

ingevuld op (1+2/Deel)

JUSTITIELE INLICHTING

1 blad

Parketnr. : GE.62.RW.102801/08 – SW4
Griffienr. : 2010/ 4238

OPENBARE TERECHTZITTING VAN 16 NOVEMBER 2010

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

Gezien de stukken van de vervolging.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

1. _____, met maatschappelijke zetel te _____, en ondernemingsnummer _____,
2. _____ met maatschappelijke zetel te _____, en ondernemingsnummer _____,
3. _____, immobiliënpromotor, geboren te _____ op _____, wonende te _____,
4. _____, handelaar, geboren te _____ op _____, wonende te _____.

VERDACHT VAN :

Om de misdaad of het wanbedrijf uitgevoerd te hebben of om aan de uitvoering ervan rechtstreeks medegewerkt te hebben, door enige daad, tot de uitvoering zodanige hulp verleend te hebben dat zonder hun bijstand het misdrijf niet kon gepleegd worden, als dader of mededader in de zin van artikel 66 Sw

De eerste, de tweede, de derde en de vierde

- A.** Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 §1 en 114 §1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder of eventuele onderhuurder een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest,

HOGER BEROEP

HOGER BEROEP

meer bepaald *zelfstandige woongelegenheden* in het pand gelegen te _____, **kadastraal gekend als** _____, eigendom van de _____, nl.

1. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 15.01.2005 tot en met 08.09.2007

2. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 01.12.2006 tot en met 08.09.2007

3. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 01.07.2005 tot en met 08.09.2007

4. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 01.09.2005 tot en met 08.09.2007

5. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ en in de periode van 01.02.2007 tot en met 08.09.2007.

B. Bij inbreuk op de artikelen 1, 2, 5, 7, 8, 15, 17, 20 §1 en 114 § 1 en 4 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997), als verhuurder, een woning die niet voldoet aan de vereisten van art 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning (art 20 § 1 al 1) met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit *een gewoonte* wordt gemaakt, meer bepaald *zelfstandige woongelegenheden* in het pand gelegen te _____ **kadastraal gekend als** _____, eigendom van de _____, nl.

1. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 09.09.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

2. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 09.09.2007 tot en met 31.07.2008

3. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 01.08.2008 tot datum van de betekening van de dagvaarding

4. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 15.09.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

5. de woning met nr. _____ te hebben verhuurd aan _____ in de periode van 09.09.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

HOGER BEROEP

HOGER BEROEF

6. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 01.10.2008 tot datum van de betekening van de dagvaarding

7. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 09.09.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

8. de woning met nr. te hebben verhuurd aan en in de periode van 09.09.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

9. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 01.08.2008 tot datum van de betekening van de dagvaarding

10. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 01.12.2007 tot datum van de betekening van de dagvaarding

11. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 01.05.2008 tot datum van de betekening van de dagvaarding

12. de woning met nr. te hebben verhuurd aan in de periode van 15.05.2008 tot datum van de betekening van de dagvaarding

Met de omstandigheid dat de bovenomschreven feiten een collectief of voortgezet misdrijf uitmaken, waardoor de verjaringstermijn slechts een aanvang neemt op de datum van het laatste feit.

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

de **tweede** tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere

verbeurdverklaring van een bedrag van

minstens 116.576,20 euro,

zijnde

- **hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,
- **hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,
- **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:

woning : 60 maanden x 325 = 19.500 (15.01.2005 tot 15.01.2010)
woning : 20 maanden x 345 = 6.900 (01.12.2006 tot 01.08.2008)
woning : 17 maanden x 325 = 5.865 (01.08.2008 tot 01.01.2010)
woning : 28 maanden x 345 = 9.660 (15.09.2007 tot 15.01.2010)
woning : 54 maanden x 350 = 18.900 (01.07.2005 tot 01.01.2010)
woning : 15 maanden x 279 = 4.185 (01.10.2008 tot 01.01.2010)
woning : 52 maanden x 275 = 14.300 (01.09.2005 tot 01.01.2010)
woning : 35 maanden x 330 = 11.550 (01.02.2007 tot 01.01.2010)
woning : 17 maanden x 285 = 4.845 (01.08.2008 tot 01.01.2010)
woning : 25 maanden x 280 = 7.000 (01.12.2007 tot 01.01.2010)
woning : 20 maanden x 348,56 = 6.971,20 (01.05.2008 tot 01.01.2010)
woning : 20 maanden x 345 = 6.900 (15.05.2008 tot 15.01.2010)

DE PROCEDURE

1. De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De dagvaardingen werden regelmatig betekend.

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

Bij tussenvonnissen van 11 mei 2010 werd in toepassing van artikel 2bis Voorafgaande Titel Wetboek van Strafvordering meester Filip Mertens, advocaat te 9000 Gent, Coupure 373, aangewezen als lasthebber ad hoc teneinde te vertegenwoordigen en werd meester Sammy Bouzoumita, advocaat te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Driekoningensstraat 3, aangewezen als lasthebber ad hoc teneinde de te vertegenwoordigen.

