Vonnisnummer / Griffienummer 2023/1095
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **21 maart 2023**
Naam van de beklaagde(n)
Systeemnummer parket **20CO68119** Rolnummer Notitienummer parket **GE55.LA.79495/2020**

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent

Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van het openbaar ministerie en

BURGERLIJKE PARTIJ(EN) :

geboren te op
van Afghaanse nationaliteit
ingeschreven te

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester advocaat te
loco meester advocaat te

tegen de BEKLAAGDE(N) :

RRN
geboren in te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

beklaagde, bijgestaan door meester advocaat te

TENLASTELEGGING(EN)

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)

1 te in de periode van 26 september 2018 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

ten nadele van niet nader bepaalde personen

2 te in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3 n de periode van 5 augustus 2019 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

4 te in de periode van 1 juli 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

5 te in de periode van 5 november 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

6 te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

7 te in de periode van 1 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

8 te in de periode van 23 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

9 ...

B verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen met verzwarende omstandigheden
als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, namelijk (omschrijving misdrijf).
(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

1.A te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 31 december 2020, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

ten nadele van niet nader bepaalde personen

1.B te in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

1.C te in de periode van 5 augustus 2019 tot en met 15 december 2020
door
ten nadele van

1.D te in de periode van 5 december 2019 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

1.E te in de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

1.F te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

2. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

2.A te in de periode van 26 september 2018 tot en met 31 december 2020, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

ten nadele van niet nader bepaalde personen

2.B te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 12 oktober 2020
door
ten nadele van

2.C te in de periode van 10 december 2018 tot en met 10 februari 2019
door

ten nadele van

2.D te in de periode van 22 februari 2019 tot en met 7 mei 2020
door
ten nadele van

2.E te in de periode van 29 maart 2019 tot en met 19 oktober 2020
door
ten nadele van

2.F te in de periode van 6 augustus 2019 tot en met 31 oktober 2019
door
ten nadele van

2.G te in de periode van 5 november 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

2.H te n de periode van 3 december 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

2.I te in de periode van 3 december 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

2.J te in de periode van 15 december 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

3. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

3.A te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

ten nadele van niet nader bepaalde personen

3.B te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

3.C te in de periode van 12 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

3.D te in de periode van 15 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

3.E te in de periode van 16 oktober 2020 tot en met 31 december 2020
door
ten nadele van

4 ...

C 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)

1. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

1.A te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

1.B te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 april 2021
door
ten nadele van

1.C te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

1.D te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

1.E te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

2.A te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

2.B te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 1 april 2021
door
ten nadele van

2.C te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 5 mei 2021
door
ten nadele van

2.D te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.E te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.F te in de periode van 20 februari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.G te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.H te in de periode van 1 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.I te in de periode van 15 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

3.A te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

3.B te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3.C te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3.D te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3.E te in de periode van 1 januari 2021 tot en met 9 maart 2021
door
ten nadele van

4 ...

D opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden
buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning te hebben uitgevoerd, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning, verder te hebben uitgevoerd, namelijk (omschrijving misdrijf).
(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.
(art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

1. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

1.A te in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

1.B te in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

1.C te in de periode van 6 augustus 2019 tot en met 15 december 2020
door
ten nadele van

1.D te in de periode van 5 december 2019 tot en met 30 april 2021
door
ten nadele van

1.E te n de periode van 1 juli 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

1.F te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

2.A te in de periode van 26 september 2018 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

2.B te n de periode van 1 oktober 2018 tot en met 12 oktober 2020
door
ten nadele van

2.C te n de periode van 10 december 2018 tot en met 10 februari 2019
door
ten nadele van

2.D te in de periode van 22 februari 2019 tot en met 7 mei 2020
door
ten nadele van

2.E te in de periode van 29 maart 2019 tot en met 19 oktober 2020
door
ten nadele van

2.F te in de periode van 6 augustus 2019 tot en met 31 oktober 2019
door
ten nadele van

2.G te n de periode van 5 november 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.H te in de periode van 3 december 2020 tot en met 1 april 2021
door
ten nadele van

2.I te in de periode van 3 december 2020 tot en met 5 mei 2021
door
ten nadele van

2.J te in de periode van 15 december 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.K te in de periode van 20 februari 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.L te n de periode van 1 maart 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.M te in de periode van 1 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

2.N te in de periode van 15 april 2021 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3. meer bepaald het pand gelegen te kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

3.A te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021, meermaals, op niet nader bepaalde data
door

niet nader bepaalde personen

3.B te in de periode van 1 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3.C te in de periode van 12 oktober 2020 tot en met 9 maart 2021
door
ten nadele van

3.D te in de periode van 15 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

3.E te in de periode van 16 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

4 ...

E opzettelijke zegelverbreking met verzwarende omstandigheden
opzettelijk zegels, op bevel van het openbaar gezag gelegd, te hebben verbroken, te weten de verzegeling van het pand te 82 conform de opdracht van onderzoeksrechter dd. 11 mei 2021, dat op 9 juni 2021 enkel, in opdracht van de onderzoeksrechter, werd ontzegeld in functie van het uitvoeren van aanpassingswerken, door een gezin in de woning te laten verblijven.
(art. 283 en 284 lid 1 Sw)

te in de periode van 22 februari 2021 tot en met 1 april 2021, op een niet nader bepaalde datum.
door

Tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43 bis van het strafwetboek, zoals ingevoegd door de Wet van 17.07.1990, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van een bedrag van maximaal **€ 126.720,00** en minimaal **€ 89.320,00** , 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) (voor de berekening zie: - stukken 467 t.e.m. 472 van het strafdossier).

PROCEDURE

De beklaagde werd door de raadkamer naar deze rechtbank verwezen bij beschikking van 24 juni 2022.

De dagvaarding werd op 25 augustus 2022 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 hypotheken.

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal, behalve wat het vertaald gedeelte betreft.

De rechtbank heeft als tolk aangesteld teneinde de beklaagde bij te staan voor vertaling van alles wat gezegd wordt van het naar het Nederlands en omgekeerd, die de door de wet voorziene eed heeft afgelegd.

De zaak werd op de terechtzitting van 21 februari 2023 in zijn geheel voor de zetel in zijn huidige samenstelling hernomen.

