



Vonnisnummer / Griffienummer 2025 / 1511
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 20 mei 2025
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 24CO26527 Rolnummer 25G001028 Notitienummer parket

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

EISER TOT HERSTEL:

WOONINSPECTEUR

met kantoren gevestigd te 1210 Brussel, Koning Albert II laan 15 bus 253,
KBO 0316.380.841

eiser tot herstel, vertegenwoordigd door meester
, beiden advocaat te

loco meester

tegen:

BEKLAAGDE:

, RRN
geboren
van Marokkaanse nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, die verstek laat gaan

TENLASTELEGGINGEN

Als dader of mededader in de zin van artikel 66 van het strafwetboek;

A huisjesmelkerij met verzwarende omstandigheden

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,
(art. 433 decies Sw)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
(art. 433 undecies lid 1. 1° en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw)

namelijk door een onbewoonbare, onveilige en niet voor zelfstandige bewoning voorziene kamer te hebben verhuurd in een pand gelegen te

1 in de periode van 2 mei 2023 tot en met 16 januari 2024

ten nadele van
ten nadele van

namelijk kamer

2 in de periode van 6 oktober 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

3 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 20 november 2023

namelijk kamer

ten nadele van

4 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

5 in de periode van 16 september 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk door kamers te hebben verhuurd in een pand gelegen te
kadastraal gekend als eigendom van:

-) voor de helft volle eigendom en voor de helft vruchtgebruik
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom
-) voor 1/16 blote eigendom

Historiek:

- Aangekocht bij akte d.d. 06/04/1979 door) en
ieder voor de helft volle eigendom
- Ingevolge erfenis van (overleden op

1 in de periode van 2 mei 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele var)
ten nadele van

2 in de periode van 6 oktober 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele var

3 in de periode van 16 september 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

4 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele var

5 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 20 november 2023

namelijk kamer

ten nadele van

Vordering verbeurdverklaring

wordt eveneens gedagvaard om zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis Sw. Te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van hetzij de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen, hetzij goederen en waarden die in 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),

B.1.

kamer : €4.950

B.2.

kamer : €2.500

B.3.

kamer : €2.500

B.4.

kamer : €3.750

(OK I, stuk 1, blad 16)

B.5.

kamer 3/1 €200 (1 maand verhuurd)

(OK II, stuk 1, blad 3)

Totaal: €13.900

PROCEDURE

De dagvaarding werd op 14 maart 2025 overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te
Zij vermeldt de kadastrale omschrijving van het onroerend goed dat het voorwerp is van de tenlasteleggingen en identificeert de eigenaar ervan zoals voorgeschreven door de wetgeving inzake hypotheek.

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

Beklaagde is niet verschenen hoewel hij rechtsgeldig werd gedagvaard.

Het openbaar ministerie heeft haar vordering geformuleerd ter zitting.

VOORAFGAANDELIJK

De rechtbank verbetert de dagvaarding zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. Overzicht van de feiten

1. Omwille van een vermoeden van misdrijf ging de wooninspectie op 16 januari 2024 ter plaatse in de Het pand is eigendom van moeder (1/2) en haar acht kinderen (elk 1/16).

Het pand betrof een gesloten bebouwing met daarin 6 kamers met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het pand was bij de Dienst Toezicht gekend als een ééngezinswoning sinds 1998. Er werd geen vergunning afgeleverd voor de opsplitsing.

Kamer op het gelijkvloers werd bewoond door de eigenaar en werd niet bezocht.

Kamers werden bewoond en onderzocht met een visitatiemachtiging.

Kamer op zolder was op het ogenblik van de vaststellingen niet bewoond. Aangezien de andere bewoners verklaarden dat deze kamer recent nog werd bewoond, werd ook hier een onderzoek uitgevoerd.

De algemene toestand van het gebouw was verkommerd en verouderd door gebrek aan noodzakelijke en/of onvakkundige werken waardoor een grondige herstelling volgens de gangbare regels van goed vakmanschap zich opdrong. Na een controle door de brandweer werd een ongunstig verslag afgeleverd.