2. De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting:

- de middelen en conclusies van de EISERES TOT HERSTEL :

De Vlaamse Wooninspecteur, met zetel te 9000 Gent, Gent, Gebr. Van Eyskstraat 4-6, in zijn eis tegen de beklaagde, voorgedragen door mr. Peter De Wilde in plaats van meester Veerle Tollenaere, beiden advocaat te 9000 Gent, Kon. Albertstraat 128, die haar ter terechtzitting vertegenwoordigt;

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting uitgesproken door mevrouw I. De Tandt, substituut-Procureur des Konings;

- de beklaagde-rechtspersoon, , vertegenwoordigd door meester Filip Mertens, advocaat te 9000 Gent, coupure 373, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc;

-de beklaagde-rechtspersoon, , vertegenwoordigd door meester Sammy Bouzoumita, advocaat te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Driekoningensstraat 3, in zijn hoedanigheid van lasthebber ad hoc;

-de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting bijgestaan door meester Jeroen De Man, advocaat te 9000 Gent, Ottogracht 28.

-de beklaagde, , in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting bijgestaan door meester Gerd Leyns in plaats van meester Elie Van Acker, advocaat te 9000 Gent, Brugsesteenweg 318.

-het negatief advies van het openbaar ministerie over de gevraagde opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

STRAFRECHTELIJK

1. Het strafdossier

* Op 7 juli 2008 werd door de wooninspectie een controle uitgevoerd in het pand gelegen te , toebehorend aan de tweede beklaagde en verhuurd door toedoen van de eerste beklaagde.

Op 26 juni 2004 waren de kamers 2, 3, 5, 7, 8, 10, 12 en 14 ongeschikt verklaard omdat ze niet voldeden aan de oppervlaktenormering. Het hoger beroep tegen deze beslissing was afgewezen bij M.B. van 14 oktober 2004. Het pand bleef niettemin bewoond.

Het pand betreft een gesloten bebouwing met een gelijkvloers, een eerste verdieping en een tweede verdieping onder een plat dak en omvat een winkelruimte en 11 zelfstandige woonegelegenheden. De bewoners hiervan zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies van bad/douche, toilet of keuken en vallen onder toepassing van het decreet houdende de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997.

De woningen beantwoordden niet aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Diverse gebreken, die een impact hadden op alle ruimten van het gebouw, konden worden vastgesteld.

Zo o.m. was de gasstopkraan van de kookplaat in studio 2 moeilijk bereikbaar en in geval van nood dus moeilijk te bedienen. De aansluiting ervan aan het gasnet gebeurde via niet toegelaten een zwarte rubberen flexibele slang en in het woonslaapgedeelte bevond zich een wachtleiding die niet was afgesloten met een vereiste metalen stop. Dit alleen leverde al 15 punten op in het technisch verslag en werd bij de beoordeling van elke woonelegenheden in rekening gebracht.

In woning 1 werden voor 48 punten gebreken vastgesteld: in de keuken was er enkel koud water, het toilet was niet afgescheiden van de leefslaapkamer, er was geen deur tussen de badkamer en de leefslaapkamer, het stopcontact naast het toilet hing los.

Deze woning werd bewoond door . Hij verklaarde er te wonen sedert januari 2005 en een schriftelijke huurovereenkomst van 1 jaar te hebben. Elk jaar krijgt hij een nieuwe overeenkomst. Hij betaalt 325 euro per maand, energie inbegrepen. De waarborg werd betaald door het OCMW. Hij vond de woning via het immo-kantoor. De woning is niet groot genoeg. Ze is maar 16 m².

In woning 2 werden voor 72 punten gebreken vastgesteld : de gootsteen was verstopt en liep niet goed door, het toilet was niet afgescheiden van de leefslaapkamer, er was geen deur tussen de badkamer en de leefslaapkamer, er waren geen twee geaarde stopcontacten in de keuken, de uiteinden van de elektrische geleiders in de keuken waren niet afgeschermd voor aanraking en de netto vloeroppervlakte was 3 m² te klein.

Deze woning werd bewoond door . Hij verklaarde er te wonen sedert 1 december 2006. Hij krijgt elk jaar een nieuwe schriftelijke huurovereenkomst voor 1 jaar. Hij betaalt 345 euro per maand, alles inbegrepen. Hij betaalde een waarborg van 900 euro en 100 euro dossierkosten. Hij vond de woning via het immo-kantoor. Het is geen goede woning. Ze is te klein. Hij had aan de eigenaar gevraagd of hij geen grotere woning had, doch hij had niets.

