

Parketnr. :  
Griffiernr. : 2008/ 1736

OPENBARE TERECHTZITTING VAN : 02 juni 2008

De rechtbank van eerste aanleg, zitting houdende te Gent, negentiende kamer, drie rechters, recht sprekende in correctionele zaken, heeft het volgend vonnis uitgesproken :

Gezien de stukken van de vervolging, onder meer de beschikking van de raadkamer van de rechtbank van eerste aanleg te Gent d.d. 26.11.2007 waarbij de in verdenkinggestelde werd verwezen naar de correctionele rechtbank.

IN DE ZAAK VAN HET OPENBAAR MINISTERIE TEGEN :

3920

arbeider, geboren te                    op  
wonende te

VERDACHT VAN :

A. Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt 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 bedoelde ruimte, te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken (art. 433 decies Sw), met name door

1. een gelijkvloerse studio (nummer 4) op het adres  
te hebben verhuurd aan                    en  
(stuk 73-83, 163)  
  
te                    in de periode van 1 november 2006 tot 22  
augustus 2007
2. een gelijkvloerse studio (nummer 3) op het adres  
te hebben verhuurd aan  
(stuk 85-99, 162-163)

**HOGER BEROEP** op 09/06/2008 door  
**HOGER BEROEP** op 09/06/2008 door het OM tegen  
 (behl.) tegen alle beschikkingen (behl.)

te : in de periode van 1 januari 2007 tot 22 augustus 2007

3. een studio op de tweede verdieping (nummer 9) op het adres te hebben verhuurd aan en (stuk 105-116)

te : in de periode van 1 augustus 2006 tot 22 augustus 2007

4. een studio op de tweede verdieping (nummer 8) op het adres te hebben verhuurd aan en (stuk 127-138, 163-164)

te : in de periode van 1 september 2006 tot 22 augustus 2007

5. ...

6. een gelijkvloerse studio (nummer 2) op het adres te hebben verhuurd aan (stuk 145-156, 162)

te : in de periode van 1 juli 2007 tot 22 augustus 2007

7. een studio op de eerste verdieping (nummer 6) op het adres te hebben verhuurd aan (stuk 163, 169-174, 207-212)

te : in de periode van 1 maart 2007 tot 22 augustus 2007

8. een studio op de eerste verdieping (nummer 5) op het adres te hebben verhuurd aan (stuk 163, 183-197)

te : in de periode van 1 april 2007 tot 22 augustus 2007

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

1. een gelijkvloerse studio (nummer 4) op het adres te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 1 november 2006 tot 22 augustus 2007

2. een gelijkvloerse studio (nummer 3) op het adres te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 januari 2007 tot 22 augustus 2007

3. een studio op de tweede verdieping (nummer 9) op het adres te hebben verhuurd aan en

te in de periode van 1 augustus 2006 tot 22 augustus 2007

4. een studio op de tweede verdieping (nummer 8) op het adres te hebben verhuurd aan

en

te : in de periode van 1 september 2006 tot 22 augustus 2007

5. een gelijkvloerse studio (nummer 1) op het adres te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 april 2007 tot 22 augustus 2007

6. een gelijkvloerse studio (nummer 2) op het adres te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 juli 2007 tot 22 augustus 2007

7. een studio op de eerste verdieping (nummer 6) op het adres te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 maart 2007 tot 22 augustus 2007

8. een studio op de eerste verdieping (nummer 5) op het adres te hebben verhuurd aan

te in de periode van 1 april 2007 tot 22 augustus 2007

bovenvermeld onroerend goed ten kadaster gekend zijnde onder afdeling in eigendom toebehorende aan

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43 bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de **bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 17 920 €** zijnde

- hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen
- hetzij goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld
- hetzij inkomsten uit belegde voordelen

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

\* \* \*

De rechtbank nam inzage van de stukken van de rechtspleging.

De rechtbank aanhoorde :

- de vordering van het openbaar ministerie, ter terechtzitting van 05 mei 2008 uitgesproken door mevrouw C. Blomme, substituut-Procureur des Konings,
- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, ter terechtzitting van 05 mei 2008 voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Jan COENE in de plaats van meester Frank VANDE ROSTYNE, advocaat te 9950 Waarschoot, Molenstraat 38, die in hoofdorde voor de tenlastelegging A de vrijspraak vraagt; in ondergeschikte orde voor de tenlasteleggingen A en B de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt,
- het openbaar ministerie in haar negatief advies omtrent de door de beklaagde gevraagde opschorting.

