninspectie tot controle over.

Er werd vastgesteld dat het pand een gesloten bebouwing betreft opgebouwd uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping onder een zadeldak.

Het pand is deels onderkelderd en heeft een achterbouw onder een plat dak. Het pand omvat 11 kamers alsook gemeenschappelijke ruimtes:

- Gelijkvloers: gemeenschappelijke inkom + trap, kamer 0.1, kamer 0.2, kamer 0.3, gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douches met toiletten (midden), gemeenschappelijke douches met toiletten (achter) en stooklokaal;
- 1^{ste} verdieping: kamers 1.1 tot en met 1.7 en gemeenschappelijke douches met toilet;
- 2^{de} verdieping: kamer 2.1.

Het volgende kon worden vastgesteld:

Het gebouw telt 21 strafpunten;

De gemeenschappelijke kook-/leefruimte telt 3 strafpunten;

De gemeenschappelijke badkamer op het gelijkvloers midden vooraan telt 7 strafpunten;

Het gemeenschappelijk toilet op het gelijkvloers midden vooraan telt 13 strafpunten;

De gemeenschappelijke badkamer op het gelijkvloers midden achteraan telt 3 strafpunten;

De gemeenschappelijke badkamer op de eerste verdieping telt 7 strafpunten;
Het gemeenschappelijk toilet op de eerste verdieping telt 9 strafpunten;
Kamer 0.1 telt 37 strafpunten en is ongeschikt;
Kamers 0.2 en 0.3 waren niet toegankelijk, maar zijn ongeschikt gelet op de gebreken aan het gebouw;
Kamer 1.1 telt 61 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.2 telt 61 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.3 telt 55 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.4 telt 40 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.5 telt 40 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.6 telt 46 strafpunten en is ongeschikt;
Kamer 1.7 was niet toegankelijk, maar is ongeschikt gelet op de gebreken aan het gebouw;
Kamer 2.1 telt 31 strafpunten en is ongeschikt.

6. De kamers waren als volgt bewoond:

Kamer 0.1: bewoond door en
..... woont er tijdens de week omdat hij werkt bij
..... tijdens het weekend gaat hij naar zijn appartement in er is geen
schriftelijke huurovereenkomst, elk betaalt 250 euro per maand aan de eigenaar die
heet;

Kamer 1.1: bewoond door sedert een drietal
maanden, de huisbaas is hij betaalt 350 euro cash per maand;

Kamer 1.2: bewoond door sedert een jaar, er is
geen geschreven huurovereenkomst, hij betaalt 300 euro per maand soms cash, soms via
bankoverschrijving;

Kamer 1.3: bewoond door sedert 3 jaar, hij
heeft een geschreven huurovereenkomst maar die ligt in de huisbaas is
hij wenst niet te vertellen hoeveel de huurgelden bedragen;

Kamer 1.4: bewoond door en
..... sedert een drietal maanden, de kamer wordt gehuurd door hun
werkgever en is inbegrepen in de arbeidsovereenkomst zodat zij niets hoeven te
betalen, de eigenares - - brengt elke week propere lakens en maakt schoon;

Kamer 1.5: bewoond door) en
..... sedert een tweetal jaar, hun werkgever huurde
deze kamer, zij hoeven niets te betalen, bezorgt hen propere lakens en doet de
schoonmaak;

Kamer 1.6: bewoond) sedert een drietal maanden, zijn
werkgever huurt deze kamer voor hem, hij hoeft er niets voor te betalen,
brengt propere lakens en poetst;

Kamer 2.1: bewoond door) en
..... sedert respectievelijk eind november 2016 en december 2016, hun
werkgever huurde de kamer, zij hoeven niets te betalen, via werken zij voor
..... brengt propere lakens en poetst de kamer.

7. Door de wooninspecteur werd op 21 maart 2017 een herstellvordering tot herbestedding of sloop uitgebracht aangezien het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

8. Zowel _____ als _____ werden diverse malen uitgenodigd voor verhoor, maar gingen op deze uitnodigingen niet in.

BEOORDELING

9. Onder de tenlastelegging A worden de eerste, de tweede en de derde beklagde als mededaders vervolgd om bij inbreuk op artikel 4.2.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zonder voorafgaandelijke vergunning een eengezinswoning te hebben opgedeeld in een kamerwoning te _____ op 1 februari 2016, met de verzwarende omstandigheid dat het misdrijf gepleegd werd door personen die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen kopen of beheren.