In woning 4 werden voor 76 punten gebreken vastgesteld. Het raam in de badkamer was verweerd, de lavabo was niet voorzien van een toevoer van warm water, in de keuken was er geen gootsteen, het toilet was niet afgesloten van de leefslaapkamer, de wanden van het toilet liepen niet door tot tegen het plafond, de badkamer beschikte niet over een vast lichtpunt, in de badkamer bevond zich een opbouwstopcontact dat niet op de muur bevestigd was en waarvan de behuizing ontbrak waardoor de elektrische contactpunten aanraakbaar waren, de lichtschakelaar in de leefkamer was onvoldoende aan de muur bevestigd en de netto vloeroppervlakte was bijna 6 m² te klein.

Deze woning werd bewoond door met haar twee kinderen en . Deze laatste verklaarde niet in het huis te wonen. Het wordt gehuurd door zijn vriendin, doch zij was er op het moment van de vaststellingen niet omdat het huis te klein is en de verwarming niet werkte. Ze heeft een klein kind dat ziek is.

verklaarde later er ongeveer drie jaar te wonen met 2 kinderen. Ze heeft een contract met de eigenaar voor een jaar. Elk jaar ontvangt ze een nieuw contract. Ze betaalt 345 euro per maand, alles inbegrepen. Ze betaalt cash bij het agentschap. Er zijn meerdere gebreken, de verwarming wordt afgesloten in de zomer, soms is er geen warm water, de bel werkt niet, ook is er vochtigheid.

In woning werden voor 75 punten gebreken vastgesteld. In de studio werd algemene schimmelvorming vastgesteld. De gootsteen was enkel voorzien van een aanvoer van koud water, het toilet was niet

afgescheiden van de leef-slaapkamer, er was geen deur tussen de badkamer en de leef-slaapkamer, het lichtpunt in de woning werkte niet, de beschermende afdekplaat van de lichtschakelaar ontbrak en de netto vloeroppervlakte was meer dan 5 m² te klein.

Deze woning werd bewoond door [redacted] en haar man. [redacted] verklaarde er sedert een jaar met haar man te wonen en 350 euro per maand te betalen, gas en elektriciteit inbegrepen. Als ze de eigenaar bellen zegt hij dat hij de problemen zal komen oplossen doch ze hebben hem niet gezien. De elektriciteit werkt niet behalve het licht boven het bed. Het dak is vol met schimmel.

Woningen [redacted] en [redacted] waren op het moment van de vaststellingen niet toegankelijk doch hadden minstens 15 punten op het technisch verslag omwille van de gebreken van het gebouw.

* Op 27 oktober 2008 werd de vierde beklagde, afgevaardigd bestuurder van de tweede beklagde, verhoord.

Hij verklaarde dat de verhuring van het pand geregeld wordt door de eerste beklagde. Hijzelf sluit geen huurovereenkomsten af. De eerste beklagde maakt maandelijks een overzicht op van de woningen die verhuurd zijn, de opbrengsten daarvan en de kosten. Hij verklaarde uitstel van heffing te hebben gevraagd en gekregen. Hij verklaarde eveneens dat de renovatie van het pand gepland werd.

Geconfronteerd met de technische vaststellingen d.d. 7 juli 2008 verklaarde hij in de overtuiging te zijn dat hij 'gedekt' was door het uitstel van 4 jaar en dat hij bezig was met de renovatie. Hij dacht dat de reden van ongeschiktheid lag in het feit dat de kamers kleiner waren dan 12 m². Er werden een aantal werken uitgevoerd waardoor de oppervlakte werd vergroot. Hij verklaarde verder volop bezig te zijn met de renovatieplannen. De aanvang van de werken was voorzien voor juli/augustus/september 2009. De werken zouden een jaar in beslag nemen.

Hij verklaarde geen geldig conformiteitsattest te kunnen voorleggen voor de woning.

* Diezelfde dag werd de vierde beklagde, zaakvoerder van de eerste beklagde, verhoord.

Hij verklaarde dat de eerste beklagde het pand reeds tien jaar verhuurde en de huur volledig regelt. De huurgelden worden gestort op een derdenrekening van de eerste beklagde en deze worden doorgestort naar de eigenaar. De huurders komen via het OCMW.

Hij verklaarde niet op de hoogte te zijn van het ministerieel besluit tot ongeschiktheid van kamers 2, 3, 5, 7, 8, 10, 12 en 14 van 2004.

Geconfronteerd met de gebreken die werden vastgesteld op 7 juli 2008 verklaarde hij dat het pand drie jaar voordien door de eigenaar

vernieuwd werd. De huidige huurders waren reeds huurder voor de vernieuwingswerken, zodat hij niet meer ter plaatse geweest is. De huurcontracten werden enkel verlengd.

Op de vraag of er een geldig conformiteitsattest voor de woning voorhanden was antwoordde hij dat hij dacht van wel.