\* \* \*

## **OP STRAFRECHTELIJK GEBIED**

### **De feiten en hun kwalificatie**

1. Op 29 juni 2007 wordt proces-verbaal opgesteld (st. 2). De politie doet in het aanvankelijk proces-verbaal, samengevat, de volgende vaststellingen:

- De beklaagde is eigenaar van het pand gelegen te  
De politie vemeemt dat hij zelden of nooit naar zijn eigendom komt; hij zou alleen in de huurgelden geïnteresseerd zijn. Hij is geen eigenaar van andere panden.

- Op het gelijkvloers is een handelszaak gevestigd. Het pand bestaat voorts uit negen wooneenheden. Op het gelijkvloers zijn er vier kamers rond een binnenkoer. Op de eerste etage zijn er drie kamers, op de tweede etage twee kamers.

2. Op 6 juli 2007 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd (st. 1) en op 22 augustus 2007 wordt een huiszoeking uitgevoerd (st. 9 e.v.). Uit de huiszoeking, het verder onderzoek en de vaststellingen van de Wooninspectie (st. 214 e.v.) blijkt het volgende.

#### Gebreken van het gebouw in het algemeen (st. 216 e.v.)

Er zijn in het gehele gebouw diverse ernstige tekortkomingen aan de elektriciteitsinstallatie met een ernstig risico op elektrocutie en brand (15 strafpunten).

In twee studio's zijn er tekortkomingen op het vlak van gasaansluiting waardoor er een ernstig risico op ontploffing en brand is (15 strafpunten).

Omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn alle woongelegenheden in het pand onbewoonbaar. Behalve in studio 8 vertoonden elk van de woongelegenheden nog een bijkomend ernstig gebrek.

#### Studio 1 ("woning 3")

Deze studio (met een oppervlakte van 12.36 m<sup>2</sup>, foto's st. 27-28) wordt gehuurd door (st. 11).

Deze studio heeft alleen ramen die uitgeven op de gesloten gemeenschappelijke gang. In de woon-, keuken-, slaapruijnte en de badkamer met WC is er geen gecontroleerde rechtstreekse verluchting naar de buitenlucht (13 strafpunten). De schouw van de gasgeiser mondt uit in de gemeenschappelijke gang waardoor er een ernstig risico op Co-intoxicatie is in de gemeenschappelijke gang (15 strafpunten).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **58 punten**.

#### Studio 4 ("woning 4")

Deze studio (foto's st. 29-31) werd bewoond door het echtpaar (st. 11). wees de politie op de aanwezigheid van muizenfecaliën in de kast.

Deze studio heeft alleen ramen die uitgeven op de gesloten gemeenschappelijke gang. In de woonkamer/keuken en de badkamer met WC is er geen gecontroleerde rechtstreekse verluchting naar de buitenlucht (10 strafpunten).

De gasgeiser bevindt zich in een afgesloten kast die niet toegankelijk is voor de bewoners.

Volgens de normen haalt de woning niet de minimumoppervlakte van 12 m<sup>2</sup> omdat alleen de netto-vloeroppervlakte van woonlokalen met een plafondhoogte van minimum 2,20 meter in rekening wordt gebracht; de hoogte van het plafond van de slaapkamer bedraagt slechts 1,99 meter (st. 218).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **40 punten**.

staat onder voorlopig bewind. Zij leeft van een werkloosheidsuitkering. In het huurcontract staat een huurprijs van 340,00 EUR vermeld maar in werkelijkheid betaalt zij 385,00 EUR (st. 74). Zij maakte ook nog melding van problemen met muizen, wateroverlast bij hevige regenval (de politie bemerkte de aanwezigheid van zandzakken in de woning) en elektriciteitsproblemen. Volgens haar is de eigenaar nooit in de woning geweest om er toezicht of controle uit te oefenen.

, van Marokkaanse nationaliteit, beschikt niet over inkomsten. Door zijn huwelijk met beschikt hij over een attest van immatriculatie.

Zij hebben een kindje van 7 maanden dat verblijft in een opvangcentrum in volgens omdat de woning ongezond is.

#### Studio 2 ("woning 5")

Deze studio (netto-vloeroppervlakte van 13,90 m<sup>2</sup>, foto's st. 33-35) wordt gehuurd door (st. 11).

Het plafond in de badkamer is beschadigd; in de buitenmuren zijn er sporen van opstijgend vocht. Op de pas geschilderde muren is het vocht (nog) niet zichtbaar. De badkamer is onvoldoende verlucht (in totaal 10 strafpunten).