Sinds 1 maart 2018 is het decreet van 25 april 2014 betreffende de handhaving van de omgevingsvergunning in werking. De VCRO werd grondig gewijzigd. De feiten onder de tenlastelegging A zijn derhalve onder artikel 6.2.1. VCRO strafbaar gebleven.

Onder de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.8 worden de eerste, de tweede en de derde beklagde als mededaders vervolgd om kamers te hebben verhuurd terwijl deze niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen.

10. Uit de gegevens van het strafdossier is gebleken dat de ten laste gelegde feiten voorwerp van deze tenlasteleggingen A, B.1 tot en met B.8 bewezen zijn voor elke beklagde. Wat betreft de vastgestelde inbreuken steunt de rechtbank zich op de objectieve vaststellingen van de bouw- en wooninspectie dewelke ten andere niet betwist werden.

Verder blijkt uit het strafdossier dat _____ werd opgericht op 21 november 2011 door de eerste en de tweede beklagde. De eerste beklagde werd hierbij benoemd als zaakvoerder. Uit het dossier blijkt verder dat de tweede beklagde kan worden beschouwd als feitelijk zaakvoerder van _____. De rechtbank verwijst hiervoor naar de verklaringen van de diverse bewoners van het pand die allen verwezen naar _____ als de eigenaar/huisbaas die hen propere lakens kwam brengen en die ze eveneens konden bellen als er iets mis was met de woning.

De eerste en de tweede beklagde kunnen zodoende worden beschouwd als respectievelijk de statutaire en feitelijke zaakvoerder en zijn zodoende verantwoordelijk voor wat in de onderneming gebeurde. Zij dienden erover te waken dat het pand zijn legale bestemming behield en zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten alvorens over te gaan tot verhuring.

De verzwarende omstandigheid voor de tenlastelegging A is tevens bewezen gelet op de voorliggende oprichtingsakte van waaruit blijkt dat het maatschappelijk doel van deze rechtspersoon onder meer bestaat uit het beheren van onroerend vermogen en alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten. De inbreuken werden derhalve gepleegd in het kader van de exploitatie van deze vennootschap en dus in haar belang en ter verwezenlijking van haar doel.

De eerste en de tweede beklagde zijn als natuurlijke personen derhalve strafrechtelijk verantwoordelijk.

11. Wat de concrete toerekening van de ten laste gelegde misdrijven betreft moet verder worden onderzocht of er sprake kan zijn van een cumulatieve strafrechtelijke verantwoordelijkheid van als rechtspersoon enerzijds en als natuurlijke persoon anderzijds.

Krachtens artikel 5 Strafwetboek is een rechtspersoon strafrechtelijk verantwoordelijk voor misdrijven, die hetzij een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van zijn doel of de waarneming van zijn belangen, of die, naar blijkt uit de concrete omstandigheden, voor zijn rekening zijn gepleegd.

Artikel 5 Strafwetboek werd intussen vervangen door de wet van 11 juli 2018 tot wijziging van het strafwetboek en de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering wat de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen betreft. Artikel 5 Strafwetboek zoals dit bestond ten tijde van de feiten is evenwel gunstiger dan het nieuwe artikel 5 Strafwetboek gelet op de in dit artikel voorziene strafuitsluitingsgrond. Het oude wetsartikel en de hieruit volgende principes moeten zodoende op huidige casus worden toegepast.

Blijkens de oprichtingsakte van bestaat het maatschappelijk doel van deze rechtspersoon onder meer uit beheren van onroerend vermogen en alle verrichtingen met betrekking tot onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten. De inbreuken werden derhalve gepleegd in het kader van de exploitatie van deze vennootschap en dus in haar belang en ter verwezenlijking van haar doel. Deze misdrijven werden ook voor haar rekening gepleegd.