Hij verklaarde zich misleid te voelen door de vierde beklagde, die hem verzekerd had dat de verbouwingswerken in samenspraak met de Stad gebeurd waren. Hij is zelf niet ter plaatse gegaan omdat hij er op vertrouwde dat de eigenaar alles in orde had gesteld. Hij verklaarde verder niet op de hoogte te zijn gebracht van de ongeschiktverklaring van het pand in 2004.

Na zijn verhoor verstuurde de derde beklagde nog een mail met in bijlage al een aantal contracten. Hij stelde verder dat alle contracten zouden worden stopgezet en dat hij de bewoners, samen met het OCMW zou bijstaan bij het vinden van een nieuwe woning. Hij zou hen een maand te tijd geven om het pand te verlaten. Mocht de eigenaar hier niet mee akkoord gaan zou hij de overeenkomst met de eigenaar met onmiddellijke ingang verbreken.

* Op 20 februari 2009 werd het pand, woning tot en met woning , ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

* De gewestelijk wooninspecteur vorderde op 18 december 2008 het herstel zodat de woning binnen de 10 maanden zou voldoen aan de kwaliteitsvereisten van art. 5 VWC. Bovendien werd een dwangsom van 125 euro en de onmiddellijke uitvoerbaarheid gevorderd.

2. Ten gronde

2.1. Algemeen: de tenlasteleggingen

De beklagden worden onder de tenlastelegging A vervolgd voor het verhuren zonder geldig conformiteitsattest van vijf zelfstandige wooneenheden die niet beantwoorden aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode in de periode tot 8 september 2007 (oude bepalingen Vlaamse Wooncode) en onder de tenlastelegging B voor het verhuren van 12 zelfstandige wooneenheden die niet voldoen aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode in de periode vanaf 9 september 2007 (nieuwe bepalingen Vlaamse Wooncode), met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte gemaakt wordt.

Uit het strafdossier blijkt dat de twee tenlasteleggingen betrekking hebben op één en hetzelfde pand, onderverdeeld in 11 wooneenheden. Het dossier nam een aanvang in 2004. Intussen werden een aantal werken aan het pand uitgevoerd. De gebreken die in 2008 werden

vastgesteld zijn niet allemaal dezelfde als deze die waren vastgesteld in 2004.

Er is dan ook geen sprake van een 'gewoonte' in de zin van art. 20 §1 VWC.

De verzwarende omstandigheid, zoals voorzien onder de tenlastelegging B, kan hoe dan ook niet worden weerhouden.

2.2. Ten aanzien van de eerste en de derde beklagde, de verhuurders van het betreffende pand

De eerste beklagde stond sedert 1994 in voor de verhuur van het betreffende pand.

De derde beklagde is de zaakvoerder van de eerste beklagde.

Het verweer van deze beklagden komt er grosso modo op neer dat ze zich misleid voelen door enerzijds de eigenaar van het pand en anderzijds de Stad . Ze zouden niet op de hoogte geweest zijn van de staat van het pand, laat staan van de ongeschiktverklaring d.d. 26 juni 2004.

Er ligt inderdaad briefwisseling voor naar zowel de Stad als de eigenaar, die kennelijk niet beantwoord werd.

Dit doet evenwel geen enkele afbreuk aan de aansprakelijkheid van deze beklagden terzake.

Deze beklagden hebben zich kennelijk geen conformiteitsattest laten voorleggen.

Ze hadden niettemin kennis van de brief van de Stad d.d. 10 mei 2004 aan , een huurder, waaruit bleek dat de gewestelijk ambtenaar geadviseerd had de woning ongeschikt te verklaren (stuk 2 eerste beklagde).

Wetende dat dergelijk advies voorhanden was mocht van deze beklagden, als professionelen, verondersteld worden dat ze het dossier actief zouden opvolgen, door o.m. bij de huurders en in het pand zelf de toestand te gaan opmeten.

Uit de foto van de voorgevel van het pand blijkt verder reeds de algehele verloederde toestand van het pand.

Een aantal gebreken die werden vastgesteld betreffen ook structurele problemen (te kleine oppervlakte, indeling woningen, geen toevoer warm water), die reeds aanwezig moeten geweest zijn op het moment dat de eerste beklagde het pand in portefeuille kreeg.

Van deze beklagden mocht verondersteld worden dat ze tijdens/na de verbouwings/verfraaiingswerken aan het pand zouden nagaan of aan deze gebreken verholpen werd.

De eerste beklagde moest blijkens de huurovereenkomsten trouwens een intredende en uittredende staat van bevinding opmaken.

Na de werken, uitgevoerd aan het pand, had de eerste beklagde een nieuwe staat van bevinding moeten opmaken, zelfs zo de huur reeds een aanvang had genomen vóór de werken, vermits jaarlijks een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten.