Het gebouw had 1 klein gebrek van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

In categorie II: gasmeter/kraan is niet toegankelijk, in de keuken werden twee gasslangen gekoppeld wat niet is toegestaan.

In categorie III: In de keukenkast bij de aansluiting van de gaskookplaat was er een sterke gasgeur aanwezig.

Kamer had 14 kleine gebreken van categorie I, 14 ernstige gebreken van categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Kamer had 15 kleine gebreken van categorie I, 16 ernstige gebreken van categorie II en 10 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Kamer had 15 kleine gebreken van categorie I, 15 ernstige gebreken van categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Kamer had 16 kleine gebreken van categorie I, 17 ernstige gebreken van categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Kamer op zolder had 16 kleine gebreken van categorie I, 20 ernstige gebreken van categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Er waren onder meer geen lavabo's met warm en koud water aanwezig op de kamers, geen rookmelders, stopcontacten met aardpen die niet aangesloten waren op een beschermingsgeleider, valgevaar, de inkomdeur sloot niet, er werden toestellen klasse I (waterkoker, kookplaat) aangesloten op stopcontacten zonder aardpen wat verboden is.

De douche in de gemeenschappelijke badkamer had 4 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III. Er was vochtinsijpeling en schimmel aanwezig. De deur kon niet worden gesloten. Er was geen verluchtingsmogelijkheid.

Het toilet in de gemeenschappelijke badkamer had 4 kleine gebreken van categorie I, 4 ernstige gebreken van categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III. Er was vochtinsijpeling en schimmel aanwezig. De deur kon niet worden gesloten en er was geen verluchtingsmogelijkheid. De spoeling van het toilet bleef lopen.

De gemeenschappelijke keuken had 4 kleine gebreken van categorie I, 0 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleverden voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakten in categorie III.

Er was insijpelend vocht en er stond een grote plas water op de grond. Er was een stopcontact met aardingspen die niet was aangesloten op een beschermingsgeleider, er waren elektrische geleiders die niet waren afgeschermd. Er was geen verluchtingsmogelijkheid, de kraan lekte en de afvoer was verstopt.

Er was op het tussenverdiep nog een badkamer aanwezig maar deze was afgesloten. De bewoners verklaarden dat deze enkel door de eigenaar mocht gebruikt worden.

2. Kamer werd bewoond door . Zij zijn Belg. Zij konden geen huurcontract voorleggen. De bewoner deelde mee gescheiden te zijn en er met zijn broer te wonen. Hij betaalde 550 euro per maand via overschrijving.

Kamer werd bewoond door . Hij is en werd geïdentificeerd aan de hand van een A-kaart. Hij legde een huurcontract voor dat startte op 1 augustus 2023 voor 1 jaar. Hij betaalt 625 euro cash, energie inbegrepen. Hij verklaarde dat zijn verwarming niet werkt. Ze mochten al twee weken niet meer naar het toilet omdat het verstopt zat.

zeft dat ze maar naar het toilet in het café er recht tegenover moeten gaan. had eens een andere bewoner een kopstoot gegeven toen die vroeg om herstellingen te doen. was echt agressief. Ze kunnen niets tegen hem zeggen. Hij was al twee maand op zoek naar een ander huis maar hij vond niets.

Kamer werd bewoond door . Hij is en ingeschreven in het Rijksregister. Hij overhandigde een huurcontract. De huur startte op 15 september 2023 voor de duur van 1 jaar. Hij betaalde 625 euro per maand, energie inbegrepen. De huurder verklaarde dat ze eerst met twee in de kamer woonden en elk 625 euro per maand betaalden.

