



Griffienummer <b>352 / 2017</b>
Inzake OM/ .
Repertoriumnummer <b>2017 /</b>
Datum van uitspraak <b>21 maart 2017</b>
Notitienummer parket <b>TG 66.RW.100200/14</b>

**Rechtbank van eerste aanleg  
Limburg, afdeling Tongeren,  
sectie correctioneel,  
1 rechter**

**Vonnis**

**11<sup>de</sup> kamer**

Aangeboden registratie op
Niet te registreren

**INZAKE:****HET OPENBAAR MINISTERIE en****EISER TOT HERSTEL**

682

**DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**, met diensten gevestigd te 1210 Brussel (Sint Joost-ten-Node), Koning Albert II-laan 19 bus 22, tegen beklaagden Dexters Bert en NV Bedex.

vertegenwoordigd door mr. G.Louwet loco mr.C.Lemache, advocaten te Sint – Truiden.

**BEKLAAGDEN**

683

1. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_  
 wonende te \_\_\_\_\_ MAASMECHELEN, \_\_\_\_\_, Belg;

verschenen in persoon.

684

2. \_\_\_\_\_, met ondernemingsnummer \_\_\_\_\_ en gevestigd te \_\_\_\_\_  
 MAASMECHELEN,

ter zitting verschenen in de persoon van haar gedelegeerd bestuurder, bijgestaan door mr. J. De Raeve, advocaat te Zonhoven.

**TENLASTELEGGINGEN****Verdacht van:****De eerste en de tweede,**

Hetzij door de misdaad of het wanbedrijf te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering rechtstreeks te hebben meegewerkt, hetzij door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf zonder zijn bijstand niet had kunnen worden gepleegd.

Te \_\_\_\_\_, meermaals, op niet nader te bepalen data tussen 1 juni 2010 en 28 februari 2014:

De kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp van het misdrijf is, zijnde:  
 ligging: \_\_\_\_\_

aan de oppervlakte: 2a47ca

wijk en nummer van het kadaster: \_\_\_\_\_

en de eigenaars ervan geïdentificeerd zijnde als: \_\_\_\_\_ (ON: \_\_\_\_\_) die de eigendomstitel hebben verkregen krachtens de akte van aankoop verleden op \_\_\_\_\_ door notaris \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_

bij inbreuk op artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 2051 al.1 van het decreet d.d. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking heeft,

een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld te hebben met het oog op bewoning, namelijk:

een gebrekkige woning te hebben verhuurd, zoals beschreven in het aanvankelijk proces-verbaal met referte TG66.RW.100200-14 d.d. 28 februari 2014 (stuk 1 dossier).

### **De tweede**

tevens gedaagd teneinde zich te horen veroordelen tot de verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen uit enige kwalificatie, te weten minstens de huurgelden, verkregen uit de verhuur van woning nr. ... aan 435 euro per maand gedurende 45 maanden ofwel 19.575,00 euro.

### **PROCEDURE**

Gezien het bevel tot dagvaarding dat rechtsgeldig aan beklaagden werd betekend;

De zaak werd behandeld op openbare zitting van 21.02.2017, waarop werden gehoord:

- mr. G.Louwet in haar gezegden namens de eiser tot herstel;
- het openbaar ministerie in haar uiteenzetting van de zaak en in haar vordering;
- 1<sup>ste</sup> beklagde in zijn verdedigingsmiddelen;
- 2<sup>de</sup> beklagde in zijn verdedigingsmiddelen, bijgestaan door mr. J. De Raeve.

Er werd gebruik gemaakt van de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van het geding.

De rechtbank stelt vast dat op 22.06.2016 voldaan is aan de verplichting om de dagvaarding te doen overschrijven in het hypotheekkantoor van het gebied waar de betreffende woning gelegen is.

De strafvordering is ontvankelijk.

### **BEOORDELING OP STRAFGEBIED**

#### **1. Grond van de zaak**

De schuld van beklaagden aan het hen ten laste gelegd feit zoals hiervoor omschreven is afdoende bewezen op grond van de resultaten van het vooronderzoek en het onderzoek ter zitting, meer bepaald :

- de feitelijke en technische vaststellingen van de wooninspecteur, op grond waarvan vaststaat dat de woning op het gelijkvloers van het hoger vermeld gebouw op 28.02.2014 niet voldeed aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en normen, vastgesteld met toepassing van art. 5 van de Vlaamse Wooncode;
- het fotodossier van de wooninspecteur en de overige door deze gevoegde stukken;
- de niet-betwiste vaststelling dat de betreffende woning in de loop van de hoger vermelde incriminatieperiode verhuurd werd met het oog op bewoning;
- de overige vaststellingen van de verbalisanten zoals deze blijken uit het strafdossier;
- de eigen verklaringen van eerste beklagde.