Deze beklagden kunnen zich ook moeilijk verschuilen achter het feit dat ze nooit ter plaatse kwamen, dat alles geregeld werd op de burelen van de eerste beklagde dan wel schriftelijk.

De huurders beschikten allen slechts over een contract met een looptijd van één jaar. Jaarlijks kregen ze een nieuw contract van de 'verhuurder'. Minstens mag van de verhuurder dan ook verondersteld worden dat hij op het moment dat de huurders andermaal een nieuw contract kregen ter plaatse ging om zich van de toestand van de woningen te vergewissen, waarbij op dat ogenblik o.m. de gebreken aan de elektriciteit hadden kunnen worden vastgesteld.

Tenslotte staat het vast dat, als er problemen waren met de woningen, de huurders contact opnamen met de eerste/derde beklagde. Uit de verklaringen van verschillende huurders blijkt dat op hun klachten geen reactie kwam. In die omstandigheden kunnen deze beklagden bezwaarlijk volhouden dat ze niet op de hoogte waren van de toestand van de woningen.

Artikel 20 VWC viseert specifiek de verhuurder, ook als tussenpersoon.

De derde beklagde is de zaakvoerder van de eerste beklagde. Hij had de bevoegdheid en het gezag om de naleving van de wet te verzekeren. Hij is wel degelijk de leidinggevende figuur binnen de eerste beklagde, die alle belangrijke beslissingen neemt en die dan ook de verantwoordelijkheid draagt op het vlak van het verhuur van de woningen. Hij beschikte desbetreffend over alle nodige hoedanigheden en bevoegdheden. Hij heeft bewust de wooneenheden verhuurd (of door zijn ondergeschikten laten verhuren), wetende wat de toestand van de woningen was.

De feiten zijn de derde beklagde toerekenbaar.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 mei 1999 betreffende strafrechtelijke verantwoordelijkheid van rechtspersonen kunnen (de meeste) rechtspersonen strafrechtelijk worden vervolgd en gestraft en dit voor alle misdrijven.

Het gaat om een eigen en dus geen afgeleide strafrechtelijke aansprakelijkheid.

Het betreft evenmin een vorm van objectieve aansprakelijkheid.

De rechtspersoon zal slechts strafbaar zijn indien het feit haar zowel wat betreft het materieel als wat betreft het moreel element van het misdrijf kan worden toegerekend.

De wetgever heeft niet expliciet aangegeven hoe de toerekening aan een rechtspersoon moet gebeuren maar heeft dit als een feitenkwestie overgelaten aan de feitenrechter.

Specifiek wat betreft de eerste beklaagde dient de rechtbank te benadrukken dat de haar ten laste gelegde feiten een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van haar doel en haar dus wel degelijk materieel moeten worden toegerekend.

Ook moreel moeten deze feiten aan de eerste beklaagde worden toegerekend.

Het is immers de derde beklaagde die binnen de eerste beklaagde op de data van de feiten het beleid bepaalde en de eerste beklaagde heeft zich dit beleid eigen gemaakt. Er blijkt niet dat de eerste beklaagde ernstige inspanningen heeft geleverd om het plegen van de in de dagvaarding vermelde feiten te beletten.

Uit de vaststellingen is duidelijk gebleken dat woningen werden verhuurd die niet voldeden aan de normen, dat de vennootschap zich enkel bezig hield met het innen van de huurwaarborg en de huur en het laten ondertekenen van huurcontracten voor een looptijd van één jaar, niettegenstaande de huurders er jaren verbleven, zodat optimaal profijt kon worden gehaald uit de huur. Dat alles geregeld werd op de burelen van de eerste beklaagde dan wel per post, zonder de situatie ter plaatse op te nemen (niettegenstaande blijkens de huurovereenkomsten door de eerste beklaagde een intredende en uitredende staat van bevinding moest worden opgemaakt) is een duidelijke beleidskeuze geweest (huurinkomsten genereren zonder de lasten ervan te dragen).

De feiten zijn eveneens de eerste beklaagde toerekenbaar.

Een cumulatie in vervolging en veroordeling van de vennootschap en de natuurlijke persoon is mogelijk als de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens pleegde.

Terzake werden de respectieve inbreuken door de derde beklaagde als natuurlijke persoon wetens en willens gepleegd. Hij heeft als zaakvoerder van de vennootschap hetzij opdracht gegeven, hetzij uitgevoerd, hetzij nagelaten.

De tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, met uitzondering van de verzwarende omstandigheid, zijn in hoofde van de eerste en de derde beklaagde bewezen.

2.3. Ten aanzien van de tweede en de vierde beklagde

De tweede beklagde is een patrimoniumvennootschap en was voorheen eigenaar van het betreffende pand.

De vierde beklagde is gedelegeerd bestuurder van de tweede beklagde.