Kamer werd bewoond door l. Hij is Afghaan en werd geïdentificeerd aan de hand van A-kaart. Hij overhandigde een huurcontract dat startte op 1 augustus 2023 voor de duur van 1 jaar. Hij betaalde 625 euro per maand, energie inbegrepen. Hij verklaarde dat de verwarming sinds 1 maand terug werkte. De douche op de tussenverdieping was kapot en afgesloten. De douche beneden durfden ze niet te gebruiken. was boos omdat hij niet cash wou betalen en vroeg de huur vroeger. heeft een cocaïneverslaving en als hij niet kan slapen dan komt hij geld halen voor cocaïne. dreigt er mee hen op straat te zetten.

3. De woonkwaliteitsfiche van vermeldt: *"Brandgevaar door elektrische verwarming in elke kamer. De centrale verwarming is defect. Stopcontacten hangen los uit de muur. Doorheen het hele huis lopen verlengkabels en liggen multistekkers. De elektriciteit valt geregeld uit, er is geen warm water. De zekeringskast zit in een kamer die op slot is. Er is geen ventilatie in de badkamer. Geen verluchting in de keuken. De lavabo's zijn verstopt. De huurders zijn allen buitenlanders in kwetsbare situatie. Ze huren een kamer in een eengezinswoning. De kamer bestaat uit een matras en een kast."*

Er werd door de burgemeester op 31 januari 2024 een verbod opgelegd om het pand te betreden en te gebruiken.

Op 8 mei 2024 werd het pand ongeschikt en onbewoonbaar verklaard door de burgemeester.

4. Op 6 maart 2024 werd de zus van beklaagde verhoord. verklaarde voor 1/16 naakte eigenaar te zijn van het pand. Voorheen was het de eigendom van haar ouders. Mimounne was altijd een probleemjongen. Nu zijn er terug problemen met hem. Hij heeft schulden. Er is sprake van gedwongen verkoop van het huis om zijn schulden te betalen. De familie wist niet wat er in het huis gebeurde, ook niet dat er sprake was van verhuring. De familie wil niet opdraaien voor zijn gedrag. Ze wilden ook liefst het huis verkopen. Haar broer is een verslaafde. Soms gaat hij naar een ontwenningssklinik, maar hij hervalt telkens.

Beklaagde zelf kwam niet opdagen voor verhoor.

De wooninspectie kreeg verschillende berichten van de familie van beklaagde dat de verkoop van de woning vertraging opliep, vooral door beklaagde. Hij zou het proces proberen saboteren.

5. Met brief van 1 maart 2024 werd door de wooninspectie een herstellvordering ingeleid. De herbestemming of sloop werd gevorderd binnen een termijn van 10 maanden en onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich aan bij de herstellvordering.

6. Reeds eerder waren er problemen geweest in de woning. Op 20 november 2023 had beklaagde de politie opgeroepen omwille van problemen met een Afghaan. Ter plaatse was beklaagde aanwezig. Op zolder bleek te wonen. Hij betaalde 200 euro. De zolder was via een uitklapbare trap te bereiken. Er stond een bed en een primitieve keuken. Deze ruimte was totaal onbewoonbaar. Een verlengkabel werd getrokken naar de 1ste verdieping om de ruimte te voorzien van elektriciteit. Er waren nog 7 andere personen aanwezig. Er lagen telkens matrassen op de grond. De verschillende bewoners werden verhoord. Ze verklaarden tussen de 400 en 625 euro per maand te betalen aan beklaagde.

verklaarde dat hij sedert 3 maanden op de zolder woonde. Toen hij vandaag thuiskwam, kwam beklaagde de elektriciteit afsluiten en zei hij dat hij onmiddellijk moest vertrekken. Beklaagde belde toen de politie. Hij had geen huurcontract.

Beklaagde werd op 20 november 2023 verhoord. Hij verklaarde dat hij terugkwam van en zag dat er 10 fietsen buiten en 10 fietsen binnen stonden. Hij ging naar de kamers en zag meerdere personen in zijn woning: . Zijn vriend die ook op het adres ingeschreven staat, zei dat het familie was die hij onderdak wou geven. Hij had toen iedereen buiten gezet. Hij kende al die personen niet. Enkel hadden een huurcontract met hem.

