



te : van 1 juni 2004 tot en met 11 september 2005  
(stuk 62, 63, 96, 97, 98, 99, 114, 115, 116, 117, 118, 119 en 211)

2. een woning op de tweede en derde verdieping op het adres te  
te hebben verhuurd  
aan en

te : van 1 juli 2004 tot en met 11 september 2005  
(stuk 64, 65, 123, 124, 126, 137, 138, 139, 140, 141 en 211)

De eerste en de tweede :

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

Rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik te hebben gemaakt van de bijzondere 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 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 (artikel 433 decies Sw.) met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt (artikel 433 undecies, 1° Sw.) met name door

1. een woning deels op het gelijkvloers en de volledige eerste verdieping op het adres te  
te hebben verhuurd aan en

te van 12 september 2005 tot en met 18 oktober 2006 (stuk 62, 63, 96, 97, 98, 99, 114, 115, 116, 117, 118, 119 en 211)

2. een woning op de tweede en derde verdieping op het adres te  
te hebben verhuurd  
aan en

te van 12 september 2005 tot en met 18 oktober 2006 (stuk 64, 65, 123, 124, 126, 137, 138, 139, 140, 141 en 211)

3. een woning op het adres te  
te hebben verhuurd aan het gezin  
en

te [redacted] van 8 oktober 2005 tot en met 16 mei 2006 (stuk 5, 78, 211, 245 en 246)

4. een woning op de eerste, tweede en derde verdieping van het woonhuis op het adres te [redacted] te [redacted] hebben verhuurd aan [redacted] en haar kinderen [redacted]

[redacted] en [redacted]

te [redacted] van 15 september 2006 tot en met 18 oktober 2006 (stuk 146, 147, 152, 153, 154, 155, 173, 174, 175, 177, 210 en 211)

De eerste en de tweede :

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

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 een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, feit thans strafbaar gesteld door artikel 20 van het decreet houdende wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft de bestrijding van de leegstand en verkrotting en onbewoonbaarheid van gebouwen en/of woningen (B.S. 5 augustus 2004),

1. een woning deels op het gelijkvloers en de volledige eerste verdieping op het adres te [redacted]

te [redacted] van 1 juni 2004 tot 4 augustus 2004 (stuk 62, 63, 98, 99, 124, 125, 212, 213 en 220)

2. een woning op de tweede en derde verdieping op het adres te [redacted]

te [redacted] van 1 juli 2004 tot 4 augustus 2004 (stuk 64, 65, 124, 125, 212, 213 en 220)

De eerste en de tweede :

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

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 een woning, die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats te hebben verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, met name

1. een woning deels op het gelijkvloers en de volledige eerste verdieping op het adres te

te **van 4 augustus 2004 tot en met 18 oktober 2006**  
(stuk 62, 63, 98, 99, 124, 125, 212, 213 en 220)

2. een woning op de tweede en derde verdieping op het adres te

te **van 4 augustus 2004 tot en met 18 oktober 2006**  
(stuk 64, 65, 124, 125, 212, 213 en 220)

3. een woning op de eerste, tweede en derde verdieping op het adres te

te **van 8 oktober 2005 tot 16 mei 2006** (stuk 152, 153, 154, 155, 212, 213, 245 en 246) **en van 15 september 2006 tot en met 18 oktober 2006** (stuk 148, 171)

De eerste en de tweede :

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig artikel 42 en 43 bis van het strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van 20 400 €, 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 beide beklaagden, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag) (cfr. stuk 250).

\*\*\*\*\*



## PROCEDURE

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

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

De rechtbank stelt vast dat de dagvaarding dient te worden verbeterd zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld de heer \_\_\_\_\_, teneinde de tweede beklaagde bij te staan voor de vertaling van de gezegden van het Nederlands in het Turks en vice versa en welke de volgende eed aflegt: "Ik zweer getrouwelijk de gezegden te vertalen welke aan personen die een verschillende taal spreken moeten overgezegd worden".