Deze beklagden verhuurden het pand via de eerste beklagde.

Ook deze beklagden beroepen zich ten onrechte op de dwaling als schulduitsluitingsgrond.

Er was geen conformiteitsattest voorhanden, op 26 juni 2004 waren de woningen en ongeschikt verklaard omdat ze niet voldeden aan de oppervlaktenormering. Het hoger beroep tegen deze beslissing was afgewezen bij M.B. van 14 oktober 2004.

Enkel de heffing werd geschorst.

Het pand bleef niettemin bewoond.

Er kan geen enkele verwarring bestaan tussen de verschillende procedures. De dwaling is geenszins 'onoverwinnelijk'.

De vierde beklagde is de gedelegeerd-bestuurder van de tweede beklagde. Hij had de bevoegdheid en het gezag om de naleving van de wet te verzekeren. Hij is wel degelijk de leidinggevende figuur binnen de tweede beklagde, die alle belangrijke beslissingen neemt en die dan ook de verantwoordelijkheid draagt op het vlak van het verhuur van de woningen. Hij beschikte desbetreffend over alle nodige hoedanigheden en bevoegdheden. Hij heeft bewust de wooneenheden – via een makelaar - laten verhuren, wetendé wat de toestand van de woningen was.

De feiten zijn de vierde beklagde toerekenbaar.

Ook wat betreft de tweede beklagde dient de rechtbank te besluiten dat de haar ten laste gelegde feiten een intrinsiek verband hebben met de verwezenlijking van haar doel en haar dus wel degelijk materieel moeten worden toegerekend.

Ook moreel moeten deze feiten aan de tweede beklagde worden toegerekend.

Het is immers de vierde beklagde die binnen de tweede beklagde op de data van de feiten het beleid bepaalde en de tweede beklagde heeft zich dit beleid eigen gemaakt. Er blijkt niet dat de tweede beklagde ernstige inspanningen heeft geleverd om het plagen van de in de dagvaarding vermelde feiten te beletten.

Uit de vaststellingen is duidelijk gebleken dat woningen werden verhuurd die niet voldeden aan de normen, dat de vennootschap zich enkel bezig hield met het innen – via de makelaar - van de huurwaarborg en de huurgelden, en het laten ondertekenen van huurcontracten voor een looptijd van één jaar, niettegenstaande de huurders er jaren verbleven, zodat optimaal profijt kon worden gehaald uit de huur. De vennootschap had enkel oog voor de lusten, niet voor de lasten.

De feiten zijn eveneens de tweede beklagde toerekenbaar.

Een cumulatie in vervolging en veroordeling van de vennootschap en de natuurlijke persoon is mogelijk als de geïdentificeerde natuurlijke persoon het misdrijf wetens en willens pleegde.

Terzake werden de respectieve inbreuken door de vierde beklagde als natuurlijke persoon wetens en willens gepleegd. Hij heeft als gedelegeerd-bestuurder van de vennootschap hetzij opdracht gegeven, hetzij uitgevoerd, hetzij nagelaten.

De tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12 met uitzondering van de verzwarende omstandigheid, zijn in hoofde van de tweede en de vierde beklagde bewezen.

3. De straftoemeting

3.1. De gevangenisstraf en de geldboete

De tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12 zijn de opæenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde misdadig opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Krachtens art. 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode kunnen de bewezen verklaarde feiten worden bestraft met een gevangenisstraf van 6 maanden tot 3 jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 EUR.

In hoofde van de vennootschap geldt artikel 7bis Sw., ingevoerd door de Wet van 4 mei 1999 tot invoering van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de rechtspersonen dat de straffen heeft ingesteld die op een rechtspersoon kunnen worden toegepast.

In hoofde van de vennootschap dient bij het opleggen van de geldboete rekening te worden gehouden met de specifieke berekeningswijze voor het bepalen van het minimum en maximum van de geldboete van toepassing op de rechtspersonen.

Artikel 41 bis Sw. bepaalt dat wanneer de wet op het feit een vrijheidsstraf en/of geldboete als sanctie voorziet, de geldboete toegepast op de rechtspersoon een geldboete zal zijn van minimum

500,00 EUR vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de minimumvrijheidsstraf, doch niet lager dan de minimumgeldboete gesteld op het feit. De maximumgeldboete zal 2.000,00 EUR zijn vermenigvuldigd met het getal van de maanden van de maximumvrijheidsstraf, doch niet lager dan het dubbele van de maximumgeldboete gesteld op het feit.

De geldboete in casu van toepassing voor de rechtspersoon bedraagt derhalve minimum 3000,00 euro en maximum 72.000,00 euro.

De procureur des Konings vordert voor de eerste beklaagde een geldboete van 1.000 EUR, voor de tweede beklaagde een geldboete van 1.500 EUR (en de bijzondere verbeurdverklaring conform de dagvaarding), voor de derde beklaagde een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.000 EUR en voor de vierde beklaagde een gevangenisstraf van 1 jaar en een geldboete van 1.500 EUR.