Op 25 november 2023 werd er een nieuwe aanvraag tot adreswijziging ontvangen voor het pand op naam van . Hij bleek er effectief te verblijven. Op dat moment werd de zolder niet langer bewoond.

7. Op 11 februari 2024 stond het pand leeg. De voordeur was open en het pand lag er verlaten bij.

2. Bespreking van de schuldvraag

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens huisjesmelkerij met de verzwarende omstandigheid dat hij hiervan een gewoonte maakte en het verhuren van niet-conforme woningen met de verzwarende omstandigheid dat hiervan een gewoonte werd gemaakt.

De rechtbank stelt vast dat er door een materiële vergissing in de dagvaarding melding wordt gemaakt van het verkeerde kamernummer bij de tenlasteleggingen A.3 en B.5. Uit de gegevens van het strafdossier blijkt dat verbleef op kamer op zolder en niet op kamer . De rechtbank zal de dagvaarding in die zin aanpassen.

2. Gelet op de vaststellingen van de wooninspectie op 16 januari 2024 waarbij tal van gebreken werden vastgesteld in de vijf kamers die beklaagde verhuurde in de ééngezinswoning, de verklaringen van de bewoners en de huurovereenkomsten, staat vast dat beklaagde in de verschillende periodes onder de tenlasteleggingen B.1 tot en met B.5 woningen verhuurde die

niet conform waren. Nu beklagde zelf in het pand woonde wist hij maar al te goed in welke slechte staat de woningen waren. De gebreken waren dermate manifest aanwezig en vaak structureel zodat de kamers in elk geval reeds van bij de start van de verhuur of terbeschikkingstelling van de kamers niet conform waren.

De tenlasteleggingen B.1 tot en met B.5 zijn bewezen.

Ook de verzwarende omstandigheid dat beklagde van deze activiteit een gewoonte maakte is bewezen. Dit blijkt uit het aantal onbewoonbare kamers die beklagde verhuurde.

3. Huisjesmelkerij bestraft het misbruiken van een persoon omwille van zijn kwetsbare toestand; de huisjesmelker slaagt erin een abnormaal profijt te verkrijgen voor de verhuur van een woning in strijd met de menselijke waardigheid door misbruik te maken van de kwetsbare toestand van het slachtoffer. Misbruik kan worden omschreven als elke vorm van negatieve omgang of behandeling van de betrokken personen op een wijze, waarop men andere personen niet zou behandelen en waarbij hun bijzondere kwetsbaarheid wordt aangewend.

Opdat de feiten strafbaar zouden zijn is vereist dat cumulatief bewezen is dat misbruik wordt gemaakt van de kwetsbare toestand van een persoon ten gevolge van zijn onwettige of preciaire administratieve toestand, zijn preciaire sociale toestand, zijn leeftijd, zwangerschap, een ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid, dat de verhuur gebeurde in omstandigheden die strijdig zijn met de menselijke waardigheid, en de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren aanwezig is.

Voor de rechtbank is bewezen dat de huurders zich in een kwetsbare toestand bevonden omwille van hun preciaire administratieve of sociale toestand. was gescheiden en bij hem woonde zijn broer die tijdelijk nergens anders terecht kon. De overige bewoners waren met een precair statuut.

Het is voor de rechtbank bewezen dat beklagde misbruik maakte van deze kwetsbare toestand. Hij verhuurde immers ongeschikte en onbewoonbare kamers in een ééngezinswoning die helemaal niet bedoeld waren om apart verhuurd te worden tegen abnormale prijzen in de wetenschap dat deze personen op de reguliere huurmarkt nauwelijks terecht kunnen en zij bij onvrede geen kant op kunnen. Verschillende huurders verklaarden ook dat zij niet tevreden waren en bang waren van de verhuurder, maar dat zij niets anders vonden. De rechtbank verwijst naar de vaststellingen van de gebreken door de wooninspectie en de brandweer waarbij vele gevaren en menonwaardige omstandigheden blijken.