Eerste beklagde houdt voor dat de door de wooninspecteur vastgestelde gebreken niet van structurele aard waren, doch veroorzaakt werden door een breuk in de afvoerleidingen (gresbuizen) medio 2013. Als gevolg hiervan overstroomde de kelder van het gebouw.

Uit de gedetailleerde vaststellingen van de wooninspecteur blijkt evenwel het tegendeel. Er waren belangrijke gebreken die in geen geval kunnen gelinkt worden aan vochtschade ingevolge een breuk in de afvoerbuizen, zoals insijpelend vocht dan wel condenserend vocht met schimmelvorming, gebrekkige of zelfs ontbrekende afwerking aan plafonds, muren en vloeren, gebrekkige sanitaire voorzieningen en een gebrekkige elektrische installatie met een duidelijk vastgesteld risico op elektrocutie. Verder bleek in twee slaapkamers geen natuurlijke verlichting noch natuurlijke verluchting mogelijk te zijn.

Het is duidelijk dat de vastgestelde gebreken op grond waarvan werd besloten dat de woning niet voldeed aan de vereisten en normen van art. 5 van de Vlaamse Wooncode, wel degelijk van structurele aard waren.

Gelet op de aard en omvang van de gebreken, de herhaalde vaststellingen van de wijkagent en de inhoud van de verklaring van huurder [ ] aan de wooninspecteur acht de rechtbank het voldoende bewezen dat deze toestand reeds aanwezig was bij aanvang van de huur op 01.06.2010.

De huurder bevestigt de bewering van eerste beklagde dat op het ogenblik van de inspectie dd. 28.02.2014 al enkele gebreken hersteld waren, doch dit wijst er alleen maar op dat de situatie voorafgaand aan deze inspectie klaarblijkelijk nog schrijnender was.

De in de tenlastelegging weerhouden incriminatieperiode is dan ook in overeenstemming met de gegevens van het vooronderzoek en wordt door de rechtbank bijgetreden.

Voor het bestaan van het ten laste gelegd misdrijf is geen algemeen, noch een bijzonder opzet vereist. Het moreel bestanddeel van onachtzaamheid of een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid is voldoende voor een strafrechtelijke betrugeling.

Tweede beklagde [ ] is volle eigenaar van de betreffende woning en heeft deze verhuurd. Eerste beklagde [ ] was tijdens de gehele incriminatieperiode voorzitter van de raad van bestuur alsmede gedelegeerd bestuurder van de [ ]. Hij kan juridisch weliswaar niet gekwalificeerd worden als verhuurder van de gebrekkige woning, maar heeft het misdrijf uitgevoerd, minstens rechtstreeks aan de uitvoering meegewerkt door alle praktische regelingen rond de verhuring ervan op zich te nemen. Eerste beklagde was voor de huurders ook gekend als de huisbaas.

Beide beklagden wisten dat de verhuurde woning niet voldeed aan de wettelijke kwaliteitsnormen en dat deze bijgevolg niet verhuurd mocht worden.

Krachtens artikel 5, 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> lid Sw. 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. Wanneer de rechtspersoon verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van een geïdentificeerde natuurlijke persoon, kan enkel degene die de zwaarste fout heeft begaan worden veroordeeld. Indien de geïdentificeerde natuurlijke persoon de fout wetens en willens heeft gepleegd, kan hij samen met de verantwoordelijke rechtspersoon worden veroordeeld.

In casu leidt de rechtbank uit de gegevens van het vooronderzoek en het onderzoek ter terechtzitting evenals uit de begeleidende omstandigheden af dat de inbreuk wetens en willens gebeurde, alsmede

dat de rechtspersoon betrokken is geweest bij het haar ten laste gelegd feit en dat zij daarvoor verantwoordelijk was. In kleinere rechtspersonen waar het beleid feitelijk bepaald wordt door slechts één of twee natuurlijke personen, is het evident dat de beoordeling van het moreel element in hoofde van de rechtspersoon gebeurt in functie van het gedrag van deze natuurlijke persoon, wiens gedrag voor de rechtspersoon determinerend is.

Nu tweede beklaagde verantwoordelijk gesteld wordt uitsluitend wegens het optreden van eerste beklaagde, die de feiten in concreto bewust en vrijwillig gepleegd heeft, dient in casu te worden besloten tot een gelijktijdige veroordeling van de rechtspersoon en de natuurlijke persoon.

Alle door de wet vereiste constitutieve bestanddelen van de ten laste gelegde misdrijven zijn bewezen lastens beide beklaagden.