De Vlaamse Wooncode beoogt uitvoering te geven aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen (art. 4 Wooncode).

Artikel 23 van de Belgische Grondwet bepaalt dat ieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet of het decreet daartoe, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten waarborgt. Die rechten omvatten o.m. het recht op een behoorlijke huisvesting.

- De overheid doet belangrijke inspanningen om dit recht te waarborgen o.m. door sociale huisvesting te organiseren, door minimumkwaliteitseisen voor woningen te bepalen en een wooninspectie op te richten... Grote bedragen gemeenschapsgelden worden daartoe geïnvesteerd.

Van diegene die met winstoogmerk huizen verhuurt, mag verwacht worden dat ook hij inspanningen levert en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houdt. Zo niet wordt het fundamenteel recht op een behoorlijke huisvesting aangetast, komen mogelijk mensenlevens in gevaar (CO-intoxicatie, elektrocutie) en wordt de gezondheid van doorgaans maatschappelijk kwetsbare huurders schade toegebracht.

De beklaagden dienen te beseffen dat ze bij het verhuren niet alleen de lusten maar ook de lasten moeten dragen en hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

De eerste beklaagde kreeg op 18 april 2007 een geldboete van 200 EUR wegens een sociaalrechtelijke inbreuk.

De tweede beklaagde heeft een blanco strafregister.

De derde beklaagde werd op 23 februari 2000 veroordeeld tot een geldboete van 50 EUR wegens een aantal inbreuken m.b.t. de jaarrekening en op 18 april 2007 tot een geldboete van 100 EUR wegens een aantal sociaalrechtelijke inbreuken.

De vierde beklaagde liep op 26 oktober 1999 een geldboete, deels met uitstel, op wegens het toebrengen van onopzettelijk lichaamsleed.

De rechtbank is van oordeel dat, gelet op de aard van de gepleegde feiten een maatschappelijke terechtwijzing in de vorm van een straf zich opdringt zodat er geen redenen bestaan om en de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen.

Bij het bepalen van de verplichte gevangenisstraf ten aanzien van de derde en de vierde beklaagde houdt de rechtbank rekening met het strafverleden van deze beklaagden. De gevangenisstraf kan met uitstel worden verleend. Dit zal gelden als waarschuwing voor de toekomst.

Bij het bepalen van de geldboete houdt de rechtbank rekening met het financiële motief dat aan de misdrijven ten grondslag ligt. De beklaagden hebben immers langdurig geld verdiend aan de verhuring van woningen die niet voldeden aan de normen.

De op te leggen geldboete moet ook duidelijk maken dat de naleving van de Wooncode ernstig genomen moet worden; dat de beklaagden zich niet ongestraft boven de wet kunnen stellen en niet enkel de baten maar ook de lasten van hun verhuuractiviteiten moet dragen.

Een geldboete moet ook van die aard zijn dat zij ontmoedigt nog langer de wet te overtreden of aanzet tot een afweging van pakkans en economisch voordeel.

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

De rechtbank is van oordeel dat de hierna bepaalde geldboete aan het beoogde preventieve en repressieve doel tegemoet komt.

Nu de feiten van aard zijn dat zij gestraft kunnen worden met een werkstraf of met één of meer straffen van niet meer dan vijf jaar moet de afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden in hoofde van en , in acht genomen worden bij de toepassing van de strafwet.

Nu de feiten van aard zijn dat zij gestraft kunnen worden met één of meer geldboeten van niet meer dan 120.000 EUR moet de afwezigheid van voorgaande veroordelingen tot een criminele straf of een geldboete van meer dan 24.000 EUR in hoofde van en | in acht genomen worden bij toepassing van de strafwet.

3.2. De verbeurdverklaring

Het openbaar ministerie vordert ten aanzien van de tweede beklagde de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van 116.576,20 EUR.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de tweede beklagde het voordeel zou behouden van de misdrijven die zij pleegde. De verbeurdverklaring draagt ertoe bij de verstoorde maatschappelijke orde te herstellen door dit voordeel ongedaan te maken. De verbeurdverklaring brengt op tastbare wijze tot uiting dat men geen voordeel kan halen uit misdrijven.

Het wederrechtelijk vermogensvoordeel werd, zoals de tweede beklagde terecht aangeeft, niet correct begroot. De berekening zoals vooropgesteld door de tweede beklagde kan gevolgd worden zodat het wederrechtelijk vermogensvoordeel bepaald kan worden op 48.930,00 EUR.

De kosten, verbonden aan de realisatie van het misdrijf *kunnen* in mindering worden gebracht.