\* \* \* \* \*

2. De rechtbank aanhoorde ter openbare terechtzitting van **6 april 2009**:

- de vordering van het Openbaar Ministerie, uitgesproken door mevrouw **Caroline Blomme**, substituut-procureur des Konings;
- de beklaagde \_\_\_\_\_ zijn middelen van verdediging, voorgedragen door hemzelf, bijgestaan door meester Piet Van Eeckhaut en meester Frank Scheerlinck, advocaten te 9000 Gent, Recollettenlei 41, die voor de tenlasteleggingen A, B en C de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- de beklaagde \_\_\_\_\_ in haar middelen van verdediging, voorgedragen door haarzelf, bijgestaan door meester Piet Van Eeckhaut en meester Frank Scheerlinck, advocaten te 9000 Gent, Recollettenlei 41, die voor de tenlasteleggingen A, B en C de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling vraagt;
- het negatief advies van het Openbaar Ministerie ter terechtzitting van 6 april 2009 bij monde van mevrouw **Caroline Blomme** voornoemd, nopens de gevraagde gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling.

\* \* \* \* \*



## OP STRAFRECHTELIJK GEBIED

### De Feiten

3. De eerste beklagde en zijn echtgenote, de tweede beklagde, zijn de eigenaars van de panden, gelegen te

Bij proces-verbaal van 9 juli 2004 van de Stad District Departement Technische Diensten, werd vastgesteld dat de eerste beklagde werken (verbouwen van twee vergunde eengezinswoningen tot twee meergezinswoningen met respectievelijk twee en vier woongelegenheden) uitvoerde die niet in overeenstemming waren met de stedenbouwkundige vergunning, verleend op 19 december 2002 door de Bestendige Deputatie (st. 10).

Op 14 oktober 2004 werd door een hiertoe bevoegd ambtenaar, mondeling en ter plaatse, de staking van de werken en de staking van het gebruik als meergezinswoning gelast. Dit bevel tot stopzetting van de werken werd bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur bij beslissing van 26 oktober 2004 (st. 51).

Op 27 oktober 2004 heeft de eerste beklagde een regularisatieaanvraag ingediend voor de voormelde werken.

Bij proces-verbaal van 19 november 2004 heeft de Stad District Departement Technische Diensten vastgesteld dat de eerste beklagde zijn werkzaamheden in de betrokken panden voortzette, niettegenstaande het bovenvermeld bevel tot staking der werken (st. 55).

Op 3 februari 2005 heeft de eerste beklagde een nieuwe regularisatieaanvraag ingediend voor de verbouwing van de twee panden tot drie appartementen, één studio en één rijwoning. Bij beslissing van 16 juni 2005 heeft het College van Burgemeester en Schepenen deze aanvraag geweigerd (st. 68).

De eerste beklagde diende opnieuw een regularisatieaanvraag in op 24 juni 2005.

Nadat een buurtbewoner op 15 september 2005 melding had gedaan aan de politiezone van verschillende bouwovertradingen aan de panden van de beklagden en bewoning ervan door asielzoekers, werd door het parket een onderzoek gestart naar feiten van huisjesmelkerij (st. 72). Op 28 juni 2006 wordt een gerechtelijk onderzoek gevorderd (st. 1).

Op 18 oktober 2006 deden de verbalisanten van de Lokale Recherche, samen met onder meer de Dienst Vreemdelingenzaken en de Wooninspectie vaststellingen in de woningen, gelegen in de . Uit de huiszoeken, het

verder onderzoek en de vaststellingen van de Wooninspectie (st. 214 e.v.) blijkt het volgende:

Pand met huisnummer :

In het pand met huisnummer 1 werd een echtpaar ( t en ) aangetroffen, dat aldaar woont. Hun minderjarige kleinzoon verbleef op dat ogenblik bij hen.

t en hebben de Turkse nationaliteit en beschikken over een identiteitskaart voor vreemdelingen. Hun kleinzoon heeft een Belgische identiteitskaart. Zij leven van een OCMW-uitkering van 800 EUR per maand. In dit bedrag is de huishuur begrepen die rechtstreeks door het O.C.M.W. wordt betaald.