De onbewoonbare kamers die niet vergund waren konden niet legaal worden verhuurd. Het ontvangen van huurgelden van de respectievelijke kamers was reeds om die reden niet toegelaten en dus van aard een abnormaal profijt uit te maken. De huurgelden voor de kamers waren in vergelijking met huurprijzen van andere kamers, in aanmerking genomen hun ouderdom, kwaliteit en grootte, hoe dan ook buitensporig hoog en dus van aard een abnormaal profijt te genereren. Bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijke profijt dient immers rekening te worden gehouden met het in concreto geboden comfort, de aanwezigheid en staat van sanitaire voorzieningen, de uitrusting of oppervlakte van het verhuurde goed, en de veiligheid en stabiliteit ervan.

Uit de talrijke vastgestelde gebreken, waaronder gebreken die risico op brand, kortsluiting of elektrocutie en valgevaar konden meebrengen, de veel te kleine oppervlakte op zolder, het

niet werkende sanitair, de schimmel, het vocht en de gasgeur in combinatie met gebrekkige verluchtingsmogelijkheden en afwezigheid van rookmelders, kapotte verwarming, verstopte afvoer en ontbreken van warm water staat vast dat de kamers die verhuurd werden aan de voormelde personen, werden verhuurd in strijd met de menselijke waardigheid.

De tenlasteleggingen A.1 tot en met A.5 zijn bewezen in hoofde van beklaagde.

Ook de verzwarende omstandigheid dat beklaagde van deze activiteit een gewoonte maakte is bewezen. Dit blijkt uit het aantal onbewoonbare kamers die beklaagde verhuurde aan kwetsbare personen tegen abnormaal hoge huurprijzen.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 (zoals verbeterd), A.4, A.5, B.1, A.2, B.3, B.4 en B.5 (zoals verbeterd) samen, 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, de eventuele strafverzwarende factoren en de persoonlijkheid van beklaagde zoals die blijkt uit het strafrechtelijk verleden, gezinstoestand en arbeidssituatie, voor zover de rechtbank die kent.

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

2. Van diegenen die uit winst oogmerk woningen verhuren, mag verwacht worden dat zij inspanningen leveren en zich minstens aan de opgelegde kwaliteitsnormen houden en vergunningen aanvragen bij het opsplitsen van woningen.

Dat niet doen tast niet enkel het recht op een behoorlijke huisvesting aan, het brengt ook direct mensenlevens in gevaar en het schaadt de gezondheid, in vele gevallen van personen die zich reeds in een sociaal en maatschappelijk zwakkere positie bevinden. Beklaagde verhuurde bijzonder gebrekkige en onbewoonbare kamers aan personen die zich in een bijzonder kwetsbare toestand bevonden gelet op hun precair verblijfsrecht, hun zeer beperkte financiële middelen, hun onkunde op het vlak van de Nederlandse taal en onwetendheid over hun rechten. Dergelijk gedrag is bijzonder bedenkelijk en laakbaar.

Blijkbaar telden enkel zijn eigen financiële en persoonlijke belangen.

3. Beklaagde is jaar oud en werd reeds 50 keer veroordeeld wegens verkeersinbreuken. Daarnaast werd hij reeds negenmaal correctioneel veroordeeld wegens ernstige misdrijven zoals oplichting, valsheid, opzettelijke slagen, informaticabedrog, verkoop van verdovende middelen, oplichting en faillissementsmisdrijven. Hij komt niet langer in aanmerking voor de gunst van het gewoon uitstel.

Gelet op het verstek van beklaagde heeft de rechtbank geen zicht op de huidige situatie van beklaagde, noch op het herstel, de verhuur of verkoop van het pand.