## **2. Straftoemeting**

De rechtbank oordeelt dat alle bewezen verklaarde feiten in hoofde van de onderscheiden beklaagden afzonderlijk de opeenvolgende en voortgezette uitvoering zijn van eenzelfde misdadig opzet, zodat in toepassing van art. 65, eerste lid Sw. slechts één straf dient te worden opgelegd, met name de zwaarste.

De feiten zijn maatschappelijk onaanvaardbaar, geven blijk van een zucht naar gemakkelijk geldgewin ten koste van anderen, evenals van een misprijzen voor andermans welzijn, veiligheid en gezondheid.

Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden met het feit dat beklaagden inmiddels het nodige hebben gedaan om de gebrekkige toestand te herstellen. Uit het PV dd. 20.01.2017 van de Vlaamse Wooninspectie Limburg blijkt dat alle gebreken werden hersteld en dat de woning inmiddels beantwoordt aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Beide beklaagden verzochten ondergeschikt om de gunst van opschorting, maar de rechtbank vindt dit omwille van de aard en de ernst van het feit geen gepaste sanctie.

Rekening houdend met de aard en de ernst van het feit, het maatschappelijk nadeel ervan, de omstandigheden waarin dit plaatsvond, de persoonlijkheid van beklaagden en hun onderscheiden strafrechtelijk verleden, is de rechtbank van oordeel dat een bestraffing zoals hierna bepaald aangewezen is om aan beklaagden het ontoelaatbare van hun handelen te doen inzien.

Nu beklaagden voorafgaand aan deze feiten niet veroordeeld zijn geweest tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt conform art. 99bis Sw., gelast de rechtbank dat de tenuitvoerlegging van de verder bepaalde straf(fen) wordt uitgesteld in de mate zoals hierna omschreven, hetgeen voor beklaagden een bijkomende aansporing zal zijn om zich in de toekomst van dergelijke feiten te onthouden, daar zij moeten weten dat bij een volgende veroordeling het thans verleende uitstel kan verloren gaan.

## **3. Verbeurdverklaring**

Het openbaar ministerie vorderde schriftelijk de verbeurdverklaring lastens tweede beklaagde van de wederrechtelijk door haar genoten vermogensvoordelen uit het bewezen verklaard misdrijf, begroot op € 19.575,00, en dit op grond van de artikelen 42, 3° en 43bis Sw. De gevorderde verbeurdverklaring is facultatief.

Het is maatschappelijk onaanvaardbaar dat tweede beklaagde in het bezit zou blijven van de illegale opbrengsten van het door haar gepleegd misdrijf, die in casu gelijk te stellen zijn aan de door haar ontvangen huurgelden. Deze opbrengsten dienen te worden verbeurd verklaard.

De begroting ervan op € 19.575,00 is in overeenstemming met de objectieve resultaten van het vooronderzoek en het onderzoek ter zitting en kan gevolgd worden.

Aangezien de vermogensvoordelen niet konden worden gevonden in het vermogen van de betrokken veroordeelde, heeft de verbeurdverklaring betrekking op de geldwaarde die ermee overeenstemt.

#### **BEOORDELING VAN DE HERSTELVORDERING**

De wooninspecteur stelde op 03.04.2014 een herstellvordering in, strekkende tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken zodat het pand zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, en dit binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging.

Thans verklaarde de eiser tot herstel ter zitting van 21.02.2017 dat beklaagden voldaan hadden aan alle opgelegde herstelmaatregelen, zodat de herstellvordering inmiddels zonder voorwerp is geworden.

#### **BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED**

In toepassing van art. 4 V.T.Sv. houdt de rechtbank de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

#### **WETTELIJKE BEPALINGEN**

Er werd rekening gehouden met volgende wettelijke bepalingen:

Wetboek strafvordering: art. 162, 185, 190, 194

Strafwetboek: art. 2, 25, 38, 40, 41bis, 42, 43bis, 44, 50, 100

Artikel 84 van de hypotheekwet

Artikel 1 en 8 van de wet van 29.06.1964

Artikel 4 lid 2 van de wet van 13.04.2005

K.B. 28.12.1950 art. 91, 2°lid gewijzigd bij het K.B. 11.12.2001

Art. 29 van de wet van 01.08.1985, gewijzigd bij de wet van 22.04.2003 en het K.B. van 19.12.2003 en het K.B. van 31.10.2005

Wet van 05.03.1952 art. 1 gewijzigd bij de wet van 24.12.1993

Wet 15/06/1935 art. 11, 12, 14, 23, 31, 32, 34, 35, 36, 37 en 41

De wetsbepalingen zoals vermeld in de gedinginleidende akte en de wetsbepalingen aangehaald in dit vonnis.