De woongelegenheden bestaan uit een gedeelte van de benedenverdieping en de volledige eerste verdieping.

: is in het bezit van een huurovereenkomst d.d. 6 mei 2004 met de eerste beklagde. Uit deze verhuurovereenkomst en uit de verhoren die werden afgenomen, blijkt dat voor de kwestieuze woongelegenheden een huurprijs diende betaald te worden van 300 EUR per maand, exclusief de kosten voor het gebruik van de nutsvoorzieningen.

Pand met huisnummer :

In het pand met huisnummer werden (moeder) en (meerderjarige zoon) aangetroffen. woont daar samen met (vader) op de tweede en derde verdieping. staat ingeschreven op een ander adres.

Het echtpaar heeft de Turkse nationaliteit. beschikt over een bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister, geldig tot 30 december 2006. beschikt over een identiteitskaart voor vreemdelingen. werkt als arbeider bij de l en heeft een netto-inkomen van 1.300 EUR per maand.

Uit de verhoren en de aangetroffen huurovereenkomst d.d. 1 juli 2004, afgesloten tussen en l enerzijds en de eerste beklagde anderzijds, blijkt dat voor de kwestieuze woongelegenheden een huurprijs diende betaald te worden van 275 EUR per maand, exclusief de kosten voor het gebruik van de nutsvoorzieningen.

Pand met huisnummer

De gelijkvloerse verdieping wordt door de eerste beklagde zelf gebruikt als opslagruimte.

Op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping van het pand met huisnummer woont een vrouw van Colombiaanse nationaliteit, met haar kinderen. De familie is in het bezit van hun Colombiaans paspoort. Hun aanvraag op basis van art. 9, derde lid, Vreemdelingenwet is in onderzoek.

Zij leven van een O.C.M.W.-uitkering, kinderbijslag inbegrepen, van ruim 1.800 EUR per maand. In dit bedrag is de huishuur begrepen die rechtstreeks door het OCMW wordt betaald. I heeft bovendien ernstige gezondheidsproblemen.

I heeft op 7 september 2006 een huurovereenkomst afgesloten met de eerste beklaagde. Uit deze verhuurovereenkomst en uit de verhoren die werden afgenomen, blijkt dat voor de kwestieuze woongelegenheden een huurprijs diende betaald te worden van 550 EUR per maand.

4. De Wooninspectie onderwierp de panden aan een kwaliteitsonderzoek en stelde er tal van gebreken vast (onderkaft 1 bis).

Gebreken van het gebouw, gelegen in de \_\_\_\_\_ in het algemeen

Er zijn in het gehele gebouw diverse ernstige tekortkomingen aan de gas- en elektriciteitsinstallatie met een ernstig risico op ontploffing/brand, resp. elektrocutie/brand (30 strafpunten).

(gelijkvloers en eerste verdieping)

Deze woning wordt gehuurd door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en hun kleinzoon.

De wooninspectie maakt enkel opmerkingen over de opbouw van de trappen, de afsluiting van de deur naar de garage en het werkgerief en materiaal in de kelder en garage.

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **30 punten**.

Men komt tot de bevinding dat de woning ongeschikt is. Er blijkt tevens geen geldig conformiteitsattest voor handen.

(2e en 3e verdieping)

Deze woning wordt gehuurd door het gezin \_\_\_\_\_.

De trappen waren gebruiksonveilig (3 strafpunten). De gasgeiser is niet voorzien van een rookgasafvoer tot in de buitenlucht waardoor er een ernstig gevaar op CO-intoxicatie bestaat (15 strafpunten). Er zijn sporen van vocht in de gevelmuren van beide woonlokalen op de 2<sup>e</sup> verdieping.