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

VOORAF

1. De rechtbank nam kennis van de beschikking van de raadkamer van 24 juni 2022 waarbij beklaagde naar de correctionele rechtbank werd verwezen wegens de tenlasteleggingen A1 tot en met A.8, B1.A tot en met B1.F, B2.A tot en met B2.J, B3.A tot en met B3.E, C1.A tot en met C1.D, C2.A tot en met C2.I, C3.A tot en met C3.E, D1.A tot en met D1.F, D2.A tot en met D2.N, D3.A, D3.B, D3.C, D3.D, D3 en E.

Ter zitting werden partijen ervan in kennis gebracht dat er in de verwijzingsbeschikking klaarblijkelijk een materiële vergissing was geslopen en de verwijzing voor D3 eigenlijk een verwijzing voor D3.E moet zijn. Dit blijkt duidelijk uit de dagvaarding, de gegevens van het strafdossier en nu er geen tenlastelegging D3 is. Beklaagde ging uitdrukkelijk akkoord op de zitting met een verwijzing in die zin dat met de tenlastelegging D3 de tenlastelegging D3.E wordt bedoeld. Beklaagde heeft zich ook in die zin verdedigd zowel in conclusies als ter zitting.

2. De rechtbank verbetert de tenlastelegging D in de dagvaarding door weglating van de woorden *"met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. (art. 20 §1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)"*.

3. De rechtbank verbetert in de dagvaarding de onder de tenlastelegging D.1.B vermelde

benadeelde van naar

4. De rechtbank verbetert in de dagvaarding de incriminatieperiode van de tenlastelegging E als volgt: *"te in de periode van 22 februari 2022 tot 3 augustus 2022"*.

5. De rechtbank vult de dagvaarding aan met de geboortedatum volgens eigen verklaring van de beklaagde zoals in het beschikkend gedeelte vermeld.

BEOORDELING OP STRAFGEBIED

1. <u>Overzicht van de feiten</u>

1. De politie ontving informatie dat de eigenaar van het pand te zich schuldig zou maken aan huisjesmelkerij. Het pand betreft een ééngezinswoning, maar de woning bleek opgesplitst te zijn in aparte entiteiten die afzonderlijk verhuurd werden. In september 2019 werden reeds 15 strafpunten vastgesteld door de wooninspectie wegens het te dicht plaatsen van een wasmachine bij het bad. In maart 2020 werd vastgesteld dat er drie bewoners waren en werd de eigenaar aangemaand om de extra gemaakte kamer in de leefruimte te verwijderen. Nadien bleek er echter nog een vierde en een vijfde persoon te zijn ingeschreven. Elke persoon zou één kamertje huren aan een prijs van 400 tot 500 euro en de gemeenschappelijke badkamer en keuken zouden in erbarmelijke staat zijn. Er waren geen aparte brievenbussen of huisnummers. Er was geen bel. Vier van de vijf bewoners betroffen

2. De eigenaar, bleek vier panden in eigendom te hebben, namelijk

De panden stonden kadastraal geregistreerd als 'huis', met uitzondering van de die als 'handelspand' stond geregistreerd. Bij bevraging van het huurregistratiekantoor bleek er slechts één geregistreerd huurcontract te zijn op zijn naam en dan nog één waarbij hij zelf huurder was.
Van de dienst Toezicht, Bouwen en Milieu werd vernomen dat de woningen in allen vergund of gekend waren als ééngezinswoningen. De wooninspectie stelde aldus vast dat er een stedenbouwkundige inbreuk rustte op deze panden, namelijk het onvergund opsplitsen van een woning of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen zonder vergunning.

In de stonden op 13 januari 2021 vijf personen ingeschreven, namelijk zou de eigenaar zijn en beklaagde kocht de woning op lijfrente. De eigenaar woonde nog in het voorste gedeelte en zou een kluizenaarsleven leiden.

In de stonden op 13 januari 2021 vier personen ingeschreven, namelijk Deze laatste drie personen waren van afkomst en verbleven met een A-kaart in België.

De politie passeerde op 20 januari 2021 aan de woning en zag dat het glas van de voordeur volledig kapot was en er een groot gat in de deur was Op 10 februari 2021 bleek dit nog niet hersteld en kon de woning aldus door eender wie betreden worden. Op dat moment waren er ook al een tijd vriestemperaturen tot min 8° C.

In de stonden er op 13 januari 2021 vijf personen ingeschreven. Allen waren ze van nationaliteit. Vier personen hadden een A-kaart en één persoon had een B-kaart. Er is een gemeenschappelijke badkamer en keuken. De huurprijzen bedroegen 400 à 450 euro per maand.

In de stonden er op 13 januari 2021 vier personen ingeschreven. Eén persoon met de Nederlandse nationaliteit en drie personen met de nationaliteit die over een B-verblijfskaart beschikten.

3. De onderzoeksrechter gaf bevel tot huiszoeking voor de drie verhuurde panden. De drie panden werden zowel door de politie als de wooninspectie onderzocht op 11 mei 2021 De drie panden werden onbewoonbaar verklaard wegens ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's. In elk van de drie panden woonden twee personen die hulp nodig hadden om een nieuwe verblijfplaats te vinden, nu zij nergens anders terecht konden. Er werden geen personen aangetroffen zonder verblijfsrecht in België.

3.1. Op 11 mei 2021 werd een huiszoeking uitgevoerd in het pand in
Het glas was nog steeds uit de voordeur en de deur kon worden opengeduwd. Beneden was de leefruimte en een keuken. Op de eerste verdieping waren twee kamers en op de tweede verdieping ook twee kamers. Alle kamers zagen er hetzelfde uit: met een bed, ijskast en opbergruimte.

Op één van de kamers op de eerste verdieping was aanwezig. Hij verklaarde reeds een tweetal jaar in het pand te wonen voor 430 euro per maand. De verwarming was kapot en hij had zelf een elektrisch vuurtje gekocht om zich te verwarmen. In de keuken was er geen warm water doordat de leiding was afgesloten omdat deze lekte. Hij nam de eigenaar niets kwalijk omdat hij hem onderdak had gegeven. Hij was gevlucht uit voor de oorlog. Zijn vrouw en zes kinderen waren nog daar en steeds op de vlucht. Hij ging naar het leerpunt aan het om Nederlands te leren zodat hij een job kon zoeken en een betere woning. Hij kon momenteel nergens anders terecht. Hij was niet in het bezit van een schriftelijke huurovereenkomst.