Gelet op de ernst van de feiten enerzijds en anderzijds de onmogelijkheid om nog een gewoon uitstel te verlenen, is de rechtbank van oordeel dat de minimumstraf passend is. De boete dient zo veel keer te worden opgelegd als er slachtoffers zijn. In casu zijn er zes slachtoffers van huisjesmelkerij.

Overeenkomstig artikel 433 *terdecies* Strafwetboek moet beklaagde worden ontzet uit de rechten bedoeld in artikel 31, eerste lid Strafwetboek; de hierna bepaalde duur ervan komt noodzakelijk voor.

4. Verbeurdverklaring

1. Het openbaar ministerie vordert schriftelijk overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de verbeurdverklaring bij equivalent van de vermogensvoordelen die de beklaagde wederrechtelijk uit de bewezen misdrijven zou hebben bekomen, namelijk 13.900 euro als wederrechtelijk bekomen huurinkomsten.

2. De beklaagde mag niet in het bezit worden gelaten van voordelen die hij uit de bewezen misdrijven heeft verkregen: dit zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn en meebrengen dat de misdrijven lonend zijn.

Indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de veroordeelde raamt de rechter de geldwaarde ervan en heeft de verbeurdverklaring betrekking op een daarmee overeenstemmend bedrag.

Door de huisjesmelkerij en het verhuren van de ongeschikte woningen waarop de gevorderde verbeurdverklaringen betrekking hebben, heeft de beklaagde winsten kunnen maken die zonder de gepleegde inbreuken niet konden worden gerealiseerd en dus wederrechtelijk waren.

De vermogensvoordelen werden correct berekend waardoor in beginsel ten laste van beklaagde een bedrag van 13.900 euro zou kunnen worden verbeurd verklaard. Een verbeurdverklaring is echter een facultatieve straf en kan ook verminderd worden om beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen.

Om beklaagde geen onredelijk zware straf op te leggen, vermindert de rechtbank het te verbeuren bedrag tot 6.000 euro.

5. Herstel

1. Op heden werd er nog geen herstel vastgesteld door de wooninspecteur, minstens heeft de rechtbank hiervan geen kennis. De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van vorderen de herbestemming of sloop omdat er een stedenbouwkundig misdrijf rustte op het pand.

In die omstandigheden zal de rechtbank de herbestemming of sloop bevelen.

2. De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van beklaagde om tot herstel over te gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis.

De rechtbank is van oordeel dat een termijn van 15 maanden moet volstaan om de woning te herbestemmen, slopen en, indien er na herbestemming nog een woonfunctie zou zijn, te herstellen.

Een dwangsom van 50 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel tijdig uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hem hiertoe nog wordt verleend, brengt mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent ook om de kosten van een eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op beklaagde.

Er is thans geen voldoende reden om deze beslissing uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. De woning stond bij de laatste vaststellingen leeg en zou worden verkocht.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

Omdat de door beklaagde gepleegde misdrijven mogelijk schade hebben veroorzaakt, houdt de rechtbank de burgerlijke belangen ambtshalve aan, overeenkomstig artikel 4 van de Voorafgaande Titel wetboek van Strafvordering (art. 4 V.T.Sv.).

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 4 Wet van 17 april 1878 - Wet houdende de voorafgaande titel van het Wetboek van Strafvordering,
art. 162, 182, 184, 186, 189, 190, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 31, 38, 40, 41, 42, 43, 43bis, 65, 66, 100 Strafwetboek; alsmede de artikelen en wetsbepalingen aangehaald in de tenlasteleggingen, zoals hiervoor omschreven;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 28, 29 Wet van 1 augustus 1985;
art. 4 §3 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;
art. 91 2^e lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement van de gerechtskosten in strafzaken;

DE RECHTBANK:

bij verstek ten aanzien van

VOORAFGAANDELIJK

- *Verbetert de feiten onder tenlastelegging A.3 en B.5 in de dagvaarding als volgt:*