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

Men komt tot de bevinding dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar is. Er blijkt tevens geen geldig conformiteitsattest voor handen.



Gebreken van het gebouw, gelegen in de \_\_\_\_\_, in het algemeen (onderkaft 1 bis, st. 31 e.v.)

Er zijn in het gehele gebouw diverse ernstige tekortkomingen aan de gas- en elektriciteitsinstallatie met een ernstig risico op ontploffing/brand, resp. elektrocutie/brand (30 strafpunten).

(gelijkvloers + tussenverdieping)

Deze woning was niet bewoond.

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **30 punten**.

Men komt tot de bevinding dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar is.

(1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping)

Op de gemene muur zijn sporen van vochtverzadiging en daarmee gepaard gaande vochtschade (3 punten). De ballustrade op het terras op de 1<sup>e</sup> verdieping ontbreekt (3 punten). Er is onvoldoende natuurlijke verlichting door een te geringe netto-glasoppervlakte van de dakramen van de onderdakse slaapkamers in verhouding met de respectievelijke kameroppervlaktes (3 punten). In één slaapkamer komen er enkele pvc-planchetten los van de plafondbekleding. De spoeling van een bijkomend toilet op de 2<sup>e</sup> verdieping werkt niet. Er is een kleine speling tussen de aansluiting van de metalen rookgasafvoer op de afvoerstop van de gasgeiser. De kelder en de garage liggen vol met werkgerief en materiaal.

Het totaal aantal strafpunten bedraagt **39 punten**.

Men komt tot de bevinding dat de woning ongeschikt en onbewoonbaar is. Er blijkt tevens geen geldig conformiteitsattest voor handen.

5. Bij een hercontrole van de panden in de \_\_\_\_\_ (st. 57 e.v.) en 16 (st. 77 e.v.) door de wooninspectie op 23 november 2006 werd vastgesteld dat reeds belangrijke veiligheidswerken waren uitgevoerd, maar dat enkele noodzakelijke werken nog nodig waren

Bij een hercontrole op 7 december 2006 bleken de resterende gebreken verholpen te zijn.

6. De eerste beklagde verklaart aan de verbalisanten dat hij de beide panden ongeveer 4 jaar geleden heeft aangekocht en dat hij ongeveer 2 tot 3 jaar geleden zelf de verbouwingen heeft gedaan. Hij bevestigt dat er meerdere bouwovertradingen werden vastgesteld.

Hij verklaart tevens dat hij het pand met huisnummer 14 sedert juli 2004 heeft verhuurd aan twee Turkse gezinnen, die er nu nog steeds wonen.

Het pand met huisnummer \_\_\_\_\_ heeft hij van oktober 2005 tot mei 2006 verhuurd aan de huisvestingsdienst " \_\_\_\_\_ " voor een huurprijs van 400 EUR per maand. Deze huisvestingsdienst heeft het

pand op haar beurt aan een Slovaaks gezin verhuurd van oktober 2005 tot april 2006. Sedert september 2006 verhuurt hij het pand zelf aan Colombianen.

Hij verklaart dat hij de huurprijzen als normaal beschouwd en niet vindt dat hij van de huurders profiteert.

Over [redacted] denkt hij dat hij een Belgisch paspoort van haar heeft gezien. Hij weet dat zij een O.C.M.W.-steuntrekkende is en dat het O.C.M.W. maandelijks de huurprijs betaalt.

Over het Turkse gezin [redacted] verklaart hij eveneens dat de huishuur maandelijks door het O.C.M.W. wordt betaald.

Over het Turkse gezin [redacted] verklaart hij dat hij weet dat de man werkt.