## UITSpraak

De rechtbank beslist op tegenspraak.

### Op strafgebied

#### EERSTE BEKLAAGDE

Verklaart beklaagde schuldig aan het aan hem ten laste gelegde feit zoals hoger omschreven.

Veroordeelt beklaagde hiervoor tot een geldboete van **500,00 euro**, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op **3000,00 euro** of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen.

Gelast gedurende een proeftijd van 3 jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de volledige geldboete.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders een bedrag te betalen van 25 euro te verhogen met 70 opdecimen en alzo gebracht op **200,00 euro**.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, gewijzigd bij art. 1 KB 13.11.2012, de verplichting op tot het betalen van een geïndexeerde vergoeding van **51,20 euro**.

Veroordeelt beklaagde tot 1/2<sup>de</sup> van de kosten van de publieke vordering, in totaal begroot op de som van **176,66 euro**.

#### TWEEDE BEKLAAGDE

Verklaart beklaagde schuldig aan het haar ten laste gelegde feit zoals hoger omschreven.

Veroordeelt beklaagde hiervoor tot een geldboete van **3000,00 euro**, verhoogd met 50 opdecimen en alzo gebracht op **18.000,00 euro**.

Gelast gedurende een proeftijd van 3 jaar vanaf heden het uitstel van de tenuitvoerlegging van de volledige geldboete.

Verklaart lastens tweede beklaagde in toepassing van de artikelen 42,3° en 43bis Sw. bij equivalent een bedrag van € 19.575,00 verbeurd.

Verplicht de veroordeelde om bij wijze van bijdrage tot de financiering van het bijzonder fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders een bedrag te betalen van 25 euro te verhogen met 70 opdecimen en alzo gebracht op **200,00 euro**.

Legt aan de veroordeelde in toepassing van art. 91 K.B. van 28.12.1950, gewijzigd bij art. 1 KB 13.11.2012, de verplichting op tot het betalen van een geïndexeerde vergoeding van **51,20 euro**.

Veroordeelt beklaagde tot 1/2<sup>de</sup> van de kosten van de publieke vordering, in totaal begroot op de som van **176,66 euro**.

#### MET BETREKKING TOT DE HERSTELVORDERING

Stelt vast dat de herstellvordering van eiser tot herstel zonder voorwerp is geworden ingevolge de volledige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen.

**Op burgerlijk gebied**

Houdt de beslissing over de burgerlijke belangen ambtshalve aan.

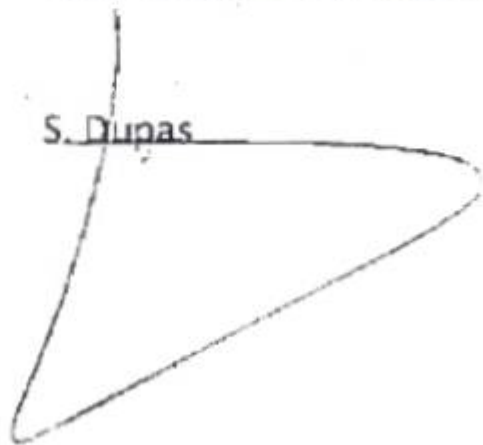
Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in openbare zitting uitgesproken op **21 maart 2017** door de rechtbank van eerste aanleg te Limburg, afdeling Tongeren, 11<sup>de</sup> kamer, samengesteld uit:

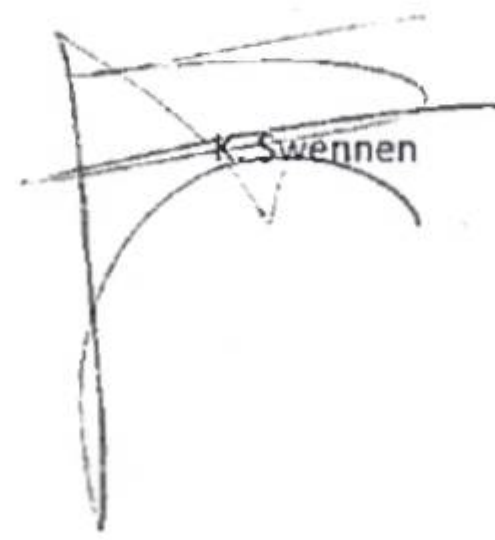
Dhr. K. Swennen, rechter, alleenzetelend rechter,

In aanwezigheid van het Openbaar Ministerie zoals bij naam vermeld op het Pro Justitia van uitspraak, met bijstand van S. Dupas, griffier

S. Dupas

A handwritten signature in black ink, appearing as a large, stylized loop or 'D' shape.

K. Swennen

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, curved lines.