A huisjesmelkerij met verzwarende omstandigheden

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,
(art. 433 decies Sw)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt,
(art. 433 undecies lid 1. 1^o en 2, en 433 terdecies lid 1 Sw)

namelijk door een onbewoonbare, onveilige en niet voor zelfstandige bewoning voorziene kamer te hebben verhuurd in een pand gelegen te

1 t in de periode van 2 mei 2023 tot en met 16 januari 2024

ten nadele van

ten nadele van)

namelijk kamer

2 in de periode van 6 oktober 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

3 9000 Gent in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 20 november 2023

namelijk kamer

ten nadele van

4 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

5 in de periode van 16 september 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art. 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, (art. 3.36, 1° Vlaamse Codex Wonen van 2021)

namelijk door kamers te hebben verhuurd in een pand gelegen te kadastraal gekend als

- , eigendom van:
 - voor de helft volle eigendom en voor de helft vruchtgebruik
 - voor 1/16 blote eigendom

- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom
- voor 1/16 blote eigendom

Historiek:

- Aangekocht bij akte d.d. 06/04/1979 door en
ieder voor de helft volle eigendom
- Ingevolge erfenis van (overleden op

1 in de periode van 2 mei 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

ten nadele van

2 in de periode van 6 oktober 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

3 in de periode van 16 september 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

4 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 16 januari 2024

namelijk kamer

ten nadele van

5 in de periode van 1 augustus 2023 tot en met 20 november 2023

namelijk kamer

ten nadele van

OP STRAFGEBIED

Ten aanzien van

Verklaart de feiten van de tenlasteleggingen A.1, A.2, A.3 (zoals verbeterd), A.4, A.5, B.1, B.2, B.3, B.4 en B.5 (zoals verbeterd) bewezen.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A1, A2, A3 (zoals verbeterd), A4, A5, B1, B2, B3, B4 en B5 (zoals verbeterd):

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **48.000,00 EUR**, zijnde **6.000,00 EUR** verhoogd met 70 opdecimen.

Boete vervangbaar bij gebreke van betaling binnen de wettelijke termijn door een gevangenisstraf van 3 maanden.

Ontzetting uit de rechten

Ontzet de beklaagde tevens uit de rechten genoemd in **artikel 31 lid 1 Strafwetboek**:

- 1°. openbare ambten, bedieningen of betrekkingen te vervullen;
- 2°. verkozen te worden;
- 3°. enig ereteken te dragen of enige adellijke titel te voeren;
- 4°. gezworene of deskundige te zijn, als instrumentair of attesterend getuige bij akten op te treden; in rechte te getuigen, anders dan om enkel inlichtingen te geven;
- 5°. geroepen te worden tot het ambt van voogd, toeziend voogd of curator, behalve over hun eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of bewindvoerder van een persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek is beschermd uit te oefenen.
- 6°. een wapen of munitie te vervaardigen, te wijzigen, te herstellen, over te dragen, voorhanden te hebben, te dragen, te vervoeren, in, uit, of door te voeren, of te dienen in de Krijgsmacht.

gedurende een termijn van **5 jaar**.

Bijzondere verbeurdverklaring

Beveelt de **bijzondere verbeurdverklaring** overeenkomstig de artikelen 42 en 43bis Strafwetboek van een bedrag van **6.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen.

Kosten

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal **200,00 EUR**, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdecimen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders
- een bijdrage van **26,00 EUR** aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand
- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt **61,01 EUR**
- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op **350,14 EUR**, te vermeerderen met de kosten van betekening van dit vonnis.

HERSTEL

Beveelt aan het pand gelegen te kadastraal gekend als , te slopen of te herbestemmen naar een volgens de VCRO vergunde toestand en in zoverre het pand na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde het pand te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021;

beveelt dat het herstel zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van 15 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 50 euro per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van eventuele herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelde.

OP BURGERLIJK GEBIED

De rechtbank houdt ambtshalve de burgerlijke belangen aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **20 mei 2025** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de terechtzitting,
met bijstand van griffier