De rechtbank is van oordeel dat, rekening houdend met deze kosten, een deel van de verbeurdverklaring met uitstel kan worden opgelegd, zoals hierna bepaald.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven werden verkregen, werden niet gevonden in het vermogen van de tweede beklagde zodat de verbeurdverklaring betrekking heeft op een bedrag dat overeenstemt met de geraamde geldwaarde van de verkregen voordelen.

4. Met betrekking tot de herstellvordering:

Het pand werd intussen verkocht. Door de huidige eigenaar worden kennelijk zeer ingrijpende werken uitgevoerd. Het is de bedoeling in het pand 6 appartementen onder te brengen. Er liggen stukken voor die dit staven.

In die omstandigheden kan de behandeling van de zaak, wat de herstellvordering betreft, in voortzetting worden gesteld op een datum zoals hierna bepaald.

* * * * *

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 21, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;

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

art. 1, 2, 3, 7, 25, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 43bis, 50, 65, 66, 100 van het Strafwetboek;

alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de weerhouden tenlasteleggingen;

art. 1, 8, 9 en 14§1 Wet 29 juni 1964;

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

art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;

art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000)

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK.

STRAFRECHTELIJK

1)

Veroordeelt , voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 en B12 samen met uitzondering van de verzwarende omstandigheid tot een **GELDBOETE van DRIEDUIZEND EURO (3.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 16.500,00 EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van wat betreft 1.500,00 EUR, gebracht op 8.250,00 EUR, van de uitgesproken GELDBOETE van 3.000,00 EUR zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een geldboete van 1.000 euro zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

2)

Veroordeelt , voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 en B12 samen met uitzondering van de verzwarende omstandigheid tot een **GELDBOETE van VIERDUIZEND EURO (4.000,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op 22.000,00 EUR.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van wat betreft 2.000,00 EURO, gebracht op 11.000,00 euro, van de uitgesproken GELDBOETE van 4.000,00 EUR zal uitgesteld worden

voor een termijn van **DRIE JAAR**, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een geldboete van 1.000 euro zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat , verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Beveelt overeenkomstig artikel 42, 3°, 43 en 43bis Strafwetboek, in hoofde van de de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 48.930,00 (ACHTENVEERTIGDUIZEND NEGENHONDERDDERTIG EUR, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van de , wat betreft de helft van de uitgesproken verbeurdverklaring, begroot op 24.465,00 (VIERENTWINTIGDUIZEND VIERHONDERDVIJFENZESTIG EURO zal uitgesteld worden voor een termijn van 3 JAAR te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een geldboete van 1.000 euro zonder uitstel tot gevolg heeft.

3) :

Veroordeelt , voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 en B12 samen met uitzondering van de verzwarende omstandigheid tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ACHT MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van NEGENHONDERD EURO (900,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op 4.950,00 EUR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 3 MAANDEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van , wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF en wat betreft 450,00 EURO, gebracht op 2.475,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van 900,00 EUR zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat _____ verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

4)

Veroordeelt _____, voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11 en B12 samen met uitzondering van de verzwarende omstandigheid, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ACHT MAANDEN** en tot een **GELDBOETE van DUIZEND TWEEHONDERD EURO (1.200,00 EUR)**.

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op 6.600 EUR.

Beveelt dat bij gebreke van betaling binnen de termijn bepaald bij art. 40 van het Strafwetboek, de geldboete zal kunnen vervangen worden door een gevangenisstraf van 3 MAANDEN.

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, in hoofde van _____, wat betreft de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF en wat betreft 600,00 EURO, gebracht op 3.300,00 euro, of een vervangende gevangenisstraf van 45 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van 1.200,00 EUR zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR, te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

Zegt dat _____ verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EUR**, verhoogd met 45 decimes, aldus gebracht op **HONDERD ZEVENENDERTIG KOMMA VIJFTIG EUR**, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Kosten:

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 173,98 EUR.

Veroordeelt _____ en _____, HOOFDELIJK tot de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie tot op heden voor het geheel begroot op 173,98 EURO.

Legt en
ELK eveneens een vergoeding op van **VIJFENTWINTIG**
EUR in uitvoering van artikel 71 van de wet van 28 juli 1992 en het
Koninklijk Besluit van 29 juli 1992 tot wijziging van artikel 91 van het
Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen
reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd door K.B.
23.12.1993 en bij K.B. van 11.12.2001.

De herstelvordering

Stelt de zaak voor wat betreft de herstelvordering in voortzetting op de
openbare terechtzitting van 22 maart 2011.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ZESTIEN**
NOVEMBER TWEEDUIZEND EN TIEN.

Aanwezig :

- mevrouw O. DE VEL, alleenrechtsprekend rechter
- de heer B. VAN VOSSEL, substituut-procureur des Konings;
- mevrouw N. NOLLET, griffier.

de griffier



N. NOLLET

de voorzitter



O. DE VEL