De gasgeiser is niet voorzien van permanente onderverluchting waardoor er een gevaar op Co-intoxicatie bestaat (st. 219, 15 strafpunten).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **55 punten**.

is een Belg; hij leeft van een O.C.M.W.-uitkering van 650,00 EUR per maand. Hij woont er nog maar pas, sinds 1 juli 2007. Hij vindt de huurprijs nogal hoog maar verklaart zich niet uitgebuit te voelen (st. 149).

De maandelijkse huurprijs bedraagt 325,00 EUR (st. 153).

#### Studio 3 ("woning 6")

Deze studio (netto-vloeroppervlakte van 23,90 m<sup>2</sup>, foto's st. 36-38) wordt gehuurd door (st. 12).

De gasgeiser is niet voorzien van permanente onderverluchting en de schouw is niet correct geplaatst, waardoor er een gevaar op Co-intoxicatie bestaat (st. 219, 15 strafpunten).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **45 punten**.

van Marokkaanse nationaliteit, is in het bezit van een identiteitskaart voor vreemdelingen. Hij is invalide (linkerarm geamputeerd) en heeft een invaliditeitsuitkering van 1.300,00 EUR (st. 85-86).

Hij betaalt maandelijks 350,00 EUR (inclusief nutsverbruik). Hij huurt sinds 1 januari 2007.

Hij verklaart dat de verhuurder zijn identiteitsdocumenten heeft opgevraagd bij het afsluiten van het huurcontract. Hij klaagt erover dat de eigenaar, die om de twee à drie maanden zou langskomen, niet op zijn klachten reageert (st. 89-91).

#### Studio 6 ("woning 7")

Deze studio (met een netto-vloeroppervlakte van 19,41 m<sup>2</sup>, foto's st. 39-41) wordt gehuurd door (st. 12).

De gasgeiser is niet voorzien van permanente onderverluchting waardoor er een gevaar op Co-intoxicatie bestaat (st. 220, 15 strafpunten).

Er is ook insijpelend vocht in de woon- en slaapkamer (3 strafpunten). Uit de foto's die de politie maakte, blijkt dat de vloer van de woonkamer nat was; er stonden emmers (st. 39).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **48 punten**.

De politie merkt in de kamer, die er rommelig en vuil bij ligt, een dode muis (st. 12).

verblijft sinds 10 augustus 2007 in een psychiatrisch centrum (st. 205). Hij heeft de Belgische nationaliteit. Hij leeft van een invaliditeitsuitkering van 1.054,00 EUR.

Hij heeft de eigenaar verder nooit gezien. Hij verklaart dat de eigenaar niet op klachten reageert en niets herstelt. Hij maakt, naast de waterinsijpeling en de muizen, nog gewag van een gasfornuis dat niet werkt en een slecht werkend toilet (st. 211).

Hij betaalt 340,00 EUR huur. Hij huurt sinds maart 2007.

#### Studio 7 ("woning 8")

Deze studio (foto's st. 42-44) was niet bewoond.

Ook in deze studio waren er vochtproblemen en was de gasgeiser onvoldoende verlucht (48 strafpunten in totaal).

Studio 5 ("woning 9")

Deze studio (met een netto-vloeroppervlakte van 19,41 m<sup>2</sup>, foto's st. 45-47) werd gehuurd door

De badkamer met toilet was onvoldoende verlucht (4 strafpunten). Ook in deze studio was de gasgeiser niet voorzien van een permanente onderverluchting waardoor er een gevaar op Co-intoxicatie bestaat (st. 221, 15 strafpunten).

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **49 punten**.

is Italiaanse en heeft een invaliditeitsuitkering van 1.150,00 EUR per maand. Zij leeft feitelijk gescheiden van haar echtgenoot en verblijft bij een nieuwe vriend. Haar twee kinderen zijn op internaat. Ook zij klaagt over de aanwezigheid van kakkerlakken. Voorts is de wandbekleding verweerd, is de lavabo verstopt en werkt de kookplaat niet goed (st. 189).

Zij huurt de woning sinds 1 april 2007. Zij betaalt 360,00 EUR (nutsverbruik inbegrepen); het huurcontract vermeldt 340,00 EUR (st. 187). Volgens haar vroeg de verhuurder haar niet om haar identiteits- of verblijfsdocumenten. Zij heeft de eigenaar verder nooit in haar woning gezien.

Studio 9 ("woning 10")

Deze studio (met een netto-vloeroppervlakte van 19,06 m<sup>2</sup>: bewoning door maximum twee personen, foto's st. 49-52) werd bewoond door Hyusein en

In deze studio werd alleen een gebrekkige verluchting van badkamer en toilet vastgesteld (st. 222, 4 strafpunten).

De politie stelde vast dat deze woning er ordelijk bijlag. De bewoners vestigden de aandacht op kakkerlakken in een kastschuif.

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **34 punten**.

en zijn beiden van Bulgaarse nationaliteit. had voordien nog in Gent gewerkt maar zijn werkgever was failliet gegaan. Hij verbleef sinds een week opnieuw in België. Zij betalen maandelijks 335,00 EUR. Zij huren sinds 1 augustus 2006 (st.111).

De verhuurder heeft bij het afsluiten van de overeenkomst naar hun identiteits- of verblijfsdocumenten gevraagd. Hij komt maandelijks langs. voelt zich niet uitgebuit.



Studio 8 ("woning 11")

Deze studio (met een netto-vloeroppervlakte van 15,63 m<sup>2</sup>, bewoning door maximum één persoon, foto's st. 53-57) werd bewoond door  
en

Ook deze bewoners kloegen over kakkerlakken; de politie zag een kakkerlak over de muur lopen (st. 12, 55).

Er was vochtschade aan de ramen (3 strafpunten). Ook in deze studio was er geen permanente onderverluchting van de gasgeiser waardoor er een gevaar van Co-intoxicatie bestaat (st. 222, 15 strafpunten).

Het ~~total~~ aantal strafpunten bedraagt **48 punten**.

Beiden zijn van Congolese nationaliteit. Hij heeft een asielaanvraag ingediend en beschikt over een attest van immatriculatie. Hij leeft van een O.C.M.W.-uitkering. Zijn vriendin beschikt over een geldige verblijfstitel voor Nederland.

\_\_\_\_\_ verklaart dat de verhuurder bij het afsluiten van het huurcontract naar zijn identiteits- of verblijfsdocumenten vroeg. De eigenaar komt als men iets vraagt, of als men niet betaalt (st. 131). Hij klaagt over de kakkerlakken waarvan hij niet kan slapen. Er zijn eveneens waterlekken en de afvoer van de douche is defect; volgens hem weet de eigenaar daarvan (st. 131). Hij verklaart zich niet uitgebuit te voelen.

Zij huren sinds 1 september 2006. De huurprijs bedraagt 335,00 EUR per maand.

Verhoor van \_\_\_\_\_ (st. 161 e.v.)

3. \_\_\_\_\_ verklaart dat hij het pand ongeveer een jaar voordien aankocht met een hypothecaire lening van 270.000,00 EUR, waarvoor hij maandelijks 1.950,00 EUR betaalt. Als iedereen de huur stipt betaalt, ontvangt hij 3.305,00 EUR huur per maand. De huurprijzen zijn nutsverbruik inbegrepen; hij betaalt voor het nutsverbruik maandelijks 540,00 EUR en 210,00 EUR (st. 165) zodat hij maandelijks 2.555,00 EUR netto-huur int (zie ook st. 200).

Hij heeft na aankoop van de woning een 10.000,00 EUR in de woning geïnvesteerd (st. 160). Toen hij het pand aankocht, was zij al in verschillende studio's ingedeeld.

Over \_\_\_\_\_ | verklaart hij dat hij denkt dat hij zijn identiteitskaart heeft gezien maar hij weet niet meer of hij Belg of Turk is. Hij weet ook niet waarvan die huurder leeft. \_\_\_\_\_ | huurt sinds 1 april 2007 en betaalt 325,00 EUR (st. 162, 175).

Over (‘‘een invalide waarvan ik de naam niet ken’’) weet hij dat het een man van Marokkaanse nationaliteit is. Hij ontkent wat verklaarde. Volgens hem heeft nooit over gebreken geklaagd (st. 162-163).

Over en verklaart dat het huurcontract werd opgesteld voor 340,00 EUR, hoewel de huurprijs 385,00 EUR bedroeg, omdat van haar voorlopig bewindvoerder slechts mocht huren voor een huurprijs van niet hoger dan 340,00 EUR. Zij huren het pand sinds 1 november 2006. Het bedrag van 340,00 EUR wordt door de voorlopige bewindvoerder betaald; het koppel betaalt 45,00 EUR extra. Aanvankelijk wou hij de studio niet aan het koppel verhuren maar zij wilden het toch huren. Hij weet dat zij ondertussen een kind hebben en dat de studio zeker te klein is. Maar zij willen er blijven wonen in afwachting van een andere, betaalbare woning (st. 163).

Hij verklaart nog te weten dat er in het pand ongedierte en muizen zitten. Hij heeft al muizenvallen gezet maar de bewoners werken niet altijd mee en zijn zelf niet zo hygiënisch (st. 163). Volgens hem is het waterprobleem nu opgelost er was een probleem met afvoer van regenwater van de koer dat niet weg kon door een verstopping maar dit is nu opgelost.

Over een zekere " weet dat zij van Italiaanse afkomst is en hij vermoedt dat zij de Belgische nationaliteit heeft. Hij denkt dat zij een O.C.M.W.-steuntrekkende is.

Van het waterprobleem in de studio van is hij op de hoogte. Hij weet dat er emmers in de studio staan. Het water is afkomstig van de douche van studio 8 (bewoond door die boven studio 9 gelegen is. Hij heeft al naar het probleem gekeken maar heeft het nog niet kunnen oplossen. Hij is zinnens het te herstellen en een nieuw plafond te leggen van zodra hij tijd heeft (st. 163).

Over weet dat hij Congolees is. Hij weet niet over welke documenten hij beschikt of over welk inkomen hij beschikt. Hij weet wel dat zijn huurder een zekere tijd O.C.M.W.-steun heeft gekregen. De huurwaarborg werd betaald door het O.C.M.W. (st. 164). Hij weet dat sinds een viertal maanden zijn Congolese vriendin regelmatig bij verblijft. Hij erkent de klachten over waterinsijpeling en kakkerlakken.

Ook van het Bulgaarse koppel weet hij niet over welke documenten ze beschikken of over welk inkomen (st. 164).

### Bespreking

#### 4. De beklaagde betwist niet de onder B ten laste gelegde feiten.

Uit de gegevens van het strafdossier en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is gebleken dat de tenlasteleggingen onder B, zoals hierboven omschreven, ten aanzien van de beklaagde naar voldoening van recht bewezen zijn.

**5. De beklagde vraagt de vrijspraak voor de onder A ten laste gelegde feiten.**

De beklagde voert ten onrechte aan dat hij geen kennis had van de bijzonder kwetsbare positie van zijn huurders:

- Hij wist dat \_\_\_\_\_ onder voorlopig bewindvoederschap stond (st. 163). Zij was zwanger bij het afsluiten van de huurovereenkomst en had dringend een andere woning nodig.
- De beklagde wist dat \_\_\_\_\_ invalide is (st. 162). Diens handicap is overigens goed zichtbaar. \_\_\_\_\_ verklaarde dat de verhuurder naar zijn identiteits- of verblijfsdocumenten had gevraagd (st. 90) (maar de betrokkene is op dat punt niet kwetsbaar: hij had een bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister).
- \_\_\_\_\_ i verklaarde dat de verhuurder naar zijn identiteits- of verblijfsdocumenten vroeg en naar zijn toestand informeerde (st. 108).
- De beklagde wist dat \_\_\_\_\_ leefde van een O.C.M.W.-uitkering. De huurwaarborg werd overigens door het O.C.M.W. \_\_\_\_\_ betaald (st. 164). Ook \_\_\_\_\_ i verklaarde dat de beklagde naar zijn documenten en verblijfs- en sociale toestand had gevraagd (st. 130).
- Over \_\_\_\_\_ wist de beklagde niet veel te vertellen, behalve het feit dat zijn huurder nog een exemplaar van het huurcontract nodig had "voor één of andere reden" (st. 162).
- Over \_\_\_\_\_ had de beklagde het vermoeden dat zij van een O.C.M.W.-uitkering leefde. Hij vermoedde dat zij een exemplaar van het huurcontract nodig had voor het O.C.M.W. (st. 163). Zij verklaarde dat de verhuurder naar haar financiële toestand had gevraagd (st. 188).

In het algemeen bevestigde de beklagde dat hij "min of meer" op de hoogte was van de bewoners en van hun sociale achtergrond (st. 162). Het loutere feit dat de beklagde geen voorlegging van documenten zou hebben gevraagd of niet uitdrukkelijk zou hebben geïnformeerd naar hun sociale toestand, betekent daarom nog niet dat de beklagde geen kennis had van hun, minstens, preciaire sociale toestand.

De verhuring van de kamers gebeurde in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid. Heel wat woningen vertoonden, naast het algemene probleem van de elektriciteit- en gasinstallatie, nog andere problemen die het wooncomfort, dat al beperkt is in een kleine kamer, nog meer naar beneden haalde. De rechtbank wijst onder meer op het volgende:

- In de studio van \_\_\_\_\_ stonden er zandzakjes omwille van wateroverlast bij \_\_\_\_\_ hevige regenval. Er waren regelmatig elektriciteitsproblemen. Er waren geen ramen die rechtstreeks met de buitenlucht in verbindingen stonden.
- \_\_\_\_\_ maakte melding van problemen met keuken, badkamer en toilet.
- In de studio van \_\_\_\_\_ waren er eveneens waterlekken en een defecte afvoer van de douche.
- Ook in de studio van \_\_\_\_\_ was er een vochtprobleem.
- In de studio van \_\_\_\_\_ was er eveneens een groot probleem van insijpelend vocht. De beklagde wist ervan, had er reeds naar gekeken

maar had het nog niet kunnen oplossen: *"Ik ben zinnens dit te herstellen en een nieuw plafond te leggen van zodra ik de tijd heb"* (st. 163).

~ maakte melding van problemen met lavabo en kookplaat.

Behalve in de studio van \_\_\_\_\_ en van \_\_\_\_\_ was er in elke andere studio gevaar van Co-intoxicatie. De beklaagde bekommerde zich niet om veilige woonomstandigheden en stelde zijn huurders aan ernstige risico's bloot. Ook dit is in strijd met de menselijke waardigheid.

De oorzaken van de problemen met het ongedierte zijn wellicht niet aan de beklaagde toe te rekenen maar uit het dossier blijkt wel dat de beklaagde naliet iets te ondernemen om het probleem te verhelpen.

In deze omstandigheden bestaat het misbruik van de bijzonder kwetsbare positie van de in tenlasteleggingen A bedoelde personen erin dat de beklaagde, wetende dat zijn huurders door hun kwetsbare positie in feite geen (onmiddellijke) toegang hadden tot de markt van kwalitatief aanvaardbare huurwoningen, woongelegenheden verhuurde in strijd met de menselijke waardigheid, zich onvoldoende bekommerde om de woonomstandigheden van zijn huurders en geen toereikend initiatief nam om die te verbeteren.

Bijzonder illustratief daarvoor is de verhuring van de studio aan het gezin \_\_\_\_\_. De beklaagde wist dat de huurprijs die hij vroeg méér bedroeg dan wat \_\_\_\_\_ eigenlijk van haar voorlopig bewindvoerder aan huur mocht besteden. Ondanks het feit dat hij zelf vond dat de studio te klein was voor twee personen én dat hij wist dat \_\_\_\_\_ zwanger was, ging hij toch tot verhuring over.

De beklaagde voert aan dat in de onderhandse koopovereenkomst bepaald stond dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar was verklaard. Dit is echter niet relevant: de woning had klaarblijkelijk nog niet het voorwerp van een inspectie uitgemaakt. Tekenend is wel dat de beklaagde wist dat er gebreken waren maar toch de studio's begon te verhuren tegen huurprijzen die kunnen worden gevraagd voor correcte woongelegenheden maar de uitvoering van renovatiewerken pas op langere termijn plande.

De beklaagde had een "opbrengsteigendom" gekocht. Hij had duidelijk de bedoeling met de woning een profijt te realiseren. De vaststelling dat de woningen ongeschikt en onbewoonbaar waren en geen bewoning in overeenstemming met de menselijke waardigheid toelieten, impliceert meteen dat de huuropbrengsten een abnormaal profijt uitmaakten.

De vaststelling dat, op één huurder na, al zijn huurders zich in een bijzonder kwetsbare positie bevonden, toont eveneens aan dat de woongelegenheden niet in dezelfde toestand en tegen dezelfde huurprijs konden worden verhuurd aan personen die zich niet in een bijzonder kwetsbare positie bevinden en dat de beklaagde aldus, door verhuring aan personen in een bijzonder kwetsbare positie, een abnormaal profijt realiseerde.

Tevens is de **verzwarende omstandigheid** dat van de in tenlasteleggingen A bedoelde activiteit een gewoonte werd gemaakt, rekening houdende met de geïncrimineerde periode en de veelheid aan huurders die het voorwerp uitmaken van de tenlasteleggingen A, naar voldoening van recht bewezen.

De beklaagde werd van deze herkwalificatie verwittigd en heeft zich erop verdedigd.

6. Uit het strafonderzoek en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is aldus gebleken dat de tenlasteleggingen **A.1, A.2, A.3, A.4, A.6, A.7, A.8**, alsook de **verzwarende omstandigheid** met betrekking tot deze tenlasteleggingen A, en de tenlasteleggingen **B.1** tot en met **B.8** naar voldoening van recht bewezen zijn.

### **Straftoemeting**

7. De bewezen verklaarde tenlasteleggingen **A.1, A.2, A.3, A.4, A.6, A.7, A.8** (allen zoals geherkwalificeerd), **B.1** tot en met **B.8** zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van een zelfde strafbaar opzet, zodat voor ze samen slechts één straf moet worden opgelegd, namelijk de zwaarste.

De zwaarste straf is die gesteld op de tenlasteleggingen onder A, zoals geherkwalificeerd, namelijk een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en een geldboete van 1.000,00 EUR tot 100.000,00 EUR waarbij de geldboete zo veel keer wordt toegepast als er slachtoffers zijn.

Het aantal slachtoffers bedraagt 10.

8. Over een periode van ruim een jaar heeft de beklaagde verschillende woonegelegenheden verhuurd aan Belgen en vreemdelingen die verkeerden in een kwetsbare positie, zonder zich daadwerkelijk te bekommeren over hun woonomstandigheden. De financiering van de aankoop van de woning was zijn eerste bekommernis. De uitvoering van renovatiewerken stelde hij uit naar later, wanneer hij daartoe over tijd en geld zou beschikken.

Hij maakte misbruik van de zwakke positie van zijn huurders door aan hen woonegelegenheden te verhuren die niet voldeden aan de elementaire vereisten, veiligheids- en gezondheidsrisico's inhielden en die niet rechtsgeldig konden worden verhuurd. Zijn handelingen deden afbreuk aan het fundamenteel recht op menswaardig wonen dat wordt gewaarborgd door artikel 23 Grondwet en waarvan de verwezenlijking door de Wooncode wordt nagestreefd.

De rechtbank is van oordeel dat de toekenning van opschorting een onvoldoende maatschappelijke reactie zou uitmaken ten aanzien van deze vorm van criminaliteit waarvan de sociaal zwaksten het slachtoffer zijn en de beklaagde onvoldoende op zijn verantwoordelijkheid zou wijzen.

De op te leggen straf dient de ernst van de begane feiten tot uitdrukking te brengen en dient, door haar ontradend karakter, de beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst soortgelijke feiten te plegen.

De beklaagde beschikt nog over een blanco strafregister en verkeert bijgevolg in de voorwaarden om uitstel te genieten. Een gevangenisstraf brengt de ernst van de feiten tot uitdrukking maar een effectieve vrijheidsberoving is niet noodzakelijk. Een deels effectieve geldboete draagt er toe bij de beklaagde te wijzen op het onaanvaardbare karakter van de door hem gepleegde misdrijven.

Om die reden legt de rechtbank de hierna bepaalde gevangenisstraf, met volledig uitstel, en de hierna bepaalde geldboete, met gedeeltelijk uitstel, op.

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

#### **Wat de bijzondere verbeurdverklaring betreft**

9. Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van 17.920,00 EUR<sup>✓</sup> in totaal.

Het vermogensvoordeel werd correct berekend.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde het voordeel zou behouden van de misdrijven die hij heeft gepleegd. De verbeurdverklaring draagt ertoe bij de verstoorde maatschappelijke orde te herstellen door dit voordeel ongedaan te maken. De verbeurdverklaring brengt op ~~fastbare~~ wijze tot uiting dat men geen voordeel kan halen uit de verhuring in de omstandigheden zoals bedoeld in de bewezen tenlasteleggingen onder A.

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

#### **Wat de verbeurdverklaring van de onroerende goederen betreft**

10. De rechtbank spreekt met toepassing van art. 42, 1°, en art. 433terdecies, tweede lid, Strafwetboek de verbeurdverklaring uit van het onroerend goed gelegen te <sup>✓</sup> , kadastraal gekend onder

Voor deze verbeurdverklaring wordt uitstel van de tenuitvoerlegging toegekend, rekening houdende met de op te leggen geldboete, deels met uitstel, en de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel. Zij geldt als waarschuwing voor de toekomst.

### OP BURGERRECHTELIJK GEBIED

11. Gelet op het mogelijke bestaan van schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven, past het de burgerlijke belangen aan te houden.

OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen :

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
art. 4 V.T.W.Sv.;  
art. 162, 182, 184, 185 § 1, 189, 190, 194 van het Wetboek van Strafvordering;  
art. 3, 25, 31, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 100, 433decies en 433undecies.1° van het Strafwetboek;  
alsmede de artikelen en wetsbepalingen zoals hiervoor onder de tenlasteleggingen sub.A vermeld;  
art. 8 en 14/1 van de Wet van 29 juni 1964 en het K.B. van 29 augustus 1964;  
art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
art. 28- 29 Wet 1 augustus 1985;  
programmawet 24 december 1993.

DE RECHTBANK, recht doende OP TEGENSPRAAK.

HERKWALIFICEERT de tenlasteleggingen onder A als volgt:

*" Rechtstreeks of via een tussenpersoon ...  
... in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken (art. 433 decies Sw.),  
met de omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte wordt gemaakt (art. 433undecies. 1° Sw.), met name door  
..."*

## STRAFRECHTELIJK

Veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ ; voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3, A.4, A.6, A.7, A.8 (allen zoals geherkwalificeerd) en de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.8 SAMEN, tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van EEN JAAR en een GELDBOETE van (10 X 1.000 EURO) = TIENDUIZEND (€10.000,00) EURO.**

Verhoogt de geldboete met vijfenveertig opdecimes, aldus gebracht op **VIJFENVIJFTIGDUIZEND (€ 55.000,00) EURO.**

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

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde, wat betreft:

- de uitgesproken **HOOFDGEVANGENISSTRAF van EEN JAAR zal uitgesteld worden voor een termijn van VIJF JAAR, en**
- **NEGENDUIZEND (€ 9.000,00) EURO, gebracht op negenenvieftigduizend vijfhonderd (€ 49.500,00) euro, of een vervangende gevangenisstraf van 81 dagen, van de uitgesproken GELDBOETE van TIENDUIZEND EURO zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR,**

te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

## Ontzetting rechten

Ontzet de beklaagde \_\_\_\_\_ tevens uit de rechten genoemd in artikel 31 Strafwetboek gedurende een termijn van **VIJF JAAR.**

## Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de bijzondere verbeurdverklaring overeenkomstig de artikelen 42, 3°, en 43bis van het Strafwetboek van **17.920,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven zijn verkregen.



Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van VIJFENTWINTIG EURO, verhoogd met vijfenveertig decimes, aldus gebracht op HONDERD ZEVENENDERTIG EURO EN VIJFTIG CENT, te betalen als bijdrage tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Legt de veroordeelde eveneens een vergoeding op van 29,30 EUR in uitvoering van artikel 6 van de Programmawet van 27 december 2006 en artikel 77 van het K.B. van 27 april 2007 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken.

### Gerechtskosten

Begroot de gerechtskosten in hun geheel op 804,88 EUR.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat tot heden begroot op **804,88 EUR**.

### Verbeurdverklaring van het onroerend goed

X Verklaart verbeurd het onroerend goed gelegen te ,  
i, kadastraal gekend onder ,

Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis ten aanzien van de beklaagde wat betreft de uitgesproken verbeurdverklaring van het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend onder zal uitgesteld worden voor een termijn van **DRIE JAAR** te rekenen vanaf heden, ingeval gedurende de proeftijd geen nieuw misdrijf wordt gepleegd dat een veroordeling tot een criminele of tot een hoofdgevangenisstraf van meer dan zes maanden zonder uitstel tot gevolg heeft.

### Overtuigingsstukken

Verklaart **verbeurd** overeenkomstig art. 42.1° Sw de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. **2007 5461** (onder nrs. 2 en 3) **wat betreft de huurovereenkomsten met en** , eigendom van de beklaagde en gediend hebbend om het misdrijf te plegen.

Beveelt de teruggave aan de beklaagde van het overtuigingsstuk neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. (onder nr. 1) **wat betreft de huurovereenkomst met**

Beveelt de overmaking aan het openbaar ministerie, teneinde te handelen als naar recht, van de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. ,  
'en

**BURGERRECHTELIJK**

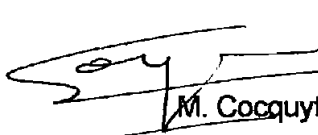
Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan.

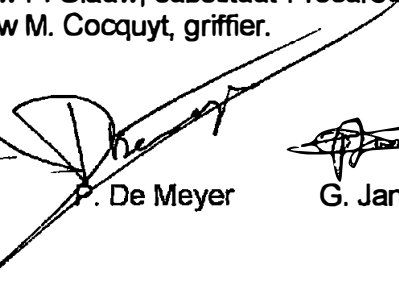
\* \* \* \* \*


Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van TWEE JUNI TWEEDUIZEND EN ACHT.


Aanwezig :

- de heer B. De Temmeman, rechter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer G. Jansen, rechter,
- de heer P. De Meyer, rechter,
- mevrouw P. Clauw, substituut-Procureur des Konings,
- mevrouw M. Cocquyt, griffier.

  
M. Cocquyt

  
P. De Meyer

  
G. Jansen

  
B. De Temmeman