Gelet op de vaststellingen van de bouw- en wooninspectie en het gegeven dat de inbreuken ook een economisch voordeel voor de vennootschap genereerden, rust derhalve op de rechtspersoon een eigen strafrechtelijke verantwoordelijkheid.

Artikel 5, tweede lid Strafwetboek bepaalt dat wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt, uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan, kan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd, kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.

Artikel 5, tweede lid Sw. voert dus een strafuitsluitingsgrond in voor degene die de minst zware fout heeft begaan. Die verschoningsgrond geldt evenwel alleen voor de dader van het door onvoorzichtigheid of onachtzaamheid gepleegde misdrijf en niet voor diegene die willens en wetens heeft gehandeld (zie o.a. Cass. 10 februari 2010).

handelde wel degelijk bewust en vrijwillig. I spande bovendien meerdere administratiefrechtelijke procedures aan voor een functiewijziging naar een meergezinswoning. Ondanks de weigeringsbeslissing van de Bestendige Deputatie van 13 september 2012 bleven de eerste en de derde beklaagde moedwillig het illegaal ingedeelde pand verhuren terwijl de kamers in het pand tevens niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten.

Bovendien is onachtzaamheid voldoende om de aan de beklaagden ten laste gelegde wanbedrijven strafbaar te verklaren. Er is bijgevolg geen grond voor de toepassing van de strafuitsluitingsgrond zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, Strafwetboek. De eerste beklaagde kan derhalve samen met de derde beklaagde worden veroordeeld voor de tenlasteleggingen A, B.1 tot en met 8.8.

STRAFTOEMETING

De strafmaat

12. De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7 en B.8 zijn in hoofde van de eerste, de tweede en de derde beklaagde de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

13. De bewezen verklaarde feiten onder de tenlastelegging A kunnen op grond van de artikelen 6.2.1, 1° VCRO worden gestraft met een gevangenisstraf van 8 dagen tot 5 jaar en met een geldboete van 26 tot 400.000 euro of met één van deze straffen alleen in hoofde van de natuurlijke persoon. Aangezien de beklaagden personen zijn die in de uitoefening van hun beroep of activiteit onroerende goederen te huur zetten is de minimum gevangenisstraf 15 dagen en de minimum geldboete 2.000 euro overeenkomstig artikel 6.2.1 *in fine* VCRO. Ingevolge art. 7bis en 41bis §1 Strafwetboek kan tenlastelegging A met een geldboete van 2.000 tot 800.000 euro worden bestraft in hoofde van de rechtspersoon.

De beklaagden stelden het eigen economisch belang boven het belang dat de gemeenschap heeft bij een goede ruimtelijke ordening en bij een stedelijk beleid dat, om redenen van ruimtelijke ordening en woonkwaliteit, eengezinswoningen tegen het wijzigen van het aantal woongelegenheden beschermt.

De op te leggen straf moet duidelijk maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de ruimtelijke ordening ernstig genomen moeten worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen.

14. Wat betreft de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7 en B.8, werd artikel 20, §1 van de Vlaamse wooncode met ingang van 11 augustus 2013 gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft (BS 1 augustus 2013). Deze wijziging beoogde de integratie van het vroegere Kamerdecreet in de Vlaamse Wooncode. De feiten blijven ook na de bovenvermelde wetswijziging strafbaar op basis van artikel 20 Vlaamse Wooncode.

De beklaagden hebben zich ingelaten met het verhuren van woningen die niet voldeden aan de minimumkwaliteitsnormen. De rechtbank houdt ook rekening met het gegeven dat de feiten werden gepleegd vanuit een winstoogmerk. De beklaagden hebben op deze wijze hun eigen economisch belang gesteld boven het belang dat de gemeenschap heeft bij kwaliteitsvolle huurwoningen. Ook hier dient de op te leggen straf duidelijk te maken dat de naleving van de regels ter bescherming van de woonkwaliteit ernstig genomen moet worden en dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen. De straf moet ook van die aard zijn de beklaagden ervan te weerhouden opnieuw dergelijke feiten te plegen.