7. De beklagden worden vervolgd voor "huisjesmelkerij" met de verzwarende omstandigheid dat er van deze praktijk een gewoonte werd gemaakt, ten aanzien van de familie [redacted] (tenlastelegging A.1 en B. 1), de familie [redacted] (tenlastelegging A.2. en B.2), de familie Balog (tenlastelegging B.3) en de familie [redacted] (tenlastelegging B.4) en voor de verhuring zonder conformiteitsattest van woningen die niet voldoen aan de vereisten van art. 5 van de Vlaamse Wooncode (tenlasteleggingen C.1, C.2, D.1, D.2 en D.3).

### **Bespreking**

#### **Met betrekking tot de tweede beklagde**

8. De rechtbank stelt vast dat hoewel de tweede beklagde, de echtgenote van de eerste beklagde, mede-eigenaar was van de kwestieuze panden in onderliggend dossier, zij klaarblijkelijk in de praktijk geen uitstaans had met de verhuur of bestemming ervan.

Uit de verklaring van de eerste beklagde blijkt dat hij het was die zich bezig hield met de administratie en de verhuur en dat zijn vrouw daar niet bij betrokken was. Bovendien kwam de tweede beklagde ook bij de verhoren van de betrokken personen nooit of nauwelijks aan bod.

In die omstandigheden acht de rechtbank de betrokkenheid van de tweede beklagde niet bewezen en dringt de vrijspraak zich op in haren hoofde voor wat tenlastelegging A.1, A.2, B.1, B.2, B.3, B.4, C.1, C.2, D.1, D.2 en D.3 betreft.

#### **Met betrekking tot de eerste beklagde**

9. De eerste beklagde betwist de onder A.1,A.2, B.1, B.2, B.3 en B.4 ten laste gelegde feiten.

Met betrekking tot de tenlasteleggingen A.1 en A.2

10. en zijn houders van een identiteitskaart voor vreemdelingen. Uit het onderzoek blijkt niet dat zij in een precaire administratieve toestand zouden verkeren.

Op die grond dient de eerste beklagde te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging A.1.

11. beschikt over een bewijs van inschrijving in het vreemdelingenregister, geldig tot 30 december 2006. beschikt over een identiteitskaart voor vreemdelingen. In het strafdossier wordt geen enkel gegeven verstrekt omtrent de administratieve toestand van . Hij werd ook niet verhoord.

Uit het onderzoek blijkt niet dat zij in een precaire administratieve toestand zouden verkeren. Op die grond dienen de beklagden te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging A.2.

Met betrekking tot de tenlasteleggingen B.1, B.2, B.3 en B.4

12. De eerste beklagde betwist in het algemeen misbruik te hebben gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van de vreemdelingen.

- en die de Turkse nationaliteit hebben en beschikken over een identiteitskaart voor vreemdelingen en hun kleinzoon die de Belgische nationaliteit heeft, leven van een OCMW-uitkering. Bijgevolg verkeren zij in een precaire sociale toestand.

- en beschikken over een maandelijks netto-inkomen van 1.300 EUR. Hun meerderjarige zoon was aanwezig tijdens de huiszoeking, maar uit de strafinformatie blijkt dat hij op een ander adres woont en dat hij arbeider is. Er worden geen verdere gegevens verstrekt nopens zijn financiële situatie.

- Uit het onderzoek blijkt niet dat zij in een precaire sociale toestand verkeerden. Op die grond dienen de beklagden te worden vrijgesproken voor de tenlastelegging B.2.

- Wat de familie betreft, stelt de rechtbank vast dat zij niet werden aangetroffen en dienvolgens ook niet werden verhoord. De eerste beklagde ontkent evenwel niet dat zij het pand huurden via de huisvestingsdienst . Er zijn geen verdere gegevens over dit gezin bekend. In die omstandigheden is niet met zekerheid uit te maken of zij in een bijzonder kwetsbare positie verkeerden, laat staan of de eerste beklagde daar misbruik van maakte. In die omstandigheden is er ook met betrekking tot tenlastelegging B.3 minstens twijfel die de eerste beklagde ten goede dient te komen zodat hij daarvoor dient te worden vrijgesproken.