In kamer 2 was aanwezig. In de kamer lag een matras op de grond. Hij was alleenstaande en ontving een uitkering van ongeveer 900 euro per maand van het Hij bevond zich in een asiel- of regularisatieprocedure toen hij 7 à 8 maanden voordien de kamer huurde. Hij had geen schriftelijke huurovereenkomst. Hij betaalde 450 euro per maand en een huurwaarborg van twee maanden. De huur werd betaald door rechtstreekse storting van het Op zijn kamer was er geen stromend water. Er was in de keuken geen warm water. De verwarming werkte al een maand niet meer. Er was slechts één toilet voor vier mensen. Hij voelde zich niet misbruikt door de eigenaar. Hij kon slechts heel even terecht bij vrienden. Daarna stelde er zich een woonprobleem.

Op kamer 3 werd aangetroffen. Hij bezit de nationaliteit en beschikte over een F-verblijfskaart. Hij sprak goed Nederlands en had vast werk bij en verdiende ongeveer 1.650 - 1.700 euro per maand. Hij verklaarde eerst in gewoond te hebben. Hij zocht toen dringend een woning omdat hij relatieproblemen had. Toen de woning in onbewoonbaar werd verklaard, bood aan om in te wonen. Hij woonde er sinds 19 oktober 2020 en betaalde maandelijks 400 euro op de rekening van de eigenaar. Hij had geen aparte wastafel, keuken, wc, badkamer of leefkamer. De kamer was karig bemeubeld. Een matras lag op de grond. Hij verklaarde dat afgelopen winter de verwarming kapot was en pas na enkele maanden werd hersteld. In de keuken was er geen warm water. Het glas in de voordeur was al zes maanden kapot. Er zat ook geen slot op de voordeur waardoor iedereen naar binnen kon. Hij wist dat de woning niet in orde was, maar vond het moeilijk om een betaalbare huurwoning te vinden in Hij had financiële problemen. Van zijn loon betaalde hij ook voor zijn dochtertje en hij stuurde ook geld op naar zijn familie in zijn land van herkomst. Hij had hulp nodig om een nieuwe woning te vinden.

Kamer 4 stond leeg. Aldaar zou verblijven, maar de andere bewoners hadden hem al een tijd niet meer gezien. Hij kon ook telefonisch niet bereikt worden.

De wooninspectie stelde heel wat gebreken vast in de woning in
Het gebouw had twee ernstige gebreken en 1 gebrek van categorie III dat een direct gevaar opleverde. Elk van de vier kamers had meer dan 7 kleine gebreken, 12 tot 15 ernstige gebreken en 6 gebreken van categorie III die een direct gevaar opleverden. De wasmachine stond nog steeds in beschermvolume 2 van het bad met risico op elektrocutie tot gevolg. In de badkamer hing naast de lavabo boven de wasmachine een losse geleider met niet-afgeschermde uiteinden die onder stroom stonden. In kamer 1/2 werd een verdeeldoos gebruikt als vast stopcontact. Er kon niet vastgesteld worden of er dakisolatie was; het EPC was vervallen. Op de gevel was er afgebladderde verf, loszittende bepleistering en lichte scheurvorming. Verder waren er problemen met de verlichting, het rolluik, de vloeren, muren en plafonds, een lekkende gootsteen, gebrekkige sifon, kelder onder water, onveilig keldergat, geen rookmelders en kapotte lavabo. De kamers beschikten niet over een eigen lavabo, eigen deurbel/brievenbus, rookmelder of geaard stopcontact. De trap was te smal en te steil en de trapleuning was niet voldoende hoog.

3.2. Op 11 mei 2021 werd ook een huiszoeking gedaan in het pand in
Er hingen vier deurbellen en één brievenbus aan de gevel. De toegangsdeur was niet slotvast. Enkele kamers stonden leeg. De woning was recent gerenoveerd maar werd niet goed onderhouden. Er hing een onfrisse geur in het ganse pand.

In de twee kamers op het gelijkvloers was niemand aanwezig maar het was duidelijk dat deze bewoond werden. Er lag een brief op naam van

Op de eerste verdieping waren twee kamers. De kamer vooraan was ongeveer 4 op 4 meter. Er lagen vier dunne matrassen op de grond. De kamer achteraan was ongeveer 4 op 4 meter. Er lagen drie matrassen op de grond.

Eén van de bewoners, kwam ter plaatse. Hij verklaarde alleenstaande te zijn en te leven van een uitkering van ongeveer 1.200 euro per maand en een

bijverdienste te hebben in een carwash en restaurant. Hij woonde er sinds 1 april 2021 en bevond zich toen in een asiel- of regularisatieprocedure. Hij huurde aan 460 euro per maand en betaalde twee maanden huurwaarborg. Hij had een schriftelijke overeenkomst. Er waren geen bijzondere gebreken maar hij was wel van mening dat iedereen eigenlijk een eigen keuken, badkamer en toilet zou moeten hebben. Hij voelde zich niet misbruikt. Hij kon nergens anders terecht.

Op de tweede verdieping werden twee personen aangetroffen die niet op dit adres stonden ingeschreven, namelijk en Enkel bleek een kamer te huren van 4 op 4 meter met een tapijt en matras op de grond. Hij betaalde 460 euro per maand. Hij had een A-verblijfskaart. Uit het rijksregister bleek dat zijn vluchtelingenstatus werd geweigerd op 8 april 2020 en hij sindsdien subsidiaire bescherming genoot. Hij kreeg maandelijks een leefloon van 960 euro. Hij had een huurovereenkomst sinds 5 november 2020. Hij vond het wooncomfort voldoende en voelde zich niet uitgebuit. was een vriend die soms bij hem logeerde.

De wooninspectie stelde dat het pand onbewoonbaar was gelet op het ontbreken van een trapleuning en borstwering. Er was gevaar op elektrocutie door het ontbreken van afdekplaatjes op de stopcontacten en door de blote geleiders onder de keukenkast.
Daarnaast werden nog tal van gebreken vastgesteld: er waren onder meer geen rookmelders, het toilet kon niet worden afgesloten en er was geen verluchting, er kon niet worden vastgesteld of de mechanische verluchting in de badkamer werkte, de kamers beschikten niet over een eigen lavabo met warm en koud water en de kamers waren niet afsluitbaar en hadden geen eigen brievenbus.
Het gebouw had in totaal 0 kleine gebreken, 1 ernstig gebrek, en 1 gebrek van categorie III dat een direct gevaar opleverde. Elk van de zes kamers had 4 tot 8 kleine gebreken, 3 tot 8 ernstige gebreken en 7 tot 9 gebreken van categorie III die een ernstig gevaar opleverden.

3.3. Op 11 mei 2021 werd ook overgegaan tot huiszoeking in de
Er waren aldaar vijf woongelegenheden (kamers) en er werden vier personen aangetroffen waarvan er drie ingeschreven stonden op dat adres.

Rechts van de gang was er een eerste kamer die bewoond werd door Hij verbleef in het weekend in het Fedasilcentrum en in de week in deze kamer omdat hij werkte in Hij verdiende daar 300 euro per week. Er was enkel een matras op de grond aanwezig. Er stond geen koelkast of kleerkast. Hij had geen huurcontract. Hij voelde zich niet uitgebuit. De kamer was niet goed voor hem omdat er veel lawaai komt van de straat, maar het was beter dan niets. Hij had geen andere mogelijkheden. De eerste maand dat hij hier werkte, had hij zelfs buiten geslapen. Hij logeerde hier via een vriend en moest geen huur betalen.

Achteraan de gang was er een living met open keuken. Hier sliep echter In de living lagen twee matrassen. verklaarde eigenlijk de kamer op de tweede verdieping te huren maar beneden te slapen om dichter bij het toilet te zijn.
had een schriftelijke huurovereenkomst afgesloten met beklaagde. Hij was alleenstaande en werkte al zes jaar in het restaurant van beklaagde, namelijk Hij werkte daar sinds februari als zelfstandige kok. Hij betaalde 450 euro per maand aan huur. Er waren voor hem geen gebreken. De woning was maar iets tijdelijk,

ondertussen had hij al een nieuw huurcontract. Hij voelde zich niet uitgebuit en had een goede relatie met de verhuurder die ook zijn baas was.

Achter de keuken was er nog een badkamer met douche en een toilet alsook een klein koertje.

Op de eerste verdieping waren twee kamers, waarvan één leeg stond. De andere kamer werd bewoond door Er was een lavabo en er lag een matras op de grond. Er was 1 smalle kast aanwezig. sprak voldoende Nederlands. Hij overhandigde zijn huurovereenkomst. Hij betaalde maandelijks 450 euro cash aan de eigenaar. Hij had een vrouw en acht kinderen in Hij had eerst 20 jaar in Nederland gewoond en woonde nu zeven maanden in België. Hij werkte in een restaurant in Hij had twee maanden huurachterstal. De woning was groot genoeg en hij voelde zich fair behandeld. Hij kon nergens anders terecht.

Op de tweede verdieping bevonden zich eveneens twee kamers. In de kamer vooraan woonde en in de kamer rechts woonde In deze kamer was bijna uitsluitend een lavabo en matras aanwezig. woonde er al sinds januari 2021. Hij sprak goed Nederlands en werkte in een restaurant in Hij had een huurcontract dat bij het lag en betaalde 400 euro per maand. Hij voelde zich uitgebuit omdat er vele defecten waren en de kamers heel klein waren. De elektriciteit was vaak kapot. Hij had echter geen andere plaats om te verblijven.

De wooninspectie stelde tal van gebreken vast. Het gebouw had 1 klein gebrek, 0 ernstige gebreken en 1 gebrek dat een direct gevaar opleverde. Elk van de vijf kamers had 4 tot 6 kleine gebreken, 6 tot 7 ernstige gebreken en 4 tot 6 gebreken van categorie II die een direct gevaar opleverden.
Zo waren de aansluitpunten in de meterkast aanraakbaar en was er een ernstig risico op elektrocutie. Een beschermplaatje van een stopcontact/lichtschakelaar ontbrak, er waren stopcontacten aanwezig die niet aangesloten waren op de aarding en een onvakkundige aftakking.
Het toilet was niet afsluitbaar, er was geen rookmelder in de keuken, de kamers waren niet afsluitbaar en hadden geen rookmelders. Niet alle kamers hadden warm en koud water, sommige kamers waren te klein of hadden niet voldoende verluchtingsmogelijkheden. Er waren geen aparte brievenbussen. De trap naar de eerste verdieping was te steil en had geen leuning. De borstwering aan de overloop op de tweede verdieping was te laag en er was teveel plaats tussen de horizontale delen met valgevaar tot gevolg.

4. De wooninspectie leidde herstelvorderingen in bij het parket voor de drie panden en vorderde de herbestemming of sloop gelet op de stedenbouwkundige inbreuken.

5. Op 8 juni 2021 werd beklaagde verhoord. Hij verklaarde op 24 september 2014 asiel gevraagd te hebben in België na zijn vlucht uit Sinds 2018 was hij Belg. Hij heeft een gezin en werkt momenteel in waarvan hij ook 50% eigenaar is. Daarnaast was hij bezig met zijn huizen.
-De woning in had hij gekocht op lijfrente en daar woonde hij zelf.
-De woning in de had hij een zestal maanden geleden gekocht en daar had hij een lening van 165.000 euro voor lopen. Hij was van plan geweest om daar werken uit te voeren maar had een woning nodig. moest van zijn huisbaas zijn toenmalige

woning verlaten en was er dan ook gaan wonen. Daarvoor waren er 4 studenten. Hij had er nog geen werken uitgevoerd, maar was het wel van plan.
-De woning in betrok hij tot 3 à 4 maanden geleden zelf met zijn gezin. Deze woning had hij in 2018 aangekocht voor 135.000 euro en had hij volledig gestript. Er liep nog een lening voor.
-De woning in had hij in 2019-2020 gekocht voor 200.000 euro. Er liep nog een lening voor. Daar had hij nog niet in gewerkt. Dat was in orde. Het waren de huurders die schade maakten zoals de voordeur, de douche, verwarming die hij had proberen te herstellen. In het begin was het huis in orde.
Per maand betaalde hij zo'n 2.800 euro af aan leningen. Behalve waarvan zijn vrouw mede-eigenaar was, stonden alle panden op zijn naam.
Hij was vroeger al in contact gekomen met de wooninspectie maar er waren alleen maar kleine opmerkingen geweest. Hij had nog nooit een boete gehad. Hij wist niet dat hij een vergunning nodig had om de woningen per kamer te verhuren. De wijkagent had gezegd dat hij één contract moest maken met alle namen. Er waren vroeger al mensen van het en stedenbouw langsgekomen die hem daar niet over hadden aangesproken. Anders had hij het wel gedaan.
Soms hadden mensen problemen in hun toenmalige woningen en zo kwamen zij via via bij hem terecht. Dat gebeurde mondeling onder die in woonden. Hij ging altijd na of de personen illegaal waren en of ze werk hadden of teun kregen. Water, elektriciteit en gas was inbegrepen in de huurprijs. Betalen gebeurde via overschrijving. Alleen en betaalden cash omdat ze geen rekening hadden.
Hij schatte zijn maandelijkse inkomsten uit verhuur op 4 à 5.000 euro. Hij had meer kosten dan inkomsten door de verhuur. Hij had gedacht dat hij er meer uit ging kunnen halen.
Iedereen kreeg altijd een exemplaar van de huurovereenkomst. Misschien zijn ze het verloren. De contracten gingen via het dus er was een akkoord van het Diegenen die werkten kenden Nederlands.
De huurcontracten werden inderdaad niet geregistreerd. Hij was fout geweest. Hij wist dat niet. In de toekomst ging alles in orde zijn.
Hij had in totaal aan veertien verschillende mensen verhuurd. Het waren meestal alleenstaanden. Meisjes weigerde hij voor hun eigen veiligheid. De jongens kenden elkaar en stelden elkaar voor dat ze zouden samenwonen. Het klopte niet dat ze weinig andere opties hadden. Iedereen kan een andere plek kiezen.
Hij vroeg wel een waarborg, maar dat werd niet betaald. Het had dit nooit betaald. Misschien dat er 2 of 3 personen dit wel hadden betaald. Dit stond op een andere rekening.
Hij vond de huurprijs gemiddeld. De jongens hadden ook veel vrienden op bezoek waardoor de waterrekening bijvoorbeeld hoger werd.
De huurders waren altijd tevreden.
De huurders in hadden de verwarming kapot gemaakt. Hij had hen gevraagd om te vertrekken omdat hij van plan was om in de woning te werken, maar ze hadden dan zelf een verwarming gekocht.
Hij wist dat de elektriciteit in defect was.
Hij wist al een paar maanden dat het glas in de voordeur van kapot was. De huurders hadden gedronken en vrienden hadden dit kapot gemaakt. Hij was van plan om dit te herstellen maar eerst moesten de huurders weg. Hij had hen dit al mondeling gezegd.
Hij kende niet. Het was die het huis huurde. Soms verbleven vrienden voor één of twee maanden. Ook kende hij niet. Het zal ook familie of vrienden geweest zijn.

De vier matrassen in de kamer op de eerste verdieping in verklaarde hij door het feit dat dit dienst deed als zetel. Dat is zo in hun cultuur.
Onder de huurders was er slechts één persoon geweest die voor hem gewerkt had. Die woonde nu in
Hij had niet van de huurders geprofiteerd. Zij hadden eigenlijk van hem geprofiteerd. Zij hadden ook schade toegebracht. Hij had nu veel bijgeleerd over wat er in een contract moest en dat het geregistreerd moest zijn en dat hij om de zes maanden moest gaan kijken of alles in orde was.

6. Er werd een onderzoek gevoerd naar de verblijfshistoriek en de inkomens van de betrokken huurders en zij werden ook uitgenodigd voor verhoor.
Hieruit bleek dat geen officieel inkomen hadden tot eind 2020.
Van de 23 mogelijke slachtoffers konden er zeven verhoord worden die ingeschreven waren in of net aangrenzend aan de politiezone Deze zeven personen betroffen allen alleenstaande mannen waarvan er vier op het moment van de verhuur leefden van een leefloon. Ze betaalden tussen de 300 (later opgetrokken naar 400) tot 480 euro per maand, energie en water inbegrepen. Ze waren allen naarstig op zoek geweest naar een woning en kwamen via kennissen in contact met Ze hadden niet veel klachten over de woning en vonden de prijs-kwaliteit redelijk. Niemand sprak slecht over en ze zagen hem als iemand die mensen helpt.
Van de 23 mogelijke slachtoffers hadden er acht een A-kaart, acht een B-kaart, één een F-kaart en één een EU-kaart. Eén persoon had intussen de Belgische nationaliteit. Eén persoon zijn inschrijving werd geweigerd en had geen geldig verblijf in België sinds 14 januari 2020. Eén persoon zijn asielaanvraag werd geweigerd en verbleef illegaal in België sinds 23 april 2020. Eén persoon werd een machtiging tot verblijf toegekend, maar werd intussen afgeschreven naar Griekenland. Eén persoon had nog een asielprocedure lopende.

huurde van 6 augustus 2019 tot 15 december 2020 een kamer in en daarna tot 11 mei 2021 in In woonden er nog 2 à 3 anderen die hij niet kende. In woonden er nog 3 à 4 andere personen die hij niet kende. Hij leefde van 900 à 1.000 euro van het Het stortte rechtstreeks de huur. Het betaalde de huurwaarborg. Op het ogenblik dat hij de huurovereenkomst afsloot, bevond hij zich in een asiel- of regularisatieprocedure.

huurde een kamer in vanaf 23 april 2021 tot 11 mei 2021. Hij kreeg van het een leefloon van 960 euro. Hij had al een verblijfskaart toen de huur startte. De huur en huurwaarborg werden betaald door het Hij woonde er met nog ongeveer drie anderen.

huurde een kamer in vanaf 1 maart 2021. Hij had toen al een verblijfsvergunning. Hij kreeg een leefloon van 940 euro. Het betaalde de huur en de huurwaarborg. Hij dacht dat ze in het huis met 4 à 5 personen woonden. Hij kende enkel

huurde een kamer in vanaf 3 december 2020 tot 1 april 2021. Hij bevond zich in een asielprocedure en had een A-kaart. Hij werkte als arbeider en had een loon van 1.600 euro per maand. Ze woonden er met vier waarvan hij er twee niet kende.

huurde een kamer in vanaf 3 december 2020 tot 5 mei 2021. Hij werkte in een slagerij.

huurde een kamer in van 29 maart 2019 tot 19 oktober 2020. Hij werkte in een restaurant.

huurde een kamer in van 1 oktober 2018 tot 12 oktober 2020. Hij kreeg een leefloon en werkte in een carwash. Hij verklaarde eerst dat er vele zaken niet in orde waren, maar wijzigde zijn standpunt omdat beklaagde een goed persoon zou zijn

7. De onderzoekers berekenden het wederrechtelijk bekomen vermogensvoordeel door het aantal kamers te vermenigvuldigen met het aantal verhuurde maanden en de gemiddelde verhuurprijs per maand per kamer (volgens verklaring). Dit kwam op een minimaal vermogensvoordeel van 89.320 euro en een maximaal vermogensvoordeel van 126.720 euro.

8. Op 9 juni 2021 werden de zegels van het pand in in opdracht van de onderzoeksrechter verwijderd en werden de sleutels overhandigd aan de eigenaar De ontzegeling gebeurde enkel en alleen in functie van het uitvoeren van aanpassingswerken. Op 2 september 2021 werden ook de panden in de en ontzegeld uitsluitend om werken te kunnen uitvoeren.

9. Uit communicatie tussen beklaagde en de wooninspectie vanaf augustus 2021 bleek dat beklaagde de woning ir had hersteld en er zelf met zijn gezin was gaan wonen. De wooninspectie verzocht echter om bewijzen van herstel over te maken alvorens zij op controle zouden gaan. Beklaagde maakte echter tot 7 december 2021 geen bijkomende bewijzen over.

Na melding van herstel op 21 december 2021 ging de wooninspectie op 31 januari 2022 ter plaatse. De woning was opnieuw een ééngezinswoning en was niet bewoond. Er was nog een ernstig gebrek van categorie II aanwezig. Er was geen stop op de gasleiding op de eerste verdieping en de stopkraan van de gastoevoerleiding naar de gaskookplaat in de keuken was niet bereikbaar.

Naar aanleiding van een nieuwe melding tot herstel werd er op 22 februari 2022 door de wooninspectie uiteindelijk vastgesteld dat het pand in conform was en niet overbewoond.

In maart 2022 ontving de politie de vraag van de buurtinspecteurs of de woning reeds bewoonbaar werd verklaard omdat er meerdere vragen tot inschrijving kwamen voor de namelijk van het gezin van alsook het gezin voor in totaal 14 personen. Het gezin betreffen vluchtelingen uit en bestaat uit negen personen. Het huurcontract zou spreken over 1.245 euro.
De aanvraag tot inschrijving van het gezin werd niet doorgevoerd aangezien zij wonen in de woning in de

De woning was in maart 2022 nog niet vrijgegeven door de onderzoeksrechter. Met brief van 26 april 2022 had de advocaat van beklaagde een brief gericht aan de onderzoeksrechter met de vraag of beklaagde terug over zijn eigendom mocht beschikken.

10. Op 7 maart 2022 werd een melding van herstel gedaan voor
Het pand was opnieuw een ééngezinswoning en werd nog niet bewoond. Er waren nog een aantal gebreken van categorie II en III.

Op 16 maart 2022 werd een melding van herstel gedaan voor De woning was opnieuw een ééngezinswoning en werd niet bewoond bij de controle. Er werden nog gebreken van categorie I, II en III vastgesteld.

Naar aanleiding van een melding van herstel ging de wooninspectie op 30 mei 2022 ter plaatse in het pand gelegen te en het pand gelegen te . Beide panden waren conform en werden niet bewoond.

11. Op 12 mei 2022 werd een tweede maal verhoord Hij verklaarde dat hij de huizen had hersteld en nu verhuurde aan families. De familie die ingeschreven werd in kende hij goed. Na de controle hadden ze gezegd dat het oké was om te verhuren. De bedoeling was eerst dat hij er zelf in ging wonen, maar hij had geld nodig en wou dus zo snel mogelijk verhuren. Hij dacht dat er nu 8 mensen woonden. Hij had in het contract gezet dat ze maximaal zes maanden mochten blijven. Hij had van in het begin gezegd dat ze met te veel zijn en dat veel lawaai veroorzaakt voor de buren, maar die mensen waren in een noodgedwongen situatie. Hij wist niet dat hij niet mocht verhuren tot de vrijgave door de onderzoeksrechter. Die familie woonde in een opvangcentrum in De papa is door de Belgische overheid naar hier gebracht. Hij werkte voor Hun termijn in ging verlopen en ze gingen op straat belanden.
Hij had zijn huurders nooit misbruikt. Zij waren allemaal uit vrije wil bij hem gekomen. Hij had vroeger ook op die manier in een kamer gewoond. Iemand had hem het idee gegeven om een pand te kopen en in één kamer zelf te wonen en de rest te verhuren. Hij vond de huurprijs normaal. Hij luisterde naar hun problemen en hielp hen soms. Ze waren als familie of vrienden voor hem.
Hij wist niet of alle huur steeds betaald werd. Het was meestal het dat stortte. De kamers waren niet altijd verhuurd. Als hij 50.000 euro zou ontvangen hebben in totaal dan was hij al blij.
Achteraf bekeken had hij beter aan familie verhuurd. Hij zou minder beschadigingen gehad hebben.
Het was nooit zijn bedoeling geweest om snel veel geld te verdienen. Hij wou dat de zaak snel afgehandeld werd. Hij kreeg er stress van.

12. Bij beschikking van 3 augustus 2022 werd de verzegeling van de drie panden opgeheven.

2. <u>Bespreking van de schuldvraag</u>

1. Beklaagde moet zich voor de rechtbank verantwoorden wegens huisjesmelkerij met de omstandigheid dat er van de activiteit een gewoonte werd gemaakt ten aanzien van acht geïdentificeerde slachtoffers en een onbekend aantal niet-geïdentificeerde slachtoffers, het

verhuren van drie panden die niet voldeden aan de minimale woonkwaliteitsvereisten (en vanaf 1 januari 2021 niet conform waren) met de omstandigheid dat van de activiteit een gewoonte werd gemaakt, het opsplitsen van drie woningen zonder vergunning met de verzwarende omstandigheid van gewoonte en het opzettelijk verbreken van zegels.

De rechtbank stelt vast dat in de tenlastelegging D, die betrekking heeft op een inbreuk op de VCRO, de verzwarende omstandigheid van de gewoonte zoals bedoeld in de Vlaamse Wooncode wordt vermeld. De rechtbank heeft partijen ter zitting in kennis gesteld van het feit dat de VCRO geen gewoonte voorziet als verzwarende omstandigheid. De rechtbank zal de tenlastelegging D in die zin verbeteren, namelijk door het weglaten van deze bewuste passage.

2. Beklaagde betwist zijn schuld aan de feiten van de tenlastelegging A en deels de feiten onder tenlasteleggingen B, C en D. Een aantal tenlasteleggingen onder B, C en D wordt niet betwist en ook de verbreking van de zegels wordt niet betwist. Ook wordt de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteiten een gewoonte werd gemaakt, betwist.

2.1 <u>Opsplitsten woningen zonder vergunning</u> (tenlastelegging D)

3. Voor de rechtbank is bewezen dat beklaagde de drie panden vernoemd in deze tenlastelegging opsplitste in verschillende woongelegenheden zonder vergunning. Dit wordt op zich ook niet betwist.

Het verweer van beklaagde dat hij de wetgeving niet kende en te goeder trouw was, is weinig ernstig. Indien iemand op grote schaal woningen begint te verhuren, spreekt het voor zich dat men zich informeert over de wetgeving. Dit is iets wat men zowel in een eigen geboorteland als een ander land geacht wordt te doen. Beklaagde was al een aantal jaren in België en was zelf ook al huurder geweest zodat de regelgeving hem niet totaal vreemd kan geweest zijn. Niettemin hield hij zich totaal niet aan enige regelgeving omtrent de verhuur: geen registratie van de overeenkomsten, vaak zeer gebrekkige, geen of maar half ingevulde huurovereenkomsten, geen huurwaarborgen op geblokkeerde rekeningen, totaal gebrekkige woningen, geen vergunningen voor opsplitsing. Uit het strafdossier blijkt bovendien dat beklaagde al eerder geconfronteerd werd met opmerkingen over zijn verhuur, namelijk in 2019 over een te dicht bij het bad geplaatste wasmachine en in 2020 over een niet-toegelaten extra kamer. De wijkagent zou hem om evidente redenen eerder reeds aangeraden hebben om slechts één huurcontract op te stellen per pand. Het betreft hier dus geen kleine vergissing uit onwetendheid, maar een totale onwil om zich te informeren en conformeren.

De opmerkingen van beklaagde met betrekking tot de periodes is deels terecht. Het opsplitsen van woningen is een handeling die in principe voorafgaat aan de verhuur van de entiteiten en de verhuur van de verschillende entiteiten zonder vergunning is een uiting van de wil de panden blijvend op te splitsen.

Op 18 juli 2019 kocht beklaagde het woonhuis in
aan voor 200.000 euro. Vanaf 1 augustus 2019 werd er een kamer verhuurd in strijd met de bestemming als ééngezinswoning, namelijk aan (de rechtbank merkt hier op dat bij materiële vergissing in de tenlastelegging D.1.B als huurder werd vermeld in plaats van De kamerverhuur aan verschillende personen liep door tot 11 mei 2021, het moment van verzegeling. De tenlastelegging D.1.A is slechts bewezen

voor de periode van 18 juli 2019 (aankoop) tot en met 11 mei 2021. De tenlastelegging betreft het ganse pand en staat los van de individuele verhuurde periodes en kamers. De tenlasteleggingen D.1.B tot en met D.1.F zijn overbodig en nergens toe dienend. De rechtbank zal beklaagde voor deze tenlasteleggingen vrijspreken.

Op 26 september 2018 kocht beklaagde het woonhuis in
aan voor 135.000 euro. Ook het verbouwen tot kamerwoningen valt onder het misdrijf opsplitsen zonder vergunning nu duidelijk blijkt dat het van in het begin de bedoeling was om de woning te verhuren als kamerwoning en met deze opbrengsten de lening af te betalen. Voor de rechtbank is bewezen dat het ook om kamerverhuur ging in de periode dat beklaagde er zelf ook nog woonde. Beklaagde stelt ook zelf dat er vrienden woonden waarmee hij de kosten deelde. Het is volstrekt ongeloofwaardig dat zij als een gezin samenleefden. De kamerverhuur nam een einde op 11 mei 2021, het moment van de verzegeling. De tenlastelegging D.2.A is bewezen voor de periode van 26 september 2018 tot en met 11 mei 2021, zoals voorzien in deze tenlastelegging. De tenlastelegging betreft het ganse pand en staat los van de individuele verhuurde periodes en kamers. De tenlasteleggingen D.2.B tot en met D.2.N zijn overbodig en nergens toe dienend. De rechtbank zal beklaagde voor deze tenlasteleggingen vrijspreken.

Op 6 oktober 2020 kocht beklaagde het handelshuis in aan in
voor 156.000 euro. De verhuur van een kamer startte echter al op 1 oktober 2020 aan Uit de verklaringen van de vier aangetroffen personen op 11 mei 2021 bleek duidelijk dat de woning werd opgesplitst, nu elk van hen verklaarde een kamer te huren aan 300 tot 450 euro per kamer. Het verweer van beklaagde dat er geen enkele indicatie in het strafdossier zou zijn dat wijst op een onvergunde opsplitsing is aldus weinig ernstig. Beklaagde voegde zelf een huurovereenkomst met betrekking tot dit pand waarin duidelijk sprake is van 'individueel gehuurde plaatsen' en 'gemeenschappelijke plaatsen'. De kamerverhuur nam een einde op 11 mei 2021, het moment van de verzegeling. De tenlastelegging D.3.A is bewezen voor de periode van 1 oktober 2020 tot en met 11 mei 2021, zoals voorzien in deze tenlastelegging. De tenlastelegging betreft het ganse pand en staat los van de individuele verhuurde periodes en kamers. De tenlasteleggingen D.3.B tot en met D.3.E zijn overbodig en nergens toe dienend. De rechtbank zal beklaagde voor deze tenlasteleggingen vrijspreken.

2.2 <u>Verhuren ongeschikte/onbewoonbare/niet-conforme woningen</u> (tenlasteleggingen B en C)

4. De verschillende feiten onder de tenlastelegging B hebben betrekking op het als verhuurder, eventuele onderverhuurder of persoon die een woning ter beschikking stelt, verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de toenmalige Vlaamse wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 Vlaamse wooncode. Het betreft een inbreuk op de regels inzake de woonkwaliteit.

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.Vl.Reg. 17 juli 2020 (*BS* 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art. 1). De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:
1°gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2°gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3°gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuken op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.34, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt: *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

Ingevolge de definitie van een conforme woning in artikel 1.3, §1, 7° Vlaamse Codex Wonen is een woning niet-conform wanneer er één of meerdere gebreken zijn van de categorie II of III. Meer dan zes gebreken in categorie I levert een extra gebrek op in categorie II.

Bij alle vaststellingen door de wooninspectie in de drie betrokken woningen opgesomd onder de tenlastelegging B betrof het telkens onder meer ernstige gebreken, namelijk gebreken van thans minstens categorie II, zoals hiervoor vermeld. De drie woningen waren tevens onbewoonbaar en ongeschikt wat de ernst en de hoeveelheid van de gebreken bevestigt.

De ten laste gelegde feiten onder de tenlastelegging B zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De strafmaten zijn dezelfde gebleven.

5. Gelet op de duidelijke vaststellingen van de wooninspectie op 11 mei 2021 en de verklaringen van de bewoners staat het voor de rechtbank vast dat beklaagde drie panden als kamerwoningen verhuurde die manifest niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten en normen zoals vastgesteld bij toepassing van artikel 5 van de Wooncode. Bovendien werden er voldoende en voldoende ernstige gebreken vastgesteld die in elk geval reeds van in het begin aanwezig moeten geweest zijn om vast te stellen dat geen van deze drie woningen bij de start van de incriminatieperiodes voldeed aan de minimale woonkwaliteitsvereisten.
Beklaagde was zich ook goed bewust van de staat van de woningen nu vele gebreken eenvoudig vast te stellen waren en de panden ook manifest niet voldeden aan de vereisten van comfort om als kamerwoning te verhuren. Wat de betreft, verklaarde beklaagde dat hij van plan was geweest om eerst werken uit te voeren, maar dit dan toch niet gedaan had omdat er personen aandrongen op verhuur. Hij wist dat de

elektriciteit daar kapot was. Ook wist hij dat het glas in de voordeur van al maanden kapot was en de verwarming niet werkte. Toch ondernam beklaagde blijkbaar niets.

Terecht betwist beklaagde de periode van de tenlastelegging B.1.A nu dit pand slechts aangekocht werd op 18 juli 2019. Ook moet inderdaad worden aangetoond dat er effectieve verhuur was. De verhuur aan onbekende personen is niet bewezen. De rechtbank zal beklaagde vrijspreken voor de feiten van de tenlastelegging B.1.A. De overige tenlasteleggingen B.1.B tot en met B.1.F zijn bewezen en werden ook niet betwist.

Terecht ook betwist beklaagde de tenlastelegging B.2.A. De verhuur aan onbekenden is niet bewezen. De rechtbank zal beklaagde vrijspreken voor deze tenlastelegging.
De verhuur van een woning aan in de periode van 1 oktober 2018 tot en met 12 oktober 2020 is wel degelijk bewezen. Hij stond op dat adres ingeschreven en verklaarde daar een kamer gehuurd te hebben van beklaagde. Dat hij daar woonde als een vriend die kosten deelde blijkt uit niets. verklaarde dat hij beklaagde ervoor niet kende en dat er naast beklaagde nog iemand anders woonde. Hij verklaarde dat hij 450 euro huur teveel vond maar hij geen andere keuze had. Er was geen stromend water, geen verwarming, geen lavabo op zijn kamer en de elektriciteit viel soms uit.
stond ingeschreven op het adres van 10 december 2018 tot 12 februari 2019. Deze persoon kon niet meer worden aangetroffen voor verhoor wegens gebrek aan inschrijvingsadres. Uit de gegevens van de BBI bleek dat hij in maart 2019 was verhuisd naar Dat thans uitgeschreven is naar het buitenland tast de schuld van beklaagde niet aan. Uit de inschrijving in het rijksregister blijkt voor de rechtbank wel degelijk dat beklaagde een kamer verhuurde aan die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen.
Zoals hierboven reeds gesteld acht de rechtbank het geenszins onmogelijk dat beklaagde reeds overging tot verhuur terwijl hij zelf nog in de woning woonde en werken uitvoerde. Ook de tenlastelegging B.2.D ten nadele van is bewezen gelet op zijn inschrijving aldaar in het rijksregister. kon niet meer worden aangetroffen. Hij was inmiddels zijn verblijfsrecht verloren
Ook is de tenlastelegging B.2.E ten nadele van bewezen. Deze persoon stond vanaf 29 maart 2019 tot 19 oktober 2020 ingeschreven op het adres en verklaarde in zijn verhoor ook dat hij daar toen gewoond had. De rechtbank heeft geen reden om aan zijn verklaring te twijfelen.
stond ingeschreven op het adres van 6 augustus 2019 tot 31 oktober 2019. Hij kon niet aangetroffen worden voor verhoor omdat hij geen gekend inschrijvingsadres meer had. Hij bleek zijn verblijfsrecht in België te zijn verloren. Uit de inschrijving in het rijksregister blijkt voor de rechtbank wel degelijk dat beklaagde een kamer verhuurde aan die niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen.

De overige tenlasteleggingen B.