Bovendien moet ook rekening worden gehouden met de maatschappelijke kost die door de beklaagden veroorzaakt werd in de vorm van de noodzakelijke inzet van mensen en middelen voor de handhaving. De inzet van inspectiediensten, politie en justitie brengt voor de gemeenschap een grote kost met zich mee.

Zowel de eerste, de tweede als de derde beklaagde hebben een blanco strafrechtelijk verleden.

Op de vraag van de eerste en de tweede beklaagde hen de gunst van de opschorting te verlenen, gaat de rechtbank niet in. Deze gunst zou de beklaagden niet afdoende op het absoluut ontoelaatbare van hun handelen wijzen en hen er niet toe aanzetten om in de toekomst wel alle wetten en reglementen strikt na te leven.

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete voor elke beklaagde de meest gepaste bestraffing vormt. Een deel hiervan kan met uitstel van tenuitvoerlegging worden bekleed.

De beklaagden voldoen aan de wettelijke voorwaarden om de gunst van het uitstel van tenuitvoerlegging te kunnen genieten.

15. De beklaagden moeten elk een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionale Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale

bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdecimen). Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De beklaagden moeten elk een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 20 euro.

De beklaagden moeten ook elk een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 53,58 euro.

Verbeurdverklaring vermogensvoordeel

16. Het openbaar ministerie vordert eveneens de eerste, de tweede en de derde beklagde te veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk verkregen vermogensvoordeel en begroot dit op 40.300 euro. Dit bedrag werd door het openbaar ministerie begroot op basis van de maandelijkse huurprijs van de woningen.

Overeenkomstig artikel 42, 3° Strafwetboek kunnen de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, worden verbeurdverklaard.

De huurgelden zijn vermogensvoordelen die de beklaagden rechtstreeks uit het bewezen verklaarde misdrijf verkregen. Het kan principieel niet aanvaard worden dat veroordeelden in het bezit gelaten worden van de voordelen of winsten die zij uit een misdrijf haalden. Misdrijven plegen mag immers niet lonend zijn. Dit zou een verkeerd signaal zijn ten aanzien van burgers en bedrijven die wel de wet naleven, correct handelen en daartoe inspanningen en investeringen doen. Het zou dus ook de geloofwaardigheid van, en het vertrouwen in de overheid ondermijnen.

De rechtbank stelt vast dat de beklaagden geen andere activiteiten kenden waaruit zij inkomsten konden halen. Het financieren van hun dagdagelijkse uitgaven en het opbouwen van een patrimonium in onroerend goed zijn elementen die aantonen dat de eerste en de tweede beklagde wel degelijk tevens genoten hebben van de illegale winsten afkomstig van de lastens hen bewezen verklaarde tenlasteleggingen.

De rechtbank stelt verder vast dat de berekening van de vermogensvoordelen ruim is begroot. Uitgaande van de kosten die er tevens zullen geweest zijn voor het algemeen onderhoud van het pand en de belastingen op de vennootschapsbelasting die op de inkomsten werd betaald, herleidt de rechtbank, gebruik makend van haar matigingsbevoegdheid, dit bedrag naar 30.000 euro.

Gelet op het strafrechtelijk karakter van de verbeurdverklaring dat derhalve persoonlijk is, wordt elke beklaagde veroordeeld tot de verbeurdverklaring van het bedrag van 10.000 euro.

DE HERSTELVORDERING

17. De wooninspecteur vordert dat het pand wordt aangepast naar een stedenbouwkundig vergunde toestand, dan wel dat het wordt gesloopt tenzij de sloop verboden is.

De wooninspecteur vordert de uitvoering van de werken binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak en dat voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, de overtreder wordt veroordeeld tot een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Zij vordert dat de rechter zou bevelen dat zij en het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in het opgelegde herstel kunnen voorzien in het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren.

Zij vordert tevens het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

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

De derde beklaagde stelt dat een nieuw renovatiedossier zal worden opgesteld zodat een nieuwe vergunningsaanvraag zal worden ingediend.

De herstellvordering werd derhalve op heden nog niet uitgevoerd en is nog steeds actueel.

19. De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd, is niet onredelijk en is op heden nog steeds actueel.

Het herstel zoals gevorderd door de wooninspecteur moet nog steeds worden bevolen.