- Het gezin : had een regularisatie aangevraagd en zij leven van een OCMW-uitkering. Bijgevolg verkeren zij in een onwettige of precaire administratieve toestand en in een precaire sociale toestand.

13. De rechtbank stelt vast dat de tenlasteleggingen B.1 en B.4, alsook de weerhouden verzwarende omstandigheid wel degelijk bewezen voorkomen.

Dat de huurders, vermeld in de dagvaarding onder deze tenlasteleggingen, allen in een onwettige of precaire administratieve toestand of precaire sociale toestand en derhalve in een bijzonder kwetsbare positie verkeerden staat vast.

Dat de eerste beklagde daarvan niet enkel op de hoogte was of minstens diende te zijn, staat eveneens vast. Hij verklaarde immers zelf het huurcontract van het Colombiaans gezin te hebben opgesteld aan de hand van hun paspoorten en hij wist dat de huurders op een OCMW-uitkering aangewezen zijn (st. 211). Hij wist bijgevolg zeer goed met welke mensen zij te maken hadden.

Dat hij van deze precaire administratieve of sociale situatie misbruik maakte met het oogmerk op een abnormaal profijt staat eveneens vast. Er werden immers abominabele woongelegenheden verhuurd aan vreemdelingen tegen abnormaal hoge prijzen in de wetenschap dat zij daar wel akkoord mee zouden moeten gaan, gelet op hun gebrekkige administratieve of sociale situatie en de nefaste gevolgen daarvan ten aanzien van hun kansen op de vastgoedmarkt.

Voorts blijkt uit de processen-verbaal van de Wooninspectie dat de woongelegenheden in de en ongeschikt of ongeschikt én onbewoonbaar waren. Deze vaststelling maakt dat iedere vergoeding die voor de verhuring ervan werd bekomen in wezen reeds een abnormaal profijt uitmaakt. Het feit dat de huurgelden gestort werden door het O.C.M.W. doet hieraan geen afbreuk.

De verklaringen van sommige van de slachtoffers dat zij geen opmerkingen over het comfort of de huisbaas hadden, zijn irrelevant. Het feit dat de vreemdeling het misbruik aanvaardt, is niet van aard dat de geviseerde handeling haar onrechtmatig karakter verliest.

Ook de verzwarende omstandigheid dat van de in tenlasteleggingen B.1 en B.4 bedoelde activiteit een gewoonte werd gemaakt, is, rekening houdende met de geïncrimineerde periode, het feit dat de eerste beklagde beschikte over twee panden en de veelheid aan huurders, bewezen.

#### Met betrekking tot de tenlasteleggingen C.1, C.2, D.1, D.2 en D.3

14. De eerste beklagde betwist de onder C.1, C.2, D.1, D.2 en D.3 ten laste gelegde feiten niet.

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

**15.** Uit het strafonderzoek en de behandeling van de zaak ter terechtzitting is aldus gebleken dat de tenlasteleggingen **B.1.**, **B.4.**, **C.1.**, **C.2.** en **D.1.** tot en met **D.3.** naar voldoening van recht bewezen zijn.

### **De straftoemeting**

**16.** De hierboven bewezen verklaarde tenlasteleggingen B.1., B.4., C.1., C.2. en D.1. tot en met D.3. 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 B, 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.

**17.** Bij de straftoemeting wordt rekening gehouden, zowel met de aard en de ernst van de bewezen feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van de eerste beklaagde, zoals onder meer blijkt uit het strafregister.

Over een periode van ruim een jaar heeft de eerste beklaagde verschillende woongelegenheden verhuurd aan vreemdelingen die verkeerden in een kwetsbare positie, zonder zich daadwerkelijk te bekommeren over hun woonomstandigheden. Na de aankoop van de panden voerde hij zelf verbouwingswerken uit, maar hierbij werden verschillende bouwovertradingen vastgesteld.

Hij maakte misbruik van de zwakke positie van zijn huurders door aan hen woongelegenheden 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 eerste 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 eerste beklaagde ervan te weerhouden in de toekomst soortgelijke feiten te plegen.

De beklaagde beschikt nog over een relatief gunstig strafregister (2 veroordelingen door de politierechtbank) 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 strenge, deels effectieve geldboete draagt er toe bij de eerste 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**

18. Het Openbaar Ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van het wederrechtelijk vermogensvoordeel ten bedrage van 20.400 EUR in totaal.

Dit bedrag is evenwel gebaseerd op de verhuur aan de personen en voor de periodes, zoals vermeld in de dagvaarding onder de tenlasteleggingen A.1, A.2, B.1, B.2, B.3 en B.4. Zoals hierboven uiteengezet, acht de rechtbank enkel de tenlasteleggingen B.1 en B.4 bewezen voor wat de woongelegenheden betreft die werden verhuurd aan de families [redacted] en [redacted].

Uit de gegevens van het dossier (waaronder de huurcontracten) blijkt dat:

- de familie [redacted] : 300 EUR/maand dienden te betalen vanaf 12 september 2005 tot en met 18 oktober 2006. Aldus kan het vermogensvoordeel worden begroot op 4.200 EUR (14 maanden x 300 EUR);
- de familie [redacted] : 550 EUR/maand dienden te betalen vanaf 15 september 2006 tot en met 18 oktober 2006. Aldus kan het vermogensvoordeel worden begroot op 1.100 EUR (2 maanden x 550 EUR).

Het totale wederrechtelijke vermogensvoordeel bedraagt aldus 5.300 EUR (4.200 EUR + 1.100 EUR).



Gelet op de vrijspraak van de tweede beklaagde dient dit vermogensvoordeel van 5.300 EUR integraal ten aanzien van de eerste beklaagde te worden verbeurdverklaard. Dit om hem duidelijk te maken dat het plegen van een misdrijf niet lonend is.

Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de eerste 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 tastbare wijze tot uiting dat men geen voordeel kan halen uit de verhuring in de omstandigheden zoals bedoeld in de tenlasteleggingen onder B.1 en B.4.

De vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de bewezen verklaarde misdrijven werden verkregen, werden niet gevonden in het vermogen van de eerste 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**

19. De rechtbank spreekt met toepassing van art. 42, 1<sup>o</sup>, en art. 433terdecies, tweede lid, Strafwetboek de verbeurdverklaring uit van:

- het gelijkvloers en de eerste verdieping van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend onder \_\_\_\_\_
- de eerste, tweede en derde verdieping van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_ 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**

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

\*\*\*\*\*

**OM DEZE REDENEN, en gelet op de volgende artikelen:**

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 40 en 41 van de wet van 15 juni 1935;  
 art. 162, 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194, 195 van het Wetboek van Strafvordering;  
 art. 3, 25, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 66, 100, 433 terdecies van het Strafwetboek;  
 art. 1, 2 en 3 Wet van 5 maart 1952;  
 art. 28 en 29 Wet 1 augustus 1985; art. 58 K.B. 18 december 1986;  
 art. 8 en 14 van de wet van 29 juni 1964 ;  
 art. 2, 3 en 4 Wet 26 juni 2000 (B.S. 29 juli 2000);  
 art. 1, 2 en 3 K.B. 11 december 2001 (B.S. 22 december 2001);  
 art. 4, V.T. Sv.;

alsmede de artikelen vermeld in de dagvaarding

\*\*\*\*\*

**DE RECHTBANK, recht doende op tegenspraak,****VOORAFGAAND**

Verbeter de dagvaarding in die zin dat dient gelezen te worden :

A. "... dat van die activiteit een **gewoonte** wordt gemaakt ..."

B. 3. "... en ..."

B. 4. "... verhuurd aan ... en haar kinderen ..."

**STRAFRECHTELIJK.****Ten aanzien van**

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolgning voor de betichtingen A.1, A.2, B.1, B.2, B.3, B.4, C.1, C.2, D.1, D.2 en D.3.

Laat de kosten gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie ten laste van de Staat.



**Ten aanzien van**

Ontslaat de beklaagde van rechtsvervolging voor de betichtingen A.1, A.2., B.2. en B.3.

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde betichtingen B.1., B.4., C.1., C.2., D.1., D.2. en D.3. samen tot een **HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR** en tot een **GELDBOETE van (10 maal 1.000,00 EUR = ) TIENDUIZEND EURO.**

Verhoogt de geldboete met 45 opdecimes, aldus gebracht op **55.000,00 EURO.**

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

**Beveelt dat de tenuitvoerlegging van het vonnis, wat betreft :**

- **de uitgesproken HOOFDGEVANGENISSTRAF van ÉÉN JAAR, zal uitgesteld worden voor een termijn van VIJF JAAR, EN**
- **9.000,00 EUR gebracht op 49.500,00 EUR van de uitgesproken GELDBOETE van 10.000,00 EUR gebracht op 55.000,00 EUR evenals 80 dagen van de uitgesproken vervangende gevangenisstraf van drie maanden zal uitgesteld worden voor een termijn van DRIE JAAR,**

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

**Ontzet de beklaagde** **uit de rechten**, omschreven in artikel 31 van het Strafwetboek voor een periode van VIJF jaar.

**Beveelt** overeenkomstig artikel 42§3, 43 en 43bis strafwetboek, de **bijzondere verbeurdverklaring** van 5.300,00 EUR, zijnde vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven B.1. en B.4. zijn verkregen.

**Verklaart** overeenkomstig art. 433 terdecies en artikel 42, 1°, van het Strafwetboek **verbeurd** de volgende onroerende goederen die gediend hebben om de misdrijven te plegen, eigendom van de beklaagde :

- het gelijkvloers en de eerste verdieping van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder
- de eerste, tweede en derde verdieping van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder

**De rechtbank beveelt** dat de tenuitvoerlegging van het vonnis wat betreft de verbeurdverklaring van de onroerende goederen

- het gelijkvloers en de eerste verdieping van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder
- de eerste, tweede en derde verdieping van het onroerend goed gelegen te kadastraal gekend onder

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

Zegt dat de beklaagde verplicht is een bedrag van **VIJFENTWINTIG EURO**, verhoogd met 45 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.

Veroordeelt de beklaagde tot de kosten, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde betichtingen, gevallen aan de zijde van het openbaar ministerie, ten bate van de Staat, tot heden begroot op **177,74 EURO**.

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

Verklaart verbeurd overeenkomstig art. 42.1° Sw de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. ) (onder nr. 1 en 2) wat betreft de huurovereenkomsten met t en met , eigendom van de eerste beklaagde en gediend hebbend om het misdrijf te plegen.

Beveelt de teruggave aan de beklaagde van de overtuigingsstukken neergelegd ter correctionele griffie alhier onder nr. (onder nrs. 3 tot en met 18).

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

\* \* \* \* \*

**BURGERRECHTELIJK.**

Houdt ambtshalve de burgerrechtelijke belangen aan voor zover er nog niet definitief werd over geoordeeld.

\* \* \* \* \*

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van **VIER MEI  
TWEEDUIZEND EN NEGEN.**

Aanwezig :

- de heer J. Van den Berghe, ondervoorzitter, die de terechtzitting voorzit,
- de heer Stijn Ravyse, rechter
- mevrouw J. Ameloot, gerechtelijk stagiair, overeenkomstig artikel 259octies § 6 laatste lid Ger. W., zoals aangevuld bij artikel 11 van de programmawet van 22 december 2003 (B.S. 31 december 2003) gemachtigd om een rechter te vervangen, gedurende de verlenging van haar stage,
- de heer B. Van Vossel, substituut Procureur des Konings,
- mevrouw L. De Wispelaere, griffier.

  
L. De Wispelaere

  
J. Ameloot

  
S. Ravyse

  
J. Van den Berghe.