

DE.025/2012



ST-021 B

IN op dinsdag

27 - 09 - 2016



Griffienummer 2295 /2016
Datum van uitspraak 20 SEPTEMBER 2016
Notitienummer parket DE55.L6.736/14/5

exp 2104/16/c
exp 2105/16/c

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen afdeling Dendermonde strafzaken

Vonnis

D19D kamer

Aangeboden op

OPENBAAR MINISTERIE

EISER TOT HERSTEL

3793 DE WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19, bus 22;

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 vertegenwoordigd door mr. E. Lewyllie loco mr. V. Tollenaere, advocaat te Gent

BEKLAAGDEN

3794 1. _____
geboren te _____ wonende te _____, volgens
eigen verklaring thans wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3795 2. _____, geboren te _____,
wonende te _____, volgens eigen
verklaring thans wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3796 3. _____
geboren te _____ van
nationaliteit, wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 vertegenwoordigd door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3797 4. _____, geboren te _____ op
 _____, wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 vertegenwoordigd door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3798 5. _____ geboren te _____
 wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3799 6. _____, geboren te _____
 wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. W. Van Impe, advocaat te Zele

3800 7. _____ geboren te _____
 wonende te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 in persoon aanwezig, bijgestaan door mr. I. Van Onderbergen, advocaat te Dendermonde en door mr. J. Muylle loco mr. J. Vermassen, advocaat te Lede

3801 8. _____ gekend onder
 ondernemingsnummer KBO met
 maatschappelijke zetel te _____

⇒ Ter terechtzitting van 21 juni 2016 vertegenwoordigd door haar lasthebber ad hoc, mr. B. De Winter, advocaat te Dendermonde

1. TENLASTELEGGINGEN

- A. Te _____ op niet nader te bepalen data, in de periode gaande van 1/01/2009 tot 5/02/2014 en minstens in volgende periodes:

Door de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

Bij inbreuk op artikel 433, undecies lid 1. 1° en 2, en terdecies lid 1 van het Strafwetboek, rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeerde ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of een geestelijk gebrek of onvolwaardigheid door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te hebben verkocht, te hebben verhuurd of ter beschikking gesteld in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon, in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze had dan zich te laten misbruiken, met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

I. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

Een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te _____ kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____,

1. In de periode gaande van 1/01/2009 tot 11/08/2010: ten nadele van _____
2. In de periode gaande van 12/08/2010 tot 26/06/2012: ten nadele van _____ en _____

3. In de periode gaande van 27/06/2012 tot 31/01/2013: ten nadele van _____ en _____

4. In de periode gaande van 1/03/2013 tot 5/02/2014: ten nadele van _____ en _____

II. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

In de periode gaande van 1/01/2009 tot 5/02/2014: een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____, ten nadele van _____

III. De eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde,

In de periode gaande van 1/01/2009 tot 5/02/2014: een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____ ten nadele van _____

IV. De eerste, de tweede, de derde, de vierde, de zesde en de zevende,

In de periode gaande van 1/01/2009 tot 6/10/2010: een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, eigendom van _____, geboren te _____ op _____ en _____, geboren te _____ op _____ ten nadele van _____ en _____

Gestelde straf:

een gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en een geldboete van 1.000 tot 100.000 € of een werkstraf van 46 tot 300 u en een geldboete van 1.000 tot 100.000 €

- B. Door de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

Bij inbreuk op 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, met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

I. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

In het pand gelegen te _____, kadastraal
gekend als _____, eigendom van
_____ geboren te _____, een woning die
niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd
(OK 5, kaft 1, st. 3-4, 80-81, 104)

1. Te _____ in de periode van 30/04/2012 tot 31/01/2013 (OK
5, kaft 1, st. 5, 55)

aan _____ en

2. Te _____ in de periode van 01/03/2013 tot 10/12/2013 (OK
5, kaft 1, st. 60, 104)

aan _____ en

II. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

Te _____ in de periode gaande van 27/06/2012 tot 5/02/2014:
in het pand gelegen te _____ kadastraal
gekend als _____ eigendom van
_____ geboren te _____, een woning die niet
voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan
(OK 5, kaft 2, st. 3-5)

III. De eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde,

Te _____ in de periode van 04.12.2012 tot en met 12.04.2013 in
het pand gelegen te _____ kadastraal
gekend als _____ eigendom van
_____ geboren te _____ een woning die niet voldeed
aan de minimale kwaliteitsvereisten te hebben verhuurd aan
en
(OK 5, kaft 3, st. 3-5)

**C. Te _____, op niet nader te bepalen data, in de periode gaande van
1/01/2009 tot 5/02/2014:**

Door de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgevoerd of aan de uitvoering te hebben meegewerkt, door enige daad tot de uitvoering zodanige hulp te hebben verleend dat de misdaad of het wanbedrijf niet had kunnen worden gepleegd, door giften, beloften, bedreigingen, misbruik van gezag of van macht, misdadige kuiperijen of arglistigheden, de misdaad of het wanbedrijf rechtstreeks te hebben uitgelokt, als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

Bij Inbreuk op artikel 505 lid 1.3° van het Strafwetboek, de zaken, bedoeld in artikel 42. 3° van het Strafwetboek, namelijk vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit de belegde voordelen, te hebben omgezet of overgedragen met de bedoeling de illegale herkomst ervan te verbergen of te verdoezelen of een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit deze zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden, meerbepaald cash gelden te hebben overgemaakt op eigen rekeningen en te hebben ondergebracht in de _____ met het oog op afbetalingen en aankoop van voertuigen:

I. De eerste, de tweede en de achtste,

Een bedrag van 108.636,00 euro

II. De eerste, de tweede, de derde, de vierde en de achtste,

Een bedrag van 51.095,00 euro

(OK 4, nav. Pv DE27.L6.1151/14/5)

Gestelde straf:

*een gevangenisstraf van 15 dagen tot 5 jaar en / of een geldboete van 26 tot 100.000 €
of een werkstraf van 46 tot 300 u (en een geldboete van 26 tot 100.000 €)*

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

- een bedrag van 18.225 euro uit hoofde van de tenlastelegging A.I.1 t.em. A.I.4 en B.I voor wat betreft de eerste, de tweede, de derde en de vierde,
- een bedrag van 5.000 euro uit hoofde van de tenlastelegging A.II en B.II voor wat betreft de eerste, de tweede, de derde en de vierde,
- een bedrag van 16.000 euro uit hoofde van de tenlastelegging A.III en B.III voor wat betreft de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde,
- een bedrag van 5.175 euro uit hoofde van de tenlastelegging A.IV voor wat betreft de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de zesde en de zevende,

(berekening huurgelden OK 4, nav. pv DE27.L6.1151/14/5)

zijnde het vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld of 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; waarvan 5.049,08 euro werd gedeponereerd op het rekeningnummer van het COIV.

tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43terdecies van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van:

- een pand, gelegen te _____ kadastraal gekend als
geboren te _____ eigendom van _____

- een pand, gelegen te _____ kadastraal gekend als
te _____ eigendom van _____ geboren
- een pand, gelegen te _____ , kadastraal gekend als
eigendom van _____ geboren te
- een pand, gelegen te _____ , kadastraal gekend als
eigendom van _____ geboren te
en _____ geboren te _____ op

tevens gedagvaard om, bij toepassing van de artikelen 42, 1° en 505, 4° van het Strafwetboek, de bijzondere verbeurdverklaring te horen uitspreken van:

- een bedrag van 108.636,00 euro uit hoofde van tenlastelegging C.I voor wat betreft de eerste, de tweede en de achtste,
- een bedrag van 51.095,00 euro uit hoofde van tenlastelegging C.II voor wat betreft de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de achtste

waarvan 3.000 euro na vervreemding van het voertuig _____ met chassisnummer
gedeponeerd zijnde bij het COIV

(OK4, nav. pv DE27.L6.1151/14/5)

* * *

2. PROCEDURE

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 21 juni 2016.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde het openbaar ministerie en de aanwezige partijen.

3. BEOORDELING OP STRAFGEBIED

3.1 Overzicht van de felten

3.3.1 Situering van het geschil

1.

De arbeidershuisjes aan de _____
april 1994 aangekocht door de familie

werden op 12

De huizen aan de _____ werden eigendom van eerste beklagde
Deze bracht de huisjes later in in zijn huwgemeenschap, zodat zijn
echtgenote _____, tweede beklagde, eveneens onverdeelde eigenaar werd.

De huisjes aan de _____ werden eigendom van vijfde beklagde
en haar echtgenoot, _____ Naar aanleiding van de echtscheiding werden
de huisjes aan vijfde beklagde toebedeeld.

Zesde en zevende beklagde, _____ en zijn echtgenote _____ werden
eigenaar van de huisjes aan _____. Deze woningen bleven
onderverdeeld in eigendom, niettegenstaande het feit dat zesde en zevende beklagde
ondertussen ook gescheiden zijn.

De eerste, de vijfde en de zesde beklagde zijn de kinderen van derde beklagde
en vierde beklagde

2.

Een aangestelde van het agentschap Wonen-Vlaanderen stelde in juni 2012 vast dat de
woningen aan de _____ en _____ niet voldeden
aan de minimale kwaliteitsvereisten. Als gevolg daarvan adviseerde de gewestelijke
ambtenaar op 28 juni 2012 dat deze woningen ongeschikt en onbewoonbaar zouden
worden verklaard. Dit gebeurde op 27 augustus 2012, bij besluit van ongeschiktverklaring
en bij besluit van onbewoonbaarverklaring van de burgemeester van _____

Deze besluiten hielden automatisch een verbod in van bewoning van de betrokken
woningen tot het moment dat deze besluiten werden ingetrokken.

3.

Ondanks deze besluiten van ongeschiktverklaring en onbewoonbaarverklaring bleven de
huizen na 27 augustus 2012 bewoond. Omdat de eerder vastgestelde gebreken te ernstig
waren kwam het Agentschap Inspectie RWO - Oost-Vlaanderen tussen.

Op het moment van de inspectie door het Agentschap op 4 december 2012 werd de
woning aan de _____ bewoond door het gezin _____. De
Wooninspectie stelde vast dat de woning niet minder dan 114 strafpunten had en dat de
vastgestelde inbreuken ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's inhielden.

De wooninspectie nam op 15 januari 2013 een herstellvordering met betrekking tot deze
woning als drukkingsmiddel ten opzichte van de eigenaar om de woning binnen de
vastgestelde termijn te herstellen. Als gevolg van deze herstellvordering kreeg het gezin
op 31 januari 2013 een sociale woning toegewezen.

De staat van het huis belette echter niet dat de verbalisanten op 2 april 2013 vaststelden
dat de woning opnieuw werd bewoond en dit in weerwil van de bepalingen van
herstellvordering. Een en ander werd bevestigd door de stad _____ die een aanvraag
kreeg tot inschrijving van het gezin _____ op het adres aan de _____

4.

Het gezin _____ verklaarde op 5 februari 2014 dat zij beiden een tijdelijke verblijfsvergunning hadden, dat zij in de periode dat zij in de _____ woonden als zelfstandige krantenbezorgers werkten. Ze zouden samen ongeveer 1.000,00 EUR per maand hebben verdiend. Zij stonden toen al onder schuldbemiddeling bij het OCMW van _____ omdat zij hun RSZ-bijdragen niet konden betalen. Hun zoontje werd prematuur geboren en had, als gevolg van een chronische ontsteking van de luchtwegen, astma. De gezondheidstoestand van het zoontje verslechterde wegens het vocht en de schimmels in huis en wegens het feit dat zij mazoutkacheltjes moesten gebruiken.

Meneer en mevrouw _____ woonden gedurende twee periodes in het huis: van 8 januari 2009 tot 7 augustus 2009 woonden zij daar samen met de vader van mevrouw, haar oudere broer, diens vrouw en hun kind. De laatste periode, van 30 april 2012 tot 31 januari 2013 woonden zij daar alleen met hun zoontje.

Zij wisten niet dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard. Er was geen huurcontract, maar wel een document met "huishuurkwijting". Zij betaalden 250,00 EUR per maand en konden niet verklaren waarom er op het document "huishuurkwijting" steevast bedragen van 350,00 EUR waren vermeld. De huur werd onveranderlijk cash betaald aan de moeder van eerste beklagde, vierde beklagde. Maandelijks betaalden zij 80,00 of 90,00 EUR aan elektriciteit. Om de drie maanden werden gasflessen gekocht.

De staat van het huis was in 2012 dezelfde als in 2009. De twee kamers boven konden niet gebruikt worden door het vocht en de schimmel op de muren. Er was geen verwarming boven. Deze kamers zouden enkel gebruikt kunnen worden na een grondige renovatie. De woonkamer vooraan de woning had ook geen verwarming en werd gebruikt als opslag. Het gezin _____ leefde en sliep in de leefkamer. In de keuken lagen de elektrische kabels letterlijk overal en er sijpelde water binnen langs het dak. Soms stond alles onder water. Er waren geen voorzieningen in de keuken behalve een kookvuur en een gootsteen. In de badkamer lagen er geen tegels op de vloer, was er geen douchecabine en lag er linoleum op de vloer. Het gezin kon niet verhuizen omdat het daar de middelen niet toe had. De vader van mevrouw _____ heeft verschillende werken aan de woning uitgevoerd. Mevrouw vermoedde dat dit gebeurde met materialen die door eerste beklagde ter beschikking werden gesteld.

5.

Leden van het gezin _____ (_____ en _____) waren allen ingeschreven op het adres aan de _____) werden verhoord op 5 februari 2014. Volgens de "huishuurkwijting" verbleef het gezin al sinds maart 2013 in deze woning. _____ en _____ hadden een tijdelijke verblijfsvergunning. Mevrouw was huisvrouw en zorgde voor de twee gehandicapte kindjes _____ en _____ van het koppel, meneer werkte als arbeider in de kabelsector maar was sinds augustus 2013 werkloos. Mevrouw ging af en toe in het zwart poetsen. Het enige inkomen waarover het gezin beschikte was de aangepaste kinderbijslag van ongeveer 600,00 EUR, in afwachting van de start van de werkloosheidsuitkering van meneer in februari 2014.

was de vader van en werkte af en toe in het zwart. Zijn echtgenote verbleef tijdelijk in . De paternale ouders hadden geen verblijfsdocumenten en verbleven dus illegaal in België. Zij betaalden waar mogelijk ongeveer 120,00 EUR per maand aan om de kosten te dekken. verklaarde dat zij een lening aangingen van 10.000,00 EUR voor een operatie van een van de kinderen. Zij betaalden deze lening af aan 200,00 EUR per maand.

Zij wisten evenmin dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard. Zij stelden echter geen andere keuze te hebben dan in de woning te blijven wonen omdat zij anders met hun twee gehandicapte kinderen op straat zouden staan.

Er werd geen huurwaarborg gesteld. Zij betaalden eerst 250,00 EUR huur per maand, doch sinds januari 2014 betaalden zij 350,00 EUR. Er werd hen mondeling meegedeeld dat de huurprijs nog zou stijgen tot 400,00 EUR. De betaling van de huur werd eveneens aangeduid op een document van "huishuurkwijting". Nutsvoorzieningen kostten maandelijks 130,00 EUR, bovenop de huurprijs. De huur werd in cash aan vierde beklagde en soms aan vijfde beklagde betaald.

en hebben de woning opgeknapt vooraleer zij er ging wonen. De muren werden geschilderd en er moest vloerbekleding gelegd worden. De muur tussen de badkamer en de keuken werd uitgebroken en plaatste zelfs een nieuwe keuken. De materialen werden ter beschikking gesteld door eerste beklagde. De werken werden – gratis – uitgevoerd door . Het dak werd aangepast zodat er geen water meer binnenkwam en alles is geschilderd en behangen. Boven was er echter nog steeds geen verwarming. Eerste beklagde verving, met behulp van zijn neef, de elektriciteitskabels.

De heer verklaarde zich misbruikt te voelen door de eigenaar – eerste beklagde en zijn echtgenote – van de woning. Eerste beklagde en zijn vader – derde beklagde – reden rond met een BMW terwijl het gezin in barre omstandigheden in een ongeschikte en onbewoonbare woning moesten verblijven.

6.

De familie is de vader van mevrouw . wiens verklaring hierboven is opgenomen onder nr. 4) was van 20 februari 2008 tot 26 juni 2012 ingeschreven aan de (zoon van) en zijn twee kinderen en waren daar ingeschreven van 14 april 2008 tot 12 augustus 2010. (schoonzoon van woonde daar officieel van 9 juli 2007 tot 6 maart 2008. Zijn echtgenote, (dochter van) verbleef daar oningeschreven.

Toen in de woonde, verbleef hij in België met een arbeidskaart. Hij werkte gedurende ongeveer 13 maanden bij de firma en verdiende ongeveer 400,00 EUR per week. Nadien werd hij samen met zijn vriendin zelfstandige krantenbedeler, wat een inkomen genereerde tussen 1.200,00 EUR en 1.800,00 EUR. Mevrouw moest om medische redenen stoppen met het bedelen van kanten en werd hulsvrouw.

verbleef eveneens in België met een arbeidskaart. De E-kaart die hij later kreeg moest hij opnieuw inleveren, zodat hij nu enkel beschikte over een identiteitskaart. werkte tijdelijk bij een kabelfirma en tijdelijk bij zijn vader als krantenbedeler. Beide jobs waren te zwaar zodat hij werkloos werd en geen inkomen meer had. had eveneens een arbeidskaart en werd ingeschreven op het adres aan de om te kunnen gaan werken. Ook hij werkte bij en verdiende ongeveer 1.400,00 EUR per maand

Van deze families konden enkel er – en vermoedelijk ook de kinderen en – zich verstaanbaar maken in het Nederlands. Alle anderen konden geen Nederlands spreken zodat hun deelname aan het maatschappelijk leven in België uitermate moeilijk was.

Toen de heer in de woning kwam wonen was er nog steeds vocht aanwezig, maar stelde hij dat de woning ook voorzien was van een verwarming, een keuken, badkamer, enzovoort. Hij wist echter dat zijn schoonvader zeer veel werken heeft uitgevoerd in de woning. Zelf zag hij meerdere malen ratten en muizen in de woning. Als een defect in de woning werd aangekaart bij derde beklagde stelde deze steevast dat de huurders zelf instonden voor het herstellen van de defecten.

7.

De Wooninspectie ging op 18 oktober 2013 opnieuw over tot controle van de woning aan de

Op dat moment vertoonde de woning nog steeds ernstige gebreken, die leidden tot het toekennen van 54 strafpunten. De woning was nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar en bovendien niet aangepast aan de bezettingsnorm.

Op 10 december 2013 stelde de Wooninspectie vast dat de familie nog steeds in de woning woonde, waaraan op dat moment 35 strafpunten toegekend werden. Aan de herstellordering was nog steeds niet voldaan.

8.

De Wooninspectie controleerde de woning aan de op 18 april 2013 en stelde 141 strafpunten vast waarbij de vastgestelde inbreuken opnieuw ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's veroorzaakten. De woning werd bewoond door mevrouw de ex-schoonmoeder van vijfde beklagde.

Ook voor deze woning werd een herstellordering genomen op 26 juni 2013.

Mevrouw was sinds 13 oktober 2007 gehuisvest in de woning aan de 11 B. Mevrouw was invalide, analfabeet, sprak geen Nederlands en was op sociaal vlak volledig afhankelijk van anderen. Het was mevrouw niet helemaal duidelijk hoeveel huur zij nu exact betaalde. Zij dacht dat dit initieel 300,00 EUR per maand was, doch voor de eerste twee maanden van 2014 zou het gaan om een bedrag van 225,00 EUR.

Derde en vierde beklaagden hebben haar reeds gemeld dat, na de renovatie van de woning, de huur zou stijgen naar 350,00 of 400,00 EUR. Omdat mevrouw analfabeet is toonde zij, voor de betaling van de maandelijkse huur, het geld aan derde of vierde beklaagde, die dan de benodigde biljetten namen. Soms werd er teruggegeven, op andere keren werd gesteld dat er niet genoeg geld was. Mevrouw had geen huurcontract maar hield wel de documenten van "huishuurkwijting" bij. Zij betaalde ook geen huurwaarborg.

Zij had geen idee dat de woning onbewoonbaar en ongeschikt was verklaard. Mevrouw verklaarde dat de kamers boven niet gebruikt konden worden vanwege het vocht in de muren. De woning had geen centrale verwarming en boven was er zelfs geen verwarming. De gaskachel beneden moest mevrouw destijds zelf aankopen. In de zeer kleine keuken stond een kastje van de vorige huurders. Het kookvuur werd ook door mevrouw zelf aangekocht. De badkamer had een kleine douchebak, maar die had geen douchewanden. Het huis had een ernstig vochtprobleem. De elektriciteitskabels waren aan vervanging toe en het dak lekte tussen de keuken en de badkamer. Op eigen kosten liet mevrouw vloerbekleding leggen. De andere kleine renovatiewerken liet mevrouw op haar kosten uitvoeren met materiaal, dat zij in de winkel van derde en vierde beklaagde aankocht. De enige werken die eerste beklaagde uitvoerde was het herstellen van enkele stopcontacten, het plaatsen van plastic tegen de muren en tegen het plafond en het plaatsen van een vloer in de leefruimte en de keuken in een onbekend materiaal.

9.

Het huis aan de _____ wordt sinds 24 mei 2007 tot op heden bewoond door het gezin _____ (_____ en echtgenote _____, zoon _____ en zijn echtgenote _____ en hun zoontje _____). Na controle door de Wooninspectie bleek dat deze woning 101 strafpunten had. De woning werd bij besluit van de burgemeester van 27 augustus 2012 ongeschikt en onbewoonbaar verklaard. Bovendien was de woning onaangepast, gelet op de bezetting van drie bewoners.

Het echtpaar _____ had een tijdelijke verblijfsvergunning. Meneer was op pensioen. Mevrouw kon niet werken als gevolg van een depressie naar aanleiding van het feit dat hun zoon _____ in _____ was neergeschoten en daardoor een oog was kwijtgeraakt. Zoon _____ woonde ook aan de _____ met zijn gezin, bestaande uit zijn echtgenote _____ en hun zoontje _____ genoot een uitkering van het OCMW.

De huishuur werd destijds besproken met derde beklaagde. Een huurwaarborg moest niet betaald worden. Het huis werd gehuurd in de staat waarin het zich bevond, maar omdat het gezin op dat moment geen andere keuze had moest het de woning aan de _____ wel betrekken. Zij waren niet op de hoogte van de verklaring van ongeschiktheid en om bewoonbaarheid.

In het begin bedroeg de huur 250,00 EUR per maand. Sinds een viertal maanden moesten zij 300,00 EUR betalen. Daarnaast dienden ook nutsvoorzieningen betaald te worden: 50,00 EUR per maand aan water en 200,00 EUR per maand aan elektriciteit.

De huur werd meestal betaald aan vijfde beklagde, die naast het gezin woonde. Zij bracht het geld dan haar derde en vierde beklagde. Mevrouw [redacted] betaalde slechts af en toe rechtstreeks aan derde en vierde beklagde.

Meneer [redacted] stelde dat alle muren van de woning beschimmeld waren en dat het huis zeer vochtig was, in de zin dat de kleren van het gezin 's morgens nat zijn. Door dit vocht kreeg meneer last van zijn gewrichten. De trap naar boven was gevaarlijk. Er was geen verwarming in de woning. De badkamer had een lavabo, een wc en een bad maar er kwam geen water uit de kranen. De keuken was een lege ruimte met alleen een aanrecht, zonder mogelijkheid om te koken. Er waren verschillende lekken in de woning. Meneer stelde dat de toestand van het huis mensonwaardig was maar dat hij, gelet op hun precaire financiële situatie, niet in de mogelijkheid was om een andere woning te huren. Het gezin kloeg nooit over de staat van de woning bij de eigenaar uit schrik om op straat gezet te worden.

Meneer plaatste zelf een mazoutkachel, plaatste kasten in de keuken, zorgde voor een kookvuur en schilderde de keuken. Hij herstelde alle waterlekken. De vloerbedekking werd aangekocht in de winkel van derde en vierde beklagde. Eerste beklagde heeft twee elektriciteitskabels in de woning getrokken. Hij zou een aantal structurele werken uitvoeren (zoals de vervanging van het dak en van de ramen) maar dan zou de huur stijgen naar 400,00 EUR per maand.

10.

Het huis aan de [redacted] wordt sinds 25 oktober 2010 tot op heden bewoond door mevrouw [redacted] dochter van zevende beklagde, eigenaar van de betrokken woning. Zij verbleef op het moment van haar verhoor op 20 februari 2014 voornamelijk bij haar moeder op het adres aan de [redacted] wegens werken die aan de gang waren in haar woning ([redacted]) en die werden uitgevoerd door haar oom, eerste beklagde, en door haar neef. Zij betaalde 225,00 EUR huur aan derde en vierde beklagde en was ook verondersteld dit te doen gedurende de periode van de werken. Daarnaast betaalde zij maandelijks 104,00 EUR voor nutsvoorzieningen. Na controle door de Wooninspectie bleek dat deze woning 122 strafpunten had.

11.

De heer [redacted] (de broer van vierde beklagde) en zijn echtgenote woonden van 11 oktober 2005 tot 25 oktober 2010 in de woning aan de [redacted]. In die periode kreeg meneer [redacted] een uitkering van het OCMW van ongeveer 850,00 EUR; zijn echtgenote werkte toen niet. Zij hadden toen een tijdelijke verblijfsvergunning.

Meneer [redacted] wist dat destijds de woning ongeschikt en onbewoonbaar was verklaard maar stelde dat hij niet de financiële mogelijkheden had om een andere woning te huren. De familie [redacted] tekende nooit een huurcontract, betaalde geen waarborg en van derde beklagde, met wie alle afspraken werden gemaakt, kreeg meneer [redacted] een document "huishuurkwijting".

De huur bedroeg 225,00-250,00 EUR en werd aan derde of vierde beklagde betaald. Daarnaast was maandelijks een bedrag van ongeveer 150,00 EUR verschuldigd voor nutsvoorzieningen, die niet in de huur waren begrepen.

De woning was eigenlijk onbewoonbaar; mensen van de gemeente waren zelfs gaten in de muur komen boren om de verluchting te verbeteren. Vooral de buitenmuren waren vochtig en beschimmeld en het dak was in slechte staat. Dit werd achteraf hersteld door eerste beklagde. In de kamers boven was geen verwarming, noch vloerbekleding. De gaskachel die in de woonkamer stond werd door meneer vervangen door een stookoliekachel en daarna door een steenkoolkachel. Het dak in de keuken lekte. Er stond een houten rek, er waren geen kasten en geen kookvuur of dampkap. Er was een ruimte met een douchebak en een wc. De elektriciteit was niet vakkundig geplaatst en de elektriciteitsinstallatie was verouderd. Het raam aan de voorkant viel bijna uit de muur. Hoewel meneer zijn zus en schoonbroer verschillende malen aansprak over de erbarmelijke staat van de woning kreeg hij steevast als antwoord dat deze eigendom was van hun zoon en dat het niet aan hen was om kosten te maken aan de woning. Meneer sprak zesde beklagde nooit aan; hij wist dat deze familiale problemen had en heeft hem eigenlijk nooit gezien.

Meneer schilderde de volledige woning, herstelde het raam aan de straatkant, plaatste een keukenkast, kocht een kookvuur, behandelde de muren tegen vocht en bracht zelf vloerbekleding aan. Op het dak van de keuken werd door eerste beklagde een soort plastic geplaatst. Alle opfrissingswerken werden door meneer zelf betaald en er was geen sprake van vrijstelling van huur als compensatie.

3.1.2 Verhoor van de beklagden

12.

Alle beklagden bevestigden – voor zover zij op de hoogte waren van de exacte situatie – dat de zes woningen in de samen waren aangekocht en dat de eigendom ervan werd verdeeld. Zij bevestigden ook dat de huur werd ontvangen door derde en vierde beklagden en dat deze daarna werd overgemaakt aan eerste beklagde. Eerste beklagde zou dan de aflossing van de hypothecaire lening met betrekking tot deze woningen – maandelijks ongeveer 900,00 EUR – overmaken aan de bank.

Beklagden wisten in meerdere of mindere mate dat de woningen oud waren maar stelden zonder uitzondering dat er niets aan de hand was met de bewoonbaarheid van de woningen. Eerste beklagde wist dat er renovatie nodig was, derde beklagde stelde dat de woningen blijkbaar toch ernstige gebreken vertoonden nadat hij werd geconfronteerd met de bevindingen van de Wooninspectie, vierde beklagde vond het de schuld van de huurders.

13.

Eerste beklagde bevestigde dat de huurgelden werden bepaald door de familie (de eigenaars van de woningen en hun ouders), waarbij iedere eigenaar in principe vrij was om te vragen wat hij of zij wou. De gelden werden verzameld door derde en vierde beklagde, die de ontvangen huur dan overhandigden aan eerste beklagde. De afbetaling voor de zes woningen bedroeg maandelijks 900,00 EUR, die door eerste beklagde na ontvangst van de huurgelden werden gestort op de gemeenschappelijke rekening van alle eigenaars bij CBHK. De woningen stonden volgens eerste beklagde niet leeg op het moment dat zij de panden aankochten. Het was eerste beklagde niet helemaal duidelijk wie wat betaalde, maar hij wist wel dat de huizen in juli 2014 allemaal waren afbetaald. Eerste beklagde verklaarde dat hij de woning aan de _____ al had gerenoveerd en dat hij nu bezig was aan de woning van 11 B. Volgens eerste beklagde was het de bedoeling om de schulden bij de bank af te betalen via de huurgelden die werden ontvangen. Voor zolang dat nodig was zou de familie de woningen blijven verhuren. Het uiteindelijke doel was de afbraak van de zes woningen en het plaatsen van een nieuwbouw.

Eerste beklagde stelde dat de familie _____ een beetje onverwacht in de woning aan de _____ is getrokken. De woning had eerst gerenoveerd moeten zijn. De huurders hebben geholpen met de werken aan elektriciteit, vloer en badkamer, die werden uitgevoerd door eerste beklagde. De huurders hebben zich beperkt tot esthetische zaken, die zij zelf hebben betaald. De gebreken zoals die werden vastgesteld door de Wooninspectie werden veroorzaakt door de verschillende bewoners. Eerste beklagde vond het bedrag van 350,00 EUR huur voor de woning aan de _____

_____ gerechtvaardigd, omdat hij zelf meer dan 1.000,00 EUR kosten heeft gemaakt in deze woning. Eerste beklagde ontkende dat de verschillende huurders zelf structurele werken hebben uitgevoerd. Zij hebben zich beperkt tot esthetische werken, waarbij zij materiaal kregen van overschotten uit de winkel van zijn ouders. Eerste beklagde stelde dat iedere huurder zo mocht vertrekken uit de woningen als hij of zij niet tevreden was. Hij stelde dat de verschillende huurders schotelantennes op het dak installeerden; waardoor dit werd beschadigd. Hierdoor was eerste beklagde genoodzaakt om voor 10.000,00 EUR een nieuw dak te leggen op een woning, die hij liefst van al zou afbreken. Eerste beklagde was op de hoogte van de penibele financiële situatie van al zijn huurders maar stelde dat een aantal onder hen niet wilden werken. Hij achtte zich niet verantwoordelijk voor het gegeven dat deze woningen geschikt waren voor drie personen, maar soms wel werden bewoond door negen personen.

Eerste beklagde stelde dat hij na het besluit van de burgemeester van 27 augustus 2012 reeds enkele werken uitvoerde maar daarvoor niet veel tijd had omdat hij 7 op 7 moest werken. Hij voerde aan dat onder meer de grootste problemen in verband met de elektriciteitsinstallatie werden weggewerkt, dat hij al roofing had geplaatst op het dak en dat hij bereid was om "toch zoveel als mogelijk" alle gebreken weg te werken.

De opbrengst van de huur van de woningen in de _____ werd integraal aangewend om het krediet voor de aankoop van deze woningen af te betalen.

Volgens de eerste beklagde waren de huurders pas recent in staat om elke maand hun huur correct te betalen, waardoor er maar recent ruimte was om de herstellingen te betalen. Nu zijn nichtje [redacted] sinds een paar maand niet langer in woning [redacted] woonde, brachten de woningen 225,00 EUR per maand minder op.

Eerste beklagde stelde dat hij herstellingen uitvoerde aan het dak in de [redacted] voor een bedrag van 15.000,00 EUR en dat hij vorig jaar de brandverzekering, bij gebreke aan de huurders, zelf heeft betaald.

14.

Vierde beklagde bevestigde dat zij en haar echtgenoot de huurgelden voor de woningen aan de [redacted] inden en deze gelden dan overhandigden aan eerste beklagde. Zij bevestigde eveneens dat zij meestal contact had met potentiële huurders, het betrokken pand toonde en de huurprijs besprak. Soms gebeurde dat door derde beklagde. Vierde beklagde stelde dat zij steeds naar identiteits- of verblijfsdocumenten van potentiële huurders vroeg maar hield voor dat dit geen enkel probleem opleverde, nu het meestal over [redacted] ging, inwoners van de EU.

De huur werd bepaald op basis van de [redacted] nog te verrichten afbetalingen voor de huizen aan de [redacted] en op basis van de inkomsten van de huurders. Naarmate de woningen werden gerenoveerd, stegen ook de huurprijzen. Huizen die nog niet werden gerenoveerd waren niet onderhevig aan een stijging van deze huurprijs. In die zin zou de huurprijs voor de woning aan de [redacted] binnen afzienbare tijd stijgen van 225,00 EUR naar 350,00 EUR. Vierde beklagde stelde bovendien dat huurster mevrouw [redacted] geluk had dat zij deze woning kon huren omdat zij anders op straat zou staan. Deze dame had geen geld genoeg om een andere woning te vinden, niettegenstaande haar uitkering was verhoogd na de operatie die zij onderging als behandeling voor longkanker. Vierde beklagde stelde dat de woningen niet in perfecte staat waren, maar wel bewoonbaar. Het feit dat de woningen niet in perfecte staat waren had ook te maken met de huurders zelf, die er soms een echte "varkensstal" van maakten. De woning van [redacted] ([redacted]) was in normale staat. Ook daar zouden renovatiewerken uitgevoerd worden. De woning aan de [redacted] was reeds af en eerste beklagde zou nu aan [redacted] beginnen. Het betroffen volgens vierde beklagde allemaal normale woningen met een keuken, badkamer en twee slaapkamers.

Vierde beklagde had geen weet van de strafpunten die voor de woningen werden toegekend door de Wooninspectie, maar stelde dat dit soms ook kwam door de huurders zelf. Zij wist dat de woningen onbewoonbaar waren verklaard, met als gevolg dat deze nu een voor een werden gerenoveerd. Zij was van mening dat de huurders nu niet mochten buitengezet worden maar dat de huizen niet meer verhuurd mochten worden op het moment dat zij werden verlaten door de huurders. De gebreken, vastgesteld door de Wooninspectie beschouwde vierde beklagde als tekortkomingen die hersteld konden worden. Zo bestonden er producten voor schimmel op de muur. Voormalige huurder [redacted] liet zijn woning in erbarmelijke staat achter en de eigenaars mochten niet binnen om de zaken te renoveren. Niemand was verplicht om in de woningen te blijven.

Omdat niet alle woningen waren gerenoveerd, ontvingen de eigenaars voor sommige panden nu minder dan 350,00 EUR, wat vierde beklagde rechtvaardig vond. Zij stelde dat de kosten moesten worden betaald en dat het geen zin had als zij alles uit eigen zak moest betalen. De huurders moesten geen huurwaarborg betalen maar ze kregen wel een vrijstelling voor een tweetal maanden huur als zij de woningen zelf schoonmaakten, verfd en behingen. Op alles wat de huurders vroegen probeerde vierde beklagde een positief antwoord te geven; zo kochten zij – op vraag van de bewoner uit – een kachel en werd deze geïnstalleerd. Vierde beklagde stelde dat de huurders “geen schrik van God” hadden door te beweren dat zij met hun klachten niet bij haar terecht konden. Vierde beklagde stelde dat de huurders niet in een tent woonden en dat zij hen toch ook niet gratis kon laten wonen, gelet op haar eigen kosten. Vierde beklagde stelde dat de financiële situatie van de huurders niet zo moeilijk was. Toen zij pas aankwamen uit was het wel moeilijk, doch nu stelden zij het – door hier en daar te kunnen werken – beter.

15.

Derde beklagde bevestigde naar aanleiding van het bankonderzoek dat hij over het algemeen de huurgelden van de woningen in de cash in ontvangst nam en dat hij deze bedragen cash aan eerste beklagde overhandigde. Het zal wel eens gebeurd zijn dat ontvangen huurgelden werden overgeschreven, maar doorgaans gebeurde dit cash.

Derde beklagde bevestigde eveneens dat de totale huuropbrengst van alle woningen in de maandelijks 1.500,00 EUR bedroeg terwijl maandelijks een bedrag van ongeveer 900,00 EUR als hypothecaire afbetaling werd betaald. Met de overschot die maandelijks werd gegenereerd werden de woningen gerenoveerd. Eerste beklagde hield daar de administratie van bij.

16.

Tweede beklagde bevestigde dat de woningen aan de en initieel eigendom waren van haar echtgenoot, eerste beklagde, maar dat hij deze inbracht in de huwgemeenschap. Zij wist dat de huur voor de woning 350,00 € bedroeg en voor de woning 225,00 €. Zij had geen verklaring voor dit verschil, behalve dan dat in de woning een dame woonde die OCMW-steun kreeg.

Tweede beklagde verklaarde welnig te weten over de praktische kant van het verhuren van de woningen. Zij wist dat er met de huur een lening werd afbetaald maar had geen weet van huurcontracten, een eventuele boekhouding m.b.t. deze huurgelden, van de identiteit van de huurders, van het feit dat deze woningen ongeschikt en onbewoonbaar waren verklaard, van de penibele financiële situatie van de huurders of van een overbewoning van een van de panden.

Zij verklaarde dat de woningen redelijk gerenoveerd waren, dat de meeste van de werken door de huurders zelf waren uitgevoerd, dat zij persoonlijk de huurprijzen zou optrekken, dat de huur steeds werd betaald, dat zij betwijfelde dat de huurders ergens anders een even lage huur zouden kunnen vinden en dat zij zelf geen contact had met de huurders.

17.

Vijfde beklagde verklaarde dat zij eigenaar was van de woningen aan de [] en [] Zij woonde zelf in de [] Zij betaalde zelf 225,00 aan huur aan haar ouders die de huurgelden van alle 6 huizen verzamelden en dan aan eerste beklagde gaven, zodat deze de gezamenlijke lening kon afbetalen. Het was haar broer - eerste beklagde - die alles regelde m.b.t. de 6 panden aan de [] en het waren haar ouders - derde en vierde beklagde - die de woningen verhuurden en de huurgelden inden.

Vijfde beklagde had weet van de beslissing van de Wooninspectie maar had de betrokken brief aan eerste beklagde gegeven, die de nodige herstellingen heeft uitgevoerd. Zij verklaarde zich niets aan te trekken van verhuring in het algemeen aangezien eerste beklagde alles regelde. Haar huurders hadden nog niet bij haar geklaagd. Als er een gebrek aan de woning was, dan herstelden de huurders dat zelf. Vijfde beklagde wist dat haar huurders geen geld hadden en dus geen andere woning konden vinden.

18.

Zesde beklagde verklaarde dat hij en zevende beklagde in 2009 officieel scheidden, maar dat zij al sinds 1997 feitelijk gescheiden leefden. De woningen aan de [] en [] waren een gezamenlijke eigendom. Zesde beklagde was al ruim 5 jaar in schuldbemiddeling en hij wilde zijn aandeel in de woningen zo snel als mogelijk verkopen in het kader van zijn schuldbemiddeling. Zelf liet zesde beklagde zich destijds hoegenaamd niet in met de verhuring, dat deed eerste beklagde. Zesde beklagde ontving nooit enige huuropbrengst, had nooit bekend gemaakt dat de woning te huur was en had nooit enige renovatiewerken uitgevoerd. Hij had geen contact meer met zijn ex-echtgenote (zevende beklagde), noch met zijn ouders (derde en vierde beklagde) en wist niet dat zijn dochter op dit moment in de woning op nr. [] woonde. Ook met eerste beklagde had zesde beklagde niet zo veel contact, zodat hij niet wist hoe de situatie m.b.t. de woningen aan de [] in mekaar zat.

Zesde en zevende beklagde woonden destijds zelf in de woning op nr. [] De woning was toen zeer minimalistisch uitgerust en het dak en de ramen waren in slechte staat.

19.

Zevende beklagde verklaarde dat de woning op nr. [] haar eigendom was en de woning op nr. [] eigendom was van haar ex-echtgenoot, zesde beklagde. Zij wist niet hoeveel geld er destijds gezamenlijk door de familie was geleend om de huizen in de [] aan te komen, maar haar aandeel in de aflossing bedroeg maandelijks 450,00 €. De afbetaling van deze lening werd geregeld door haar ouders (derde en vierde beklagde). De woningen waren verhuurd toen ze werden aangekocht.

De huurders veranderden in de loop van de jaren. Door mondelinge reclame in de gemeenschap dienden zich nieuwe huurders aan. Zevende beklaagde stelde niet op de hoogte te zijn van de precaire sociale en financiële situatie van de huurders.

Alles i.v.m. de huur werd geregeld door haar schoonfamilie. Zij wist niet hoe de huurprijzen werden vastgesteld en wist evenmin dat de huurders zelf heel wat werken uitvoerden. Naar aanleiding van de brief van de Wooninspectie werden door eerste beklaagde en haar zoon herstellingen uitgevoerd, zodat alle aangevoerde gebreken eerstdaags hersteld zouden zijn.

3.1.3 Vermogensrechtelijk onderzoek

20.

Vierde beklaagde had een vennootschap, de die een winkel uitbaatte. Initieel ging het over een kruidenierszaak maar daarna schakelde de winkel over naar een handel in tapijten en verfmaterialen. De winkel werd geopend in 1995 en vierde beklaagde – en haar echtgenoot, derde beklaagde – stopten hun activiteiten in ongeveer 2010.

werd na de stopzetting van de activiteiten van de derde en vierde beklaagde officieel overgenomen door hun zoon, eerste beklaagde die er zijn activiteiten van zelfstandig elektricien in onderbracht.

De vroegere maatschappelijke zetel van was gevestigd op het adres van de vroegere gezinswoning van de familie aan de

Deze woning werd te groot voor derde en vierde beklaagde en staat momenteel leeg; er moeten heel wat werken aan gebeuren en derde en vierde beklaagden beschikken niet over de fondsen.

De was eigenaar van vier wagens: een BMW 3-reeks, een BMW 525, een Volkswagen Caddy en een Peugeot Partner. De BMW 525 werd gebruikt door tweede beklaagde. De BMW 3-reeks was door eerste beklaagde geschonken aan derde en vierde beklaagde, hoewel betrokkenen dit betwistten en stelden dat de wagen alleen maar werd gebruikt door diegene die hem nodig had.

21.

Eerste beklaagde bleek niet alleen zaakvoerder te zijn van de maar was ook zaakvoerder van de en van de

Volgens de RSZ had de geen werknemers in dienst. de had als werknemer zesde beklaagde geregistreerd en de had 19 werknemers in dienst.

22.

Het strafonderzoek maakte duidelijk dat eerste en tweede beklaagden in 2011 een gezamenlijk jaarinkomen hadden van 36.665,10 EUR, wat neerkwam op een gezamenlijk maandinkomen van 3.055,42 EUR. Voor 2012 daalden deze bedragen licht, naar respectievelijk 34.048,96 EUR en 2.837,41 EUR.

Eerste en tweede beklaagden waren eigenaar van vijf bouwgronden in de een appartementsgebouw met drie appartementen in de twee appartementen in de woningen aan de en en een deel van een tuin aan de . Daarnaast beschikte het echtpaar over twee wagens die eigendom waren van de , namelijk een BMW 525 en een lichte bestelwagen.

Eerste beklaagde verklaarde dat hij, met de uitkering van zijn echtgenote en met de kinderbijslag, maandelijks een inkomen had van ongeveer 2.400,00 EUR. De verhuur van een appartement in de en twee appartement in bracht samen maandelijks 1.740,00 EUR op.

23.

Eerste beklaagde had voor een totaalbedrag van 600.000,00 EUR leningen lopen bij . Per maand betaalde hij 2.600,00 EUR af. Sinds de verkoop van zijn appartement aan de (waar hij en zijn gezin nog steeds woonde en waar hij nu maandelijks 750,00 EUR betaalde in afwachting van de afronding van zijn bouw aan de) daalde deze maandelijks afbetaling naar 1.700,00 EUR.

Op de verschillende rekeningen op naam van eerste en tweede beklaagden werd tussen 1 januari 2009 en 20 mei 2014 een bedrag van 108.636,00 EUR aan cash gestort. Deze stortingen konden niet in overeenstemming worden gebracht met geldafhalingen van de andere onderzochte rekeningen van derde en/of vierde en achtste beklaagde.

De rechtbank verwijst naar volgende geldbewegingen op rekeningen van de eerste en de tweede beklaagde:

- op de rekening met nummer 001-3658343-64, op naam van eerste en tweede beklaagde, werd tussen 2009 en 2014 een totaal bedrag van 98.758,87 EUR aan cash betalingen gedaan. Volgens eerste beklaagde waren dit voornamelijk betalingen van huishuur;
- op de rekening met nummer 973-0885062-68 kwamen betalingen van 7.705,00 EUR in cash toe. Dit waren ook inkomsten uit huurgelden.
- op de rekening met nummer 001-6712729-71 (op naam van eerste beklaagde) werd tussen 10 mei 2012 en 22 november 2013 in totaal 9.878,00 EUR in cash overgemaakt. Deze bedragen werden daarna meestal overgemaakt op de rekening met nummer BE27 1376 5970 1073 van het "huis van de lening".

Bij bepaalde van deze stortingen werd als mededeling 'huur' vermeld, zonder dat achterhaald kon worden waarop deze betalingen precies betrekking hadden. Zo werd op 21 november 2012 door " " een bedrag van 550,00 EUR betaald met de vermelding "huur november". Op 14 februari 2013 betaalde " " een bedrag van 520,00 EUR dat eveneens was bestempeld als "huur". Deze namen waren niet in verband te brengen met een inschrijving op een adres dat eigendom was van eerste en tweede beklaagde.

Daarnaast waren er ook diverse geldbewegingen op de rekening van de waarvan de eerste beklaagde zaakvoerder was: de rekening met nummer op naam van de werd tussen 2009 en 2014 gespijsd met cash betalingen voor een bedrag van 17.170,00 EUR. Eerste beklaagde stelde dat hij soms verplicht was om zelf gelden op deze rekening te zetten om facturen en leningen op naam van de te betalen. Soms betaalde eerste beklaagde de leningen via zijn persoonlijke rekeningen en haalde hij nadien het corresponderende bedrag af van de rekening op naam van de. Op diezelfde rekening werd bovendien op 3 maart 2010 – door eerste beklaagde – een bedrag van 18.000,00 EUR gestort. Volgens de eerste beklaagde was dit bedrag bestemd voor de aankoop van de BMW 525 door de vennootschap. Hij had van zijn ouders een appartement gekregen in , dat hij verkocht voor 50.000,00 EUR. Hij ging ondertussen een hypothecair krediet aan waarmee hij de BMW kocht, gelet op het feit dat hij wist dat er een bedrag van 50.000,00 EUR onderweg was.

Van diezelfde rekening werd in de periode van 2009 tot en met 2014 in totaal 81.832,00 EUR in cash afgehaald. Eerste beklaagde verklaarde dat hij deze gelden heeft gebruikt om zijn leningen af te kunnen betalen. Het geld werd ook gebruikt voor privédoeleinden. Het tijdstip van deze afhalingen correspondeert niet met de stortingen in cash op de rekeningen van eerste en tweede beklaagden.

Het was de onderzoekers volstrekt onduidelijk hoe de eerste en de tweede beklaagde hun vermogen hadden verworven en gefinancierd.

24.

Derde en vierde beklaagden hadden in 2011 een gezamenlijk jaarinkomen van 13.378,74 EUR wat een gezamenlijk maandinkomen van 1.114,89 EUR met zich meebracht. In 2012 stegen deze bedragen een beetje, naar 13.734,96 EUR en 1.144,58 EUR.

Derde en vierde beklaagden waren eigenaar van een handelspand aan de De storte maandelijks een bedrag van 50,00 EUR op de rekening van derde beklaagde. Derde beklaagde verklaarde dit door te stellen dat deze vennootschap gevestigd was in zijn eigendom. Vanaf 1 april 2012 werd 350,00 EUR betaald, wat volgens derde beklaagde te maken had met de huur van de winkel. Zij gebruikten een wagen BMW316D, eigendom van de

Derde en vierde beklaagden woonden in een appartement van eerste beklaagde. Derde beklaagde stelde dat zij geen huur betaalden omdat hun inkomsten dat niet toe lieten.

Vierde beklaagde stelde dat zij soms wel eens 600,00 EUR aan huur betaalde. Het was haar voornemen om de achterstallige huur af te betalen en het appartement uiteindelijk te kopen op het moment dat hun eigendom aan de _____ was verkocht.

25.

Ook deze beklaagden hadden een aantal rekeningen op hun naam. Op deze rekeningen werd tussen 1 januari 2000 en 29 mei 2014 een bedrag van 46.395,00 EUR in cash gestort:

- het bedrag van 11.215,68 EUR, dat in 2009 door middel van cash of van een cheque op de rekening met nummer _____ werd gestort, was volgens derde beklaagde samengesteld uit huurgelden. Volgens vierde beklaagde was deze betaling van 11.215,68 EUR mogelijk afkomstig van eerste beklaagde, die op dat moment nog bij hen thuis woonde;
- Op rekening met nummer _____ werd in 2009 – cash of via een cheque – een bedrag van 11.763,20 EUR gestort, in 2010 een bedrag van 3.327,30 EUR, in 2011 4.285,53 EUR en in 2012 1.634,55 EUR. Derde beklaagde stelde dat dit een beheersrekening was in het voordeel van dochter _____, die mentaal achter was en haar geldzaken niet zelf kon beheren. Derde beklaagde vermoedde dat deze bedragen afkomstig waren van de werkgever van _____ doch sloot niet uit dat per vergissing af en toe wel eens huishuur op deze rekening terecht kwam. Vierde beklaagde bevestigde dat op deze rekening het aangepast kindergeld voor de zoon van _____ werd overgemaakt. Volgens haar waren de cash stortingen betalingen van de werkgever van _____ die van deze rekening naar de eigen rekening van _____ werden overgeschreven;
- Op de rekening van vierde beklaagde met nummer _____, waar volgens derde beklaagde alleen maar de remgelden, betaald door de mutualiteit, op terecht kwamen, en op zijn eigen rekening, werden ook een aantal stortingen in cash gedaan. In 2009 ging het voor beide rekeningen in totaal over een bedrag van 22.978,00 EUR, in 2010 werd een bedrag van 4.077,00 EUR gestort, in 2011 werd een bedrag van 4.285,00 EUR overgemaakt en in 2012 een bedrag van 1.834,00 EUR. Geconfronteerd met het gegeven dat het gezamenlijk jaarinkomen van zijn vrouw en hemzelf rond de 13.000,00 EUR schommelde, stelde derde beklaagde dat ook deze stortingen inkomsten waren van de verhuur van de woningen. Vierde beklaagde verklaarde deze betalingen op deze rekeningen door te stellen dat het gelden waren die bestemd waren voor _____ die dan werden overgemaakt op de rekening met nummer _____. Derde beklaagde vergiste zich volgens vierde beklaagde helemaal door te beweren dat dit huurgelden waren.

26.

De bedragen die in cash waren gestort op de rekeningen van eerste en tweede beklaagde konden niet gerelateerd worden aan cash afhalingen van andere geïndiceerde rekeningen, ook niet aan de cash afhalingen van de rekening van de _____ (kaft 4, stuk 81, 90).

3.2 Bespreking van de schuldvraag

3.2.1 Overzicht van de tenlasteleggingen

1.

De beklaagden moeten zich voor de rechtbank verantwoorden voor de hierna volgende misdrijven:

- een inbreuk op artikel 433 *decies*, 433 *undecies*, lid 1, 1° en 2° en artikel 433 *terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek, te weten huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Eerste, tweede, derde en vierde beklaagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____, waarbij verschillende incriminatieperiodes werden bepaald. Van 1 januari 2009 tot 11 augustus 2010 werd het misdrijf gepleegd lastens bepaalde leden van de familie _____ (tenlastelegging A.I.1). Van 12 augustus 2010 tot 26 juni 2012 waren andere leden van deze familie het slachtoffer (tenlastelegging A.I.2). In de periode van 27 juni 2012 tot 31 januari 2013 werd het misdrijf gepleegd lastens het gezin _____ (tenlastelegging A.I.3). Tenslotte was in de periode van 1 maart 2013 tot 5 februari 2014 de familie _____ het slachtoffer (tenlastelegging A.I.4);
- inbreuk op artikel 433 *decies*, artikel 433 *undecies*, lid 1, 1° en 2° en artikel 433 *terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek, te weten huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Eerste, tweede, derde en vierde beklaagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____, voor de periode van 1 januari 2009 tot 5 februari 2014, ten nadele van mevrouw _____ (tenlastelegging A.II);
- een inbreuk op artikel 433 *decies*, artikel 433 *undecies*, lid 1, 1° en 2° en artikel 433 *terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek, te weten huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklaagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____ voor de periode van 1 januari 2009 tot 5 februari 2014, ten nadele van de familie _____ (tenlastelegging A.III);
- een inbreuk op artikel 433 *decies*, artikel 433 *undecies*, lid 1, 1° en 2° en artikel 433 *terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek, te weten huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Eerste, tweede, derde, vierde, zesde en zevende beklaagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____, voor een periode van 1 januari 2009 tot 6 oktober 2010, ten nadele van de familie _____ (tenlastelegging A.IV);

- het als verhuurder verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale vereisten en normen van art. 5 Vlaamse Wooncode met het oog op bewoning, met omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt. Eerste, tweede, derde en vierde beklagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____ voor een periode van 30 april 2012 tot 31 januari 2013 ten nadele van de familie _____ (tenlastelegging B.I.1) en voor een periode van 1 maart 2013 tot 10 december 2013 ten nadele van de familie _____ (tenlastelegging B.I.2);
- het als verhuurder verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale vereisten en normen van art. 5 Vlaamse Wooncode met het oog op bewoning, met omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt. Eerste, tweede, derde en vierde beklagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____ voor een periode van 27 juni 2012 tot 5 februari 2014 ten nadele van _____ (tenlastelegging B.II);
- het als verhuurder verhuren van een woning die niet voldoet aan de minimale vereisten en normen van art. 5 Vlaamse Wooncode met het oog op bewoning, met omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte wordt gemaakt. Eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklagde worden hiervoor vervolgd met betrekking tot de woning aan de _____ te _____, voor een periode van 4 december 2012 tot en met 12 april 2013, ten nadele van de familie _____ (tenlastelegging B.III);
- witwassen van 108.636,00 EUR (tenlastelegging C.I in hoofde van eerste, tweede en achtste beklagde);
- witwassen van 51.095,00 EUR (tenlastelegging C.II in hoofde van eerste, tweede, derde, vierde en achtste beklagde);

3.2.2 Constitutieve bestanddelen van 'huisjesmelkerij'

2.

Beklaagden wordt beticht van mededaderschap aan een inbreuk op artikel 433 *decies*, artikel 433 *undecies*, lid 1, 1° en 2° en artikel 433 *terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek, te weten huisjesmelkerij, met de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Een huisjesmelker in de strafrechtelijke betekenis van het woord is diegene die rechtstreeks of via een tussenpersoon, misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand of zijn precaire sociale toestand door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.

De constitutieve bestanddelen van het misdrijf 'huisjesmelkerij' zijn de volgende:

- **materieel element:** een persoon stelt een ruimte ter beschikking die in strijd is met de menselijke waardigheid aan een persoon die zich in een kwetsbare toestand bevindt en maakt misbruik van deze kwetsbare toestand;
- **moreel element:** met het bijzonder opzet om een abnormaal profijt te verwezenlijken.

3.2.3 Toepassing in casu

3.

Het staat vast dat de woningen aan de _____ en _____ ongeschikt waren voor menselijke bewoning, en dat beklaagden deze ruimtes desondanks toch verhuurden en hier inkomsten uit haalden.

Uit de vaststellingen van de politie en de Wooninspectie blijkt immers dat alle in de dagvaarding genoemde personen 225,00 tot 350,00 EUR per maand dienden te betalen aan beklaagden als huur voor woningen die minstens sinds 27 augustus 2012 niet meer mochten worden verhuurd. Op die datum werden deze huizen immers ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Ook vóór 27 augustus 2012 waren deze woningen ongeschikt voor bewoning, gelet op de quasi onmiddellijke vaststelling van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid, nu deze staat een gevolg is van een lang proces van aftakeling.

De erbarmelijke staat van de woningen blijkt ook uit de verklaringen de families _____ en _____. Deze families woonden respectievelijk in de hun toegewezen huizen in de _____ sinds 20 februari 2008 (_____), 8 januari 2009 (_____), 13 oktober 2007 (_____), 24 mei 2007 (_____), 11 oktober 2005 (_____) en maart 2013 (_____). In hun verklaringen hebben betrokkenen het onveranderlijk over vervallen, vochtige huizen met beschimmelde, vochtige muren, lekkende daken, zonder centrale verwarming en zonder wat voor verwarming dan ook in de bovenste kamers die daardoor volledig onbruikbaar waren, in sommige gevallen zonder vloerbedekking, zonder keuken, met nauwelijks een badkamer en met ouderwetse, niet volgens de regels van de kunst geïnstalleerde en mogelijk gevaarlijke elektriciteit. Het verhuren van dergelijke ruimtes was ook op dat ogenblik reeds in strijd met de menselijke waardigheid.

Iedere vergoeding voor verhuring van een kamer die onbewoonbaar is, maakt *ipso facto* een abnormaal profijt uit (vergelijk: Corr. Rb. Antwerpen 20 december 2011 (4^{de} kamer) in de zaak AN55.LB.124349-08, *onuitg.*).

4.

Het staat vast dat elke bewoner die in de dagvaarding wordt genoemd zich in een bijzonder kwetsbare toestand bevond op het ogenblik van zijn/haar verblijf in één van de woningen.

De kwaliteit van deze woningen was immers dermate ondermaats, dat personen die zich niet in een precaire of onwettige toestand bevinden, niet bereid zouden zijn om hiervoor te betalen.

Met uitzondering van de familie (die het eerst in de woning aan de woonden) hadden alle huurders, op het moment dat zij de woningen betrokken, een precair verblijfsstatuut. Van de familie konden echter slechts twee volwassenen (en) zich enigszins verstaanbaar maken in het Nederlands. De andere gezinsleden spraken geen Nederlands en waren dus sociaal geïsoleerd. Mevrouw was analfabeet en had ernstige gezondheidsproblemen.

De andere huurders hadden in de meest gevallen geen inkomsten, een enkele keer alleen maar de verhoogde kinderbijslag waarop hun gehandicapte kinderen recht gaven en in de beste gevallen een uitkering van het OCMW. Alle huurders verklaarden dat zij geen ander alternatief hadden dan deze woningen te huren, omdat zij niet de middelen hadden om zich een andere woning te verschaffen en omdat zij wilden verhinderen dat zij met hun gezin op straat zouden staan. De staat van de woningen was dermate penibel dat het gezin dat in de woning aan de woonde, bij voorrang een sociale woning werd toegekend.

5.

De eerste en de tweede beklagde waren eigenaar van de huisjes in de en , ofschoon in de dagvaarding is vermeld dat deze woningen enkel eigendom waren van eerste beklagde. De rechtbank meent dat het om een materiële vergissing gaat en zal deze herstellen. De vijfde beklagde was eigenaar van het huisje in de nummer . De zesde en de zevende beklagde waren onverdeeld eigenaar van de huisjes in de Heirbrugstraat nummer en .

De derde en de vierde beklagde inden de huishuur bij de bewoners, en overhandigden deze aan de eerste beklagde, die hiermee onder meer de gemeenschappelijke hypothecaire lening afbetaalde.

Het staat vast dat de eerste, de tweede, de derde, de vierde, de vijfde en de zevende beklagde allen wisten dat de woningen ongeschikt waren voor bewoning. Desondanks stemden zij ermee in om deze te verhuren. Gelet op de staat van de woning, waren enkel mensen die zich in een bijzonder kwetsbare positie bevonden bereid om hiervoor huurgelden te betalen.

Zij hebben allen bewust bijgedragen tot de terbeschikkingstelling van een ongeschikte woning aan personen die zich in een kwetsbare toestand bevonden met de bedoeling om een abnormaal profijt te veroorzaken.

De constitutieve bestanddelen van het misdrijf 'huisjesmeikerij' zijn verenigd in hun hoofde. Ook de verzwarende omstandigheid dat van deze activiteit een gewoonte was gemaakt, komt bewezen voor.

Uit het strafdossier blijkt immers dat de woningen permanent werden verhuurd, veelal aan _____, en dat beklaagden hierover herhaaldelijk door de Wooninspectie tevergeefs werden geïnterpelleerd. Ook nadat de woningen ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard werden ze nog verhuurd.

Eerste en vierde beklagde stelden dat zij de huurders toch niet gratis konden laten wonen omdat zij ook kosten hadden. Beklaagden streefden dus enkel hun eigen belang en snel geldgewin na.

6.

De bewering van beklagden dat zij bezig waren met renovatie is niet enkel volstrekt ongeloofwaardig, maar bovendien irrelevant: zolang de woningen ongeschikt waren voor bewoning wegens strijdigheid met de menselijke waardigheid, mochten deze niet worden verhuurd noch ter beschikking worden gesteld. Daarenboven blijkt uit de verklaringen van de verschillende huurders dat beklagden een maandelijkse huuropbrengst hadden van € 1.600,00 per maand. Van dit bedrag was slechts € 900,00 maandelijks bestemd voor de afkorting van de hypothecaire lening. Beklaagden hadden dan ook een maandelijkse opbrengst van € 700,00 die geïnvesteerd had kunnen worden in de woningen. De erbarmelijke staat op het moment van de verschillende controles van de Wooninspectie en de manier waarop beklagden met mondjesmaat niet-structurele werken aan de woningen uitvoerden maakten duidelijk dat de opbrengst van € 700,00 niet werd geïnvesteerd in de woningen.

Eerste beklagde overhandigde een aantal facturen aan de verbalisanten, waaruit moest blijken dat hij bezig was met de renovatie. Deze facturen vertegenwoordigden een bedrag van 1.935,05 €. Het mag duidelijk zijn dat dit bedrag niet volstond om de 6 woningen van beklagden op een degelijke en verantwoorde manier te renoveren.

Het gegeven dat zij geen controle hadden over hoeveel mensen er uiteindelijk per woning woonden overtuigt evenmin. De huurgelden werden cash overhandigd aan – meestal – derde en/of vierde beklagde, die daarvoor geregeld langs kwamen aan de woningen. Daarnaast staat vast dat niet minder dan twee eigenaars van vier van de huizen zelf woonden in de _____, zodat zij zeker zicht hadden op de bezettingsgraad van de woningen.

De schuld van eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zevende beklagde aan de feiten van tenlastelegging A staat zonder enige twijfel vast.

7.

Anders is het gesteld voor de zesde beklagde: de zesde beklagde maakte ter zitting duidelijk dat hij en zevende beklagde, voorafgaand aan hun echtscheiding op 18 december 2009, al zeven jaar feitelijk gescheiden leefden. Zesde beklagde had verlaten, vestigde zich in Gent en had nauwelijks nog contact met zijn familie. Hij bezocht de woning die zijn eigendom was sinds de feitelijke scheiding niet meer, en was bijgevolg niet op de hoogte van de toestand van die woning.

Bij beschikking van toelaatbaarheid van de arbeidsrechtbank te Dendermonde van 23 oktober 2008 werd zesde beklaagde toegelaten tot een collectieve schuldenregeling. In dat kader was het onmiddellijk de bedoeling om het aandeel van zesde beklaagde in de onroerende goederen in de te verkopen. Dit gebeurde na toelating van de arbeidsrechtbank pas op 7 oktober 2015, voor de totale som van slechts 11.500,00 €.

Het staat vast dat zesde beklaagde nooit een huurcontract heeft afgesloten met de huurders van de woningen aan de en , laat staan dat hij huurgelden ontving. Zesde beklaagde maakte duidelijk dat hij zijn aandeel in deze onroerende goederen misschien wel sneller wou verkopen, maar dat hij gebonden was aan de regels van de schuldbemiddeling, die hem niet toe lieten zelf tot deze verkoop over te gaan.

De uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijs van 11.500,00 € ging in het kader van zijn collectieve schuldenregeling integraal naar zijn schuldeisers.

De huurders van de woningen aan de en bevestigden dat zij zesde beklaagde misschien wel kenden maar hem nooit hadden gezien in de woningen of contact met hem hadden in het kader van de verhuur van deze woningen.

Het loutere feit dat deze beklaagde in de incriminatieperiode mede-eigenaar was van een geïsoleerde woning, volstaat niet om dit misdrijf aan hem toe te rekenen. Daarenboven is vereist dat hij bewust heeft bijgedragen tot de realisatie van dit misdrijf. Vermits deze beklaagde niet op de hoogte was van de toestand in de woning, zelf geen huurcontract aanging noch huurgelden inde, moet hij worden vrijgesproken te worden voor het feit van de tenlastelegging A.IV.

3.2.4 Inbreuken op de Vlaamse Wooncode (tenlastelegging B)

8.

In de tenlastelegging B worden de eerste, de tweede, de derde en de vierde beklaagden beticht van mededaderschap aan een inbreuk op artikel 5 van de Wooncode, door een woning ter beschikking te hebben gesteld die niet voldoet aan de elementaire veiligheidsvereisten. Het ter beschikking stellen van een ongeschikte woning is een misdrijf wanneer de dader niet heeft gehandeld zoals een goede huisvader (*bonus pater familias*).

De aan eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklaagde ten laste gelegde feiten zijn zonder enige twijfel bewezen.

De rechtbank verwijst naar de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie. Geen van de geïnspecteerde woningen voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

De structurele problemen van vochtinsijpeling, vocht, schimmel, gebrekkige elektrische installaties, gebrekkige sanitaire installaties, enzovoort, bleven in de woningen van beklaagden bestaan, ook al stelde de Wooninspectie vast – in het kader van verschillende opeenvolgende controles – dat de omvang van deze structurele problemen zeer langzaam afnam.

Het staat vast dat beklaagden zich niet hebben gedragen zoals van een normaal en zorgvuldig verhuurder worden verwacht. Zij hebben woningen verhuurd die niet voldeden aan de dwingende vereisten van de Wooncode, waardoor het misdrijf hen moreel kan worden toegerekend. De verhuring door beklaagden had duidelijk bewoning door de slachtoffers als doel, niettegenstaande het feit dat eerste beklaagde (die de woningen voor zijn familie beheerde), derde en vierde beklaagden (die geregeld in de Heirbrugstraat kwamen om de huur te innen) en vijfde beklaagde (die in de Heirbrugstraat woonde) zonder enige twijfel de erbarmelijke staat van de verschillende woningen moesten kennen.

Het strafdossier maakte ook duidelijk dat beklaagden inderdaad beaamden dat de woningen oud waren en wel wat problemen kenden. Eveneens duidelijk was dat de perceptie van beklaagden van een bewoonbare en geschikte woning anders was dan die van de Wooninspectie.

De beklaagden gaven echter wel toe dat zij zich bij het verhuur van deze woningen niet hebben gedragen als goede huisvaders.

Voor de tenlastelegging B wordt voorzien dat het om een gewoonte gaat. Gelet op de ruime Incriminatieperiodes voorzien onder de tenlastelegging B en gelet op het feit dat de vastgestelde gebreken structureel zijn, komt ook deze verzwarende omstandigheid bewezen voor in hoofde van de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de vijfde beklaagde.

3.2.5 Witwassen (tenlastelegging C)

11.

In de tenlastelegging C worden de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de achtste beklaagde van het tweede witwasmisdrijf beticht (inbreuk op artikel 505, 1^e lid 3^o van het Strafwetboek).

Het witwasmisdrijf bedoeld in artikel 505, 1^e lid, 3^o van het Strafwetboek, vereist de volgende constitutieve bestanddelen:

- het omzetten of overdragen van illegale vermogensvoordelen;
- met bijzonder opzet: met name met de bedoeling de illegale herkomst van de zaken te verbergen of te verdoezelen, of met de bedoeling om een persoon die betrokken is bij een misdrijf waaruit de omgezette of overgedragen zaken voortkomen, te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden. Wanneer één van deze drijfveren aanwezig is, zijn de overige beweegredenen van de dader (bijvoorbeeld persoonlijke winst of voordeel) irrelevant.

Met 'omzetten' of 'overdragen' wordt bedoeld de (weder)inbreng van illegale vermogensvoordelen in het financiële stelsel of in het maatschappelijk verkeer.

12.

Illegale vermogensvoordelen zijn zaken die rechtstreeks uit een misdrijf zijn verkregen, goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld en inkomsten uit belegde voordelen (cfr. artikel 42, 3^e lid van het Strafwetboek). Het potentieel voorwerp van dit witwasmisdrijf is bijzonder ruim, in die zin dat om het even welk misdrijf dat illegale vermogensvoordelen oplevert, in aanmerking komt. Bovendien kan dit witwasmisdrijf niet alleen de eerste, maar ook de volgende vervangingsvermogensvoordelen als voorwerp hebben.

Een bijzonder opzet is vereist, namelijk de bedoeling de illegale herkomst van de vermogensvoordelen te verbergen of te verdoezelen, hetzij de bedoeling een persoon die betrokken is bij het basismisdrijf te helpen ontkomen aan de rechtsgevolgen van zijn daden. In de persoon van de deelnemer is niet het bijzonder opzet vereist dat noodzakelijk is om het hoofdmisdrijf op te leveren. Het volstaat dat de deelnemer met kennis van zaken bijdroeg tot het plegen van het misdrijf.

Voor dit witwasmisdrijf wordt vereist dat de herkomst of de oorsprong van de zaken, bedoeld in artikel 42, 3^e lid van het Strafwetboek, illegaal is en dat de dader deze herkomst of oorsprong kende. Het volstaat echter dat de illegale herkomst of oorsprong en de door de dader vereiste kennis bewezen zijn, zonder dat vereist is dat de rechter het precieze misdrijf kent, op voorwaarde dat hij, op grond van feitelijke gegevens, elke legale herkomst of oorsprong kan uitsluiten (zie ook Cass. 25 september 2001, www.juridat.be).

13.

De bedragen die in de tenlasteleggingen C.1 en C.2 worden genoemd, zijn gelden die tijdens de incriminatieperiode cash werden gestort op één van hun rekeningen.

Uit de resultaten van het financieel onderzoek zoals weergegeven bij het feitenrelaas blijkt dat de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de achtste beklaagde konden beschikken over grote geldstromen. Hoewel de herkomst van deze gelden nauwelijks nog te achterhalen is, staat vast dat het over een veelvoud gaat van het jaarlijkse inkomen van eerste en tweede beklaagde samen en van derde en vierde beklaagde samen.

Tegelijkertijd moet vastgesteld worden dat eerste en tweede beklaagde samen, derde en vierde beklaagde samen en achtste beklaagde elk een patrimonium verzamelden dat hoegenaamd niet in verhouding staat met of verklaard wordt door hun respectieve inkomsten.

14.

De herkomst van de gelden die in de tenlasteleggingen C.1 en C.2 worden geïmiseerd, kan niet worden achterhaald. Om die reden is het onmogelijk om elke legale herkomst hiervan uit te sluiten: de bewering van de derde en de vierde beklaagde dat bepaalde gelden afkomstig waren van de werkgever van hun dochter komt niet volstrekt ongeloofwaardig voor, en kan om die reden niet zonder meer als ongeloofwaardig worden bestempeld. Hetzelfde geldt voor de 'huurgelden' die werden gestort op de rekeningen van de eerste en de tweede beklaagde: er kan niet worden uitgesloten dat deze gelden afkomstig zijn uit de per hypothese legale huur van andere woningen waarover zij beschikten.

Bovendien staat hoe dan ook niet met de vereiste zekerheid vast dat de gelden op de diverse rekeningen werden geplaatst om de illegale herkomst ervan te verdoezelen. Door deze storting ontstaat er immers plots een spoor i.v.m. deze betalingen, die soms zelfs de vermelding "huur" hadden. Dit lijkt strijdig te zijn met het opzet om de herkomst te verdoezelen.

Om al deze redenen zal de rechtbank eerste, tweede, derde, vierde en achtste beklaagde vrijspreken voor de feiten onder tenlasteleggingen C.I en C.II.

3.3 Straftoemeting

1.

De rechtbank legt overeenkomstig art. 65, eerste lid van het Strafwetboek één straf op aan eerste beklaagde wegens de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.II.2, B.II en B.III, aan tweede beklaagde wegens de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.II.2, B.II en B.III, aan derde beklaagde wegens de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.II.2, B.II en B.III, aan vierde beklaagde wegens tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.II.2, B.II en B.III, aan vijfde beklaagde wegens tenlasteleggingen A.III en B.III en aan zevende beklaagde wegens tenlasteleggingen A.IV, met name de zwaarste.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van beklaagden zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, zijn gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

De straf heeft niet alleen een vergeldende functie, ze moet ook preventief werken: ze moet beklaagden ertoe aanzetten in de toekomst geen misdrijven meer te plegen.

2.

De bewezen verklaarde misdrijven zijn ernstig. Illegale verhuring van onbewoonbare panden en krotwoningen betekent een ernstige inbreuk op de veiligheid van de bewoners en op hun levenskwaliteit.

Dergelijk handelen maakt een inbreuk uit op een fundamenteel grondrecht, namelijk het recht op een menswaardig leven, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet. Beklaagden moeten hun taak als verhuurder ernstig nemen: de verhuurde woningen mogen niet ter beschikking gesteld worden in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid. Beklaagden zien dit blijkbaar niet in, hoewel zij reeds herhaaldelijk door de politie en door de Wooninspectie werden aangemaand om een einde te stellen aan de illegale en onveilige praktijken. Beklaagden hebben geluk gehad dat de vastgestelde gebreken geen doden of gewonden tot gevolg hebben gehad t.g.v. ontploffingsgevaar, elektrocutie of CO-intoxicatie.

Bij de verhuring van de woningen hielden de beklaagden enkel hun eigen belang voor ogen, namelijk gemakkelijk geldgewin. Het was nooit de bedoeling om de woningen daadwerkelijk te renoveren: de enige bedoeling bestond erin om de hypothecaire lening zo snel mogelijk af te betalen en vervolgens een nieuwbouwwoning op te richten. Dat dit ten koste ging van de levenskwaliteit van de kwetsbaren in onze maatschappij, leek de beklaagden niet te deren.

3.

Eerste beklagde is 40 jaar oud. Hij is gehuwd met tweede beklagde, heeft 4 kinderen en werkt deeltijds als arbeider onder een vaste arbeidsovereenkomst in het weekend, terwijl hij in de week als zelfstandige elektricien werkzaam is.

Eerste beklagde werd drie maal veroordeeld (de laatste maal op 26 juni 2002) wegens verkeersgerelateerde inbreuken.

4.

Tweede beklagde is 45 jaar oud en gehuwd met eerste beklagde. Zij was destijds werkzaam als inpakster maar geniet nu – naar eigen zeggen – een ziekte-uitkering

Zij heeft een blanco strafregister.

5.

Derde beklagde is 66 jaar oud. Hij is gehuwd met vierde beklagde en ondertussen gepensioneerd.

Derde beklagde heeft een blanco strafregister.

6.

Vierde beklagde is 65 jaar oud en geniet thans een invaliditeitsuitkering. Zij is gehuwd met derde beklagde

Zij heeft een blanco strafregister.

7.

Vijfde beklaagde is 41 jaar oud. Zij is alleenstaand, heeft 2 meerderjarige kinderen en werkt als poetsvrouw.

Zij heeft een blanco strafregister.

8.

Zevende beklaagde is 42 jaar oud. Zij is alleenstaand en werkloos en geniet een werkloosheidsuitkering. Zij onderging recent een operatie en heeft 2 zonen.

Op 30 november 1999 werd zij veroordeeld door de politierechtbank te Dendermonde voor een verkeersgerelateerde inbreuk.

9.

Eerste, tweede, derde, vierde, vijfde en zevende beklaagde verzochten de rechtbank met betrekking tot de feiten onder tenlastelegging B straffen met uitstel op te leggen maar hen voor tenlasteleggingen A en C vrij te spreken.

De rechtbank is van oordeel dat beklaagden een ernstig signaal moeten krijgen, gelet op de ernst van de feiten. Anderzijds staat vast dat de financiële consequenties van huidige veroordelingen voor de beklaagden hoe dan ook aanzienlijk zijn.

Geen van de beklaagden werd al veroordeeld tot een criminele straf of tot een correctionele gevangenisstraf van meer dan twaalf maanden en er mag worden gehoopt dat zij zich niet meer aan dergelijke feiten schuldig zullen maken. Om deze redenen kan uitstel van tenuitvoerlegging worden verleend voor de opgelegde hoofdgevangenisstraf, zoals hierna bepaald.

Hetzelfde geldt voor de tenuitvoerlegging van de geldboete, die op grond van art. 433*undecies* van het Strafwetboek zoveel keer opgelegd als er slachtoffers zijn.

Aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel is voldaan.

Beklaagden dienen te beseffen dat zij deze kans moeten aangrijpen. Het kan absoluut niet worden getolereerd dat zij nieuwe feiten zouden plegen. Indien dit toch zou gebeuren, hangt hen een effectieve gevangenisstraf en een zware geldboete boven het hoofd. Hopelijk werkt deze gedachte preventief.

Naast het opleggen van een gevangenisstraf een geldboete met uitstel, voorziet de rechtbank ook in de ontzetting uit de rechten bedoeld in artikel 31, lid 1 van het Strafwetboek voor een termijn van 5 jaar (art. 433*terdecies*, lid 1 van het Strafwetboek).

3.4 Verbeurdverklaring

3.4.1 Verbeurdverklaring van de onroerende goederen, voorwerp van de tenlasteleggingen A

1.

Artikel 433terdecies, 2e lid van het Strafwetboek schrijft thans de verplichte bijzondere verbeurdverklaring voor van de onroerende goederen, kamers of ruimtes waarmee het misdrijf "huisjesmelkerij" werd gepleegd. Deze bijzondere verbeurdverklaring werd schriftelijk gevorderd door het Openbaar Ministerie conform artikel 43bis, 5^e en 6^e lid van het Strafwetboek.

De incriminatieperiode met betrekking tot de huisjesmelkerij stopt op 5 februari 2014, zodat in principe het (oud) art. 8 § 1 van de Probatielwet nog van toepassing is op de feiten in dit dossier en een verbeurdverklaring met uitstel nog tot de mogelijkheden behoort.

De rechtbank is echter van oordeel dat uitstel toekennen bij de verbeurdverklaring van een onroerend goed (hetgeen een onmiddellijke eigendomsoverdracht impliceert) praktisch gezien moeilijk te verwezenlijken valt en bovendien het doel van deze strafuitvoeringsmodaliteit volledig voorbij schiet vermits deze niet voldoet aan de beoogde criteria van preventie en vergelding.

2.

Gelet op de ernst en de duur van de feiten – de Wooninspectie doet zijn herstellvordering met betrekking tot de woning aan de [redacted] 4 jaar na de ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring van de betrokken woning, nog altijd gestand – zal de rechtbank eerste, tweede, vijfde en zevende beklagde effectief verbeurd verklaren van hun eigendommen aan de [redacted] en [redacted].

In de dagvaarding, waarin het Openbaar Ministerie deze bijzondere verbeurdverklaring schriftelijk vorderde, werd tweede beklagde niet opgenomen als mede-eigenaar van de woningen aan de [redacted] en [redacted]. Zesde beklagde werd daarentegen wel nog opgenomen als mede-eigenaar van de woning aan de [redacted], niettegenstaande het feit dat hij zijn aandeel in deze woning reeds had verkocht.

De rechtbank zal deze materiële vergissingen herstellen.

3.4.2 Verbeurdverklaring van vermogensvoordelen (huurgelden)

3.

Het Openbaar Ministerie vordert eveneens schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen voortkomend uit de tenlastelegging A, overeenkomstig artikelen 42 en 43bis van het Strafwetboek. De verbeurdverklaring van de hierna volgende bedragen wordt gevorderd:

- 18.225,00 EUR ten aanzien van eerste, tweede, derde en vierde beklaagde uit hoofde van tenlasteleggingen A.I.1 t/m A.I.4 en B.I;
- 5.000,00 EUR ten aanzien van eerste, tweede, derde en vierde beklaagde uit hoofde van tenlasteleggingen A.II en B.II;
- 16.000,00 EUR ten aanzien van eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklaagde uit hoofde van tenlasteleggingen A.III en B.III;
- 5.175,00 EUR ten aanzien van eerste, tweede, derde, vierde, zesde en zevende beklaagde uit hoofde van tenlastelegging A.IV.

Het Openbaar Ministerie stelde dat, in verband met dit vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit de misdrijven was verkregen, waarvan de geldwaarde al of niet werd geraamd, een bedrag van 5.049,08 € werd overgemaakt op de rekening van het COIV.

Studie van het strafdossier maakt duidelijk dat het om een bedrag van 5.650,63 € gaat (kaft 4, nrs. 175, 305 en 314).

3.

De vermogensvoordelen moeten inderdaad worden verbeurdverklaard. De bekomen vermogensvoordelen maken immers inherent deel uit van de in hoofde van beklaagden bewezen verklaarde misdrijven. Het gaat niet op om misdrijven bewezen te verklaren en dan te zeggen dat men de bekomen voordelen mag behouden. Dit is een bijkomend signaal naar beklaagden om hen bewust te maken dat dergelijke misdrijven niet lonend zijn.

De rechtbank houdt bij de begroting van de vermogensvoordelen in het bijzonder rekening met de volgende principes en gegevens van het strafdossier, namelijk dat:

- de vermogensvoordelen niet moeten zijn toegetreden tot het vermogen van de beklaagde en dat een beklaagde kan worden veroordeeld tot de vermogensvoordelen die een medebeklaagde heeft opgestreken (E. FRANCIS, 'Algemene principes van de bijzondere verbeurdverklaring en het beslag in strafzaken', *T. Strafr.*, 2011/5, 314);
- wanneer de rechtbank vaststelt dat de zaken die het vermogensvoordeel samenstellen niet meer vindbaar zijn in het vermogen van de beklaagde, hij de tegenwaarde van dat vermogensvoordeel kan ramen en de verbeurdverklaring bij equivalent kan bevelen van deze tegenwaarde.
- wanneer verschillende beklaagden schuldig worden bevonden aan eenzelfde misdrijf dat vermogensvoordelen heeft opgebracht, zij niet hoofdelijk tot de verbeurdverklaring kunnen worden veroordeeld. De rechtbank dient de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden te verdelen, zonder dat het totale bedrag van de verbeurdverklaringen het bedrag van de rechtstreeks uit het misdrijf verkregen vermogensvoordelen mag overschrijden (zie ook ROZIE, J., Over de hoofdelijkheid bij de voordeelsontneming, *NC*, 2010 alf. 3, blz. 180 – 184, noot onder Cass., 27 mei 2009). Bij de verdeling van de verbeurdverklaarde bedragen zal de rechtbank rekening houden met het aandeel van éénieder in de bewezen verklaarde feiten.

De begroting van de vermogensvoordelen in hoofde van beklaagden komt de rechtbank correct voor, behoudens voor wat betreft de vermogensvoordelen voortkomend uit de verhuring aan de familie ; uit hoofde van tenlastelegging A.IV. Deze huurders verklaarden immers dat zij maandelijks 225,00 EUR aan huur betaalden. Beklaagden werden "slechts" veroordeeld voor het verhuren van de woning aan de van 1 januari 2009 tot 6 oktober 2010, datum waarop de familie de woning verliet. Voor 2010 werd dus maar een bedrag van $10 \times 225,00 \text{ EUR} = 2.250,00 \text{ EUR}$ aan huur betaald, in tegenstelling tot het in het strafdossier berekende bedrag van 2.475,00 EUR, zodat het verbeurd te verklaren vermogensvoordeel inzake tenlastelegging A.IV verminderd moet worden met 225,00 €.

De rechtbank begroot de vermogensvoordelen voortkomend uit de bewezen verklaarde feiten zoals omschreven onder:

- tenlasteleggingen A.I.1 t/m A.I.4 en B.I op 18.225,00 €. Omdat de rechtbank de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden dient te verdelen, verklaart de rechtbank de eerste, de tweede, de derde en de vierde beklaagde elk verbeurd van een bedrag van 4.556,25 €;
- tenlasteleggingen A.II en B.II op 5.000,00 €. Omdat de rechtbank de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden dient te verdelen verklaart de rechtbank de eerste, de tweede, de derde, vierde beklaagde elk verbeurd van een bedrag van 1.250,00 €;
- tenlasteleggingen A.III en B.III op 16.000,00 €. Omdat de rechtbank de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden dient te verdelen verklaart de rechtbank de eerste, de tweede, de derde, vierde en vijfde beklaagde elk verbeurd van een bedrag van 3.200 €;
- tenlastelegging A.IV op 4.950,00 €. Omdat de rechtbank de verbeurdverklaarde bedragen onder de veroordeelden – met uitzondering van zesde beklaagde, die wordt vrijgesproken voor de hem ten laste gelegde feiten – dient te verdelen, veroordeelt de rechtbank de eerste, de tweede, de derde, de vierde en de zevende beklaagde elk tot de verbeurdverklaring van een bedrag van 990 EUR.

Het bedrag van 5.650,63 €, dat werd overgemaakt aan het COIV, dient eveneens verbeurd verklaard te worden als rechtstreeks voortkomend uit het misdrijf en moet worden aangerekend op de uitgesproken bijzondere verbeurdverklaringen van de respectieve eigenaars van het in beslag genomen geld.

3.4.3 Verbeurdverklaring van het voorwerp van het witwasmisdrijf

4.

Tot slot vordert het openbaar ministerie eveneens schriftelijk de bijzondere verbeurdverklaring van het voorwerp van de tenlasteleggingen C.1 en C.2 met toepassing van artikel 505, 6^e lid van het Strafwetboek. Wanneer een witwasmisdrijf bewezen wordt verklaard, dringt de verbeurdverklaring van het voorwerp hiervan zich verplichtend op.

De beklaagden worden echter vrijgesproken van de witwasmidrijven die hen ten laste worden gelegd. Om die reden wordt de verbeurdverklaring van dit vermeende voorwerp afgewezen als ongegrond.

Gelet op de vrijspraak, moet het bedrag van 3.000 €, dat eveneens werd overgemaakt aan het COIV en dat afkomstig was van het ten gelde maken van de wagen BMW 525D, eigendom van achtste beklaagde moet, aan deze beklaagde worden terugbetaald.

4. BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

4.1. Herstelvordering van de eiser tot herstel

De Wooninspecteur vraagt de rechtbank om zijn herstelvordering voor de panden aan de en zonder voorwerp te verklaren.

De Wooninspecteur wijst er terecht op dat het pand aan de nog steeds niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode. Er werd voor dit pand evenmin een melding van herstel gedaan, zodat het nog steeds gebrekkig is wegens het overschrijden van de maximale bezettingsgraad en het pand overbewoond is.

De wooninspecteur vordert bijgevolg herstelmaatregelen in de vorm van de uitvoering van werken zodat het pand voldoet aan de minimale vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode. Het volledige herstel heeft betrekking op de objectgebonden kwaliteitsvereisten, namelijk de fysieke gebreken en de subjectgebonden kwaliteitsvereisten, namelijk de bezetting. M.b.t. dit specifieke pand zouden geen fysieke gebreken meer gevonden zijn, maar zijn de subjectgebonden kwaliteitsvereisten nog steeds niet vervuld.

Deze vordering is wettig, niet-kennelijk onredelijk en dient te worden toegestaan voor zover zij gericht is tegen de elgenaars van het pand aan de namelijk eerste en tweede beklaagde. Deze zijn immers perfect in de mogelijkheid om tegen geringe kosten de eventueel nog vereiste herstellingen aan de woning uit te voeren of de bezettingsgraad van de woning te regulariseren. Een uitvoeringstermijn van 10 maanden komt de rechtbank gepast voor. De Wooninspecteur dient gemachtigd te worden om zelf in herstel te voorzien. Om beklaagden echter aan te sporen vrijwillig over te gaan tot herstel, wordt aan elk van de beklaagden een dwangsom opgelegd van 125 euro per dag vertraging voor het niet binnen de opgelegde termijn uitvoeren van het herstel van de inbreuken, met een maximum van 10.000 euro. De dwangsomtermijn van 1385*bis* van het gerechtelijk wetboek wordt uitgesloten.

Er zijn veiligheidsrisico's aan het pand verbonden, zodat de rechtbank ingaat op de vordering van de Wooninspecteur om huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4.2. Ambtshalve aanhouden van de burgerlijke belangen

Omdat de door de beklaagden gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerrechtelijke belangen ambtshalve aan, in toepassing van artikel 4 V.T.Sv., zoals gewijzigd bij artikel 2 van de Wet van 13 april 2005 (B.S. 03.05.2005).

5. TOEGEPASTE WETTEN

De bijzondere wetten zoals vermeld in punt 1. Tenlasteleggingen

Artikel 11, 12, 14, 16, 31 tot 37, en 41 van de wet van 15 juni 1935

Wetb. van strafvordering, art. 162, 182, 184, **185**, 189, 190, 190ter, 191, 194, 195;

Strafwetboek, art. 2, 38, 39, 40, 42, 43bis, 65, eerste lid, 66;

Wet van 5 maart 1952, art. 1, gew. programmawet d.d. 24.12.1993, art. 1; gew. art.36

Wet 07.02.2003; Art. 2 en 3 van de Wet van 28.12.2011 houdende diverse bepalingen inzake justitie (B.S. 30.12.2011); (opdecienen)

Art. 6 Programmawet II van 27.12.2006;

W.01.08.1985, art. 28, 29, gew. art. 1 K.B. 31.10.2005 (25 euro);

Wet van 29 juni 1964, art. 8§1; gew.W. 10.2.1994; (uitstel).

UITSpraak

DE RECHTBANK BESLIST OP TEGENSPRAAK

De rechtbank verbetert de materiële vergissingen in de dagvaarding m.b.t. de hoedanigheid als eigenaar van de betrokken panden van tweede en zesde beklagde en de daaraan verbonden vorderingen als volgt:

A. *Te* op niet nader te bepalen data, in de periode gaande van 1/01/2009 tot 5/02/2014 en minstens in volgende periodes

I. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

Een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te *kadastraal gekend als*

eigendom van

geboren te *op 27/12/1975 en van* *geboren te*

op

II. De eerste, de tweede, de derde en de vierde,

In de periode gaande van 1/01/2009 tot 5/02/2014: een pand in strijd met de menselijke waardigheid te hebben verhuurd, gelegen te

kadastraal gekend als

eigendom van geboren te op en
van geboren te op

[...]

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 433terdecies van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van:

- een pand, gelegen te kadastraal aekend
als eigendom van
geboren te op en van geboren te
op

- [...]

- een pand, gelegen te kadastraal gekend
als eigendom van
geboren te op

1. _____

SPREEKT eerste beklaagde **VRIJ** voor de felten van de tenlasteleggingen C.I en C.II, maar verklaart hem **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.I.2, B.II en B.III;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT eerste beklaagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **TWEEËNTWINTIGDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemen (x 6) of **132.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens eerste beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent eerste beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het **GEHEEL** van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het **GEHEEL** van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst eerste beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart eerste beklagde **VERBEURD** van 9.996,25 € aan vermogensvoordelen en beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 2.298,23 € (de helft van 4.596,46 €, het aandeel van eerste en tweede beklagde in de in beslag genomen gelden), overgemaakt op de rekening van het C.O.I.V., dat **DIENT TE WORDEN TOEGEREKEND** op de hiervoor uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring;

De rechtbank verklaart eerste beklagde eveneens **VERBEURD** van een pand, gelegen aan de kadastraal gekend als en van een pand, gelegen aan de kadastraal gekend als mede-eigendommen van eerste beklagde.

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** eerste beklagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^o lid van het Strafwetboek gedurende een periode van vijf jaar.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van eerste beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt eerste beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

* * *

|

2. _____

SPREEKT tweede beklaagde **VRIJ** voor de feiten van de tenlasteleggingen C.I en C.II, maar verklaart haar **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.I.2, B.II en B.III;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT tweede beklaagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **TWEEËNTWINTIGDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **132.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens tweede beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent tweede beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst tweede beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart tweede beklaagde **VERBEURD** van 9.996,25 € aan vermogensvoordelen en beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 2.298,23 € (de helft van 4.596,46 €, het aandeel van eerste en tweede beklaagde in de in beslag genomen gelden), overgemaakt op de rekening van het C.O.I.V., dat **DIENT TE WORDEN TOEGEREKEND** op de hiervoor uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring;

De rechtbank verklaart tweede beklaagde eveneens **VERBEURD** van een pand, gelegen aan de _____ kadastraal gekend als _____ en van een pand, gelegen aan de _____ kadastraal gekend als _____ mede-eigendommen van tweede beklaagde.

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** tweede beklaagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^e lid van het Strafwetboek gedurende een periode van **vijf jaar**.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van tweede beklagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt tweede beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

* * *

3. _____

SPREEKT derde beklagde **VRIJ** voor de feiten van de tenlasteleggingen C.I en C.II, maar verklaart hem **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.I.2, B.II en B.III;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT derde beklagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **TWEEËNTWINTIGDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **132.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens derde beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent derde beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het **GEHEEL** van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het **GEHEEL** van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst derde beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart derde beklagde **VERBEURD** van 9.996,25 € aan vermogensvoordelen en beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 116,56 € (de helft van 233,12 €, het aandeel van derde en vierde beklagde in de in beslag genomen gelden), overgemaakt op de rekening van het C.O.I.V., dat **DIENT TE WORDEN TOEGEREKEND** op de hiervoor uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring;

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** derde beklagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^e lid van het Strafwetboek gedurende een periode van **vijf jaar**.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van derde beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt derde beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

* * *

4. _____

SPREEKT vierde beklagde **VRIJ** voor de feiten van de tenlasteleggingen C.I en C.II, maar verklaart haar **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.I.1, A.I.2, A.I.3, A.I.4, A.II, A.III, A.IV, B.I.1, B.I.2, B.II en B.III;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT vierde beklagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **TWEEËNTWINTIGDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **132.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens vierde beklagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent vierde beklagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst vierde beklagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart vierde beklagde **VERBEURD** van 9.996,25 € aan vermogensvoordelen en beveelt de verbeurdverklaring van een bedrag van 116,56 € (de helft van 233,12 €, het aandeel van derde en vierde beklagde in de in beslag genomen gelden) en van 821,05 € (persoonlijk aandeel van vierde beklagde in de in beslag genomen gelden), overgemaakt op de rekening van het C.O.I.V., dat **DIENT TE WORDEN TOEGEREKEND** op de hiervoor uitgesproken bijzondere verbeurdverklaring;

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** vierde beklagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^e lid van het Strafwetboek gedurende een periode van **vijf jaar**.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van vierde beklagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt vierde beklagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

* * *

5. _____

Verklaart vijfde beklagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlasteleggingen A.III en B.III;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT vijfde beklaagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **VIJFDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemen (x 6) of **30.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens vijfde beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van 3 maanden;

Verleent vijfde beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst vijfde beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart vijfde beklaagde **VERBEURD** van 3.200,00 € aan vermogensvoordelen;

De rechtbank verklaart vijfde beklaagde eveneens **VERBEURD** van een pand, gelegen aan de kadastraal gekend als

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** vijfde beklaagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^e lid van het Strafwetboek gedurende een periode van **vijf jaar**.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van vijfde beklaagde de verplichting uit om **EENMAAL** een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt vijfde beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

6. _____

SPREEKT zesde beklaagde **VRIJ** voor de feiten omschreven onder de hierboven vermelde tenlastelegging A.IV;

* * *

7. _____

Verklaart zevende beklaagde **SCHULDIG** aan de feiten van de tenlastelegging A.IV;

TOEPASSING makend van artikel 65, lid 1 van het Strafwetboek;

VEROORDEELT zevende beklaagde voor deze feiten samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF** van **EEN JAAR** en een **GELDBOETE** van **TWEEDUIZEND EURO**, verhoogd met 50 deciemmen (x 6) of **12.000,00 euro**;

ZEGT dat bij niet betaling binnen de door de wet bepaalde termijn de lastens zevende beklaagde uitgesproken geldboete kan worden vervangen door een gevangenisstraf van **3 maanden**;

Verleent zevende beklaagde **GEWOON UITSTEL** van de tenuitvoerlegging van het GEHEEL van de opgelegde hoofdgevangenisstraf en van het GEHEEL van de opgelegde geldboete voor een periode van drie jaar.

Wijst zevende beklaagde er op dat het uitstel van rechtswege herroepen wordt ingeval gedurende de proeftijd een nieuw misdrijf is gepleegd dat veroordeling tot een criminele straf of hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel ten gevolge heeft gehad.

Verbeurdverklaring

De rechtbank verklaart zevende beklaagde **VERBEURD** van 990,00 € aan vermogensvoordelen;

De rechtbank verklaart zevende beklaagde eveneens **VERBEURD** van een pand, gelegen aan de _____, kadastraal gekend als _____

Ontzetting rechten

De rechtbank **ONTZET** zevende beklaagde uit de rechten bedoeld in artikel 31, 1^e lid van het Strafwetboek gedurende een periode van **5 jaar**.

Bijdrage vergoeding

SPREEKT in hoofde van zevende beklaagde de verplichting uit om EENMAAL een bedrag van 25,00 euro, met 50 deciemmen verhoogd, **150,00 euro** bedragende, te betalen bij wijze van bijdrage tot financiering van het Fonds tot financiële hulp aan slachtoffers van opzettelijke gewelddaden;

Legt zevende beklaagde bovendien een vergoeding op voor de kostprijs van de strafprocedure van **51,20 euro** overeenkomstig artikel 91, 2^{de} lid en 148 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken, zoals gewijzigd bij KB van 13 november 2012 (B.S. 29/11/2012).

* * *

B. _____

SPREEKT achtste beklaagde **VRIJ** voor de feiten van de tenlasteleggingen C.I en C.II;

Zegt voor recht dat het bedrag van 3.000,00 €, dat werd overgemaakt aan het COIV, opnieuw ter beschikking gesteld wordt van achtste beklaagde.

Zegt voor recht dat het voertuig BMW 316D met chassisnummer _____ onder beslag gelegd onder overtuigingsstuk _____, eveneens opnieuw ter beschikking gesteld wordt van achtste beklaagde.

* * *

Kosten

VEROORDEELT:

- ✓ eerste, tweede, derde en vierde beklaagde elk tot 2/10de
- ✓ vijfde en zevende beklaagde elk tot 1/10de

van de gerechtskosten, tot op heden begroot aan de zijde van het openbaar ministerie op de som van **556,34 euro**.

Legt de kosten begroot op **65,25 euro** (dagvaarding 6de & 8ste beklaagde) **ten laste van de Belgische Staat**.

Overtuigingsstukken

Stelt het overtuigingsstuk ter griffie alhier gekend onder het nummer _____ ter beschikking van achtste beklaagde;

ter

Stelt het overtuigingsstuk ter griffie alhier gekend onder het nummer ter
beschikking van het Openbaar Ministerie om te handelen als naar recht.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank:

- beveelt eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklaagde **hoofdelijk** om een andere bestemming te geven aan het pand gelegen aan de overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
- zegt voor recht dat dit herstel dient te worden gerealiseerd binnen een termijn van 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.
- zegt voor recht dat de beklaagden na uitvoering van het vonnis de Wooninspecteur dienen te verwittigen.
- zegt voor recht dat indien de plaats niet wordt hersteld binnen een termijn van 10 maanden de Wooninspecteur wordt gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien.
- zegt dat aan elke beklaagde een dwangsom zal worden opgelegd van 125 euro per dag vertraging bij de niet-uitvoering van het herstel, met een maximum van 10.000 euro per beklaagde.
- zegt voor recht dat de voorgemelde termijn enkel aan de hoofveroordeling wordt gekoppeld en geen dwangsomtermijn is in de zin van artikel 1385bis Ger.Wb.
- veroordeelt eerste, tweede, derde, vierde en vijfde beklaagde **hoofdelijk** tot de kosten van het geding, aan de zijde van de burgerlijke partij begroot op de **rechtsplegingsvergoeding** voor een bedrag van 1.440,00 € (het basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare zaak).

De rechtbank verklaart het vonnis op burgerlijk gebied uitvoerbaar bij voorraad;

De rechtbank houdt de beslissing over de overige burgerlijke belangen aan.

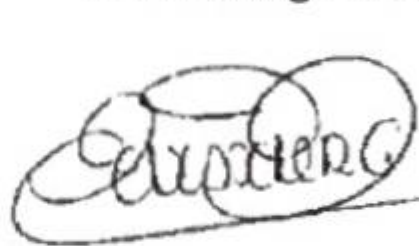
Alles gebeurde in de Nederlandse taal overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Aldus gevonnist in de volgende samenstelling:

M. Vanden Avenne, rechter, voorzitter van de D19D kamer,
R. Detollenaere, rechter,
M. Steel, rechter,

**en uitgesproken in openbare terechtzitting van
TWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND ZESTIEN**

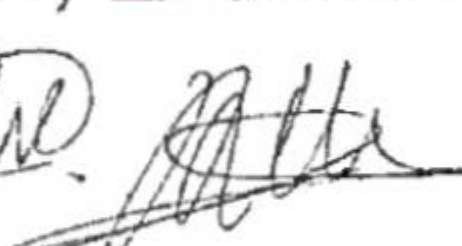
door M. Vanden Avenne, rechter, voorzitter van de D19D kamer,
bijgestaan door G. De Visscher, griffier,
in aanwezigheid van C. Reynders, _____ substituut Procureur des Konings



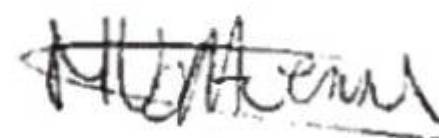
G. DE VISSCHER



M. STEEL



R. DETOLLENAERE



M. VANDEN AVENNE