20. De termijn van uitvoering van de herstelmaatregelen wordt bepaald op 10 maanden.

21. De beklaagde moet de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen tijdig bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte brengen van de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel, waarna de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een proces-verbaal van uitvoering opmaakt dat, behoudens bewijs van het tegendeel, geldt als bewijs van het herstel en van de datum van dit herstel (art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode).

22. Het opleggen van een dwangsom als drukkingsmiddel voor het uitvoeren van het bevolen herstel is eveneens noodzakelijk. Het bedrag ervan kan door de rechter bepaald worden zelfs zonder een specifiek gevorderd bedrag of hoger dan het gevorderde bedrag.

Het volstaat dat een dwangsom gevorderd wordt. Een dwangsom van 150 euro per dag moet worden opgelegd gelet op het talmen om over te gaan tot het herstel. Het bestuur heeft er namelijk belang bij dat de veroordeelde zelf de veroordeling tot het herstel nakomt gelet op de beperkte overheidsmiddelen, de zware procedure van aanbesteding en de lange tijd nodig voor een ambtshalve uitvoering. Tenslotte heeft de gemeenschap er baat bij dat dit ten spoedigste gebeurt. Een dwangsom is daartoe het meest efficiënte middel. Om dezelfde redenen, en om te vermijden dat de beklagden een financiële afweging zouden maken tussen de kosten van het herstel en de dwangsommen, wordt geen maximumbedrag opgelegd.

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

Zoals uit artikel 20bis §7 van de Vlaamse Wooncode volgt, dienen zowel de Wooninspecteur als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente te worden gemachtigd tot ambtshalve uitvoering.

24. Het vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

BURGERRECHTELIJK

Ingevolge artikel 4 van de Voorafgaande Titel van het Wetboek van Strafvordering (VTSv) moet de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aanhouden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;

art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering;

art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;

art. 1, 2, 3, 5, 7, 7bis, 38, 39, 40, 41, 41bis, 42, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek;

art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;

art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;

art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;

art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

DE RECHTBANK, recht doende **OP TEGENSPRAAK**,

STRAFRECHTELIJK

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B.1 tot en met B.8, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 8.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **10.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Ten aanzien van

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B.1 tot en met B.8, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 16.000 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 3 maanden.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 8.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bis Sw. een bedrag van **10.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Ten aanzien van |

Verklaart de feiten, voorwerp van de tenlasteleggingen A en B.1 tot en met B.8, bewezen.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 2.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 16.000 euro.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **1.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 8.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42,3° en 43bls Sw. een bedrag van **10.000 euro**, zijnde de vermogensvoordelen.

Kosten en bijdragen

Veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke geweldsdelicten en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagden elk tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

Veroordeelt , en | hoofdelijk tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie, begroot op 354,78 euro.

WOONHERSTEL

Beveelt | , en | het pand gelegen te , kadastraal gekend als , af te breken, tenzij de sloop verboden is, dan wel te herstellen hersteld conform een aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vergunde toestand, onder verbeurte van een **dwangsom** van **150 euro** per dag vertraging in de nakoming van dit bevel lastens de veroordeelden ten voordele van de wooninspecteur.

Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **10 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.

Zegt voor recht dat de veroordeelden overeenkomstig art. 20bis, §6, Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moeten brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig werden of zullen zijn uitgevoerd.

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

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

BURGERRECHTELIJK

Houdt de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Aldus gewezen en uitgesproken op de buitengewone openbare terechtzitting van 15 maart 2019

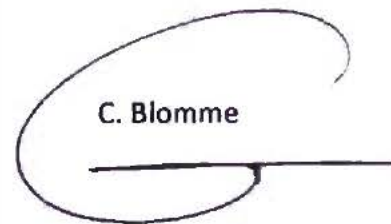
waarbij de voorschriften vervat in artikel 195 Wetboek van Strafvordering zijn nageleefd.

Aanwezig:

C. Blomme	voorzitter
I. D'haese	substituut-procureur des Konings
K. Stevens	griffier.



K. Stevens



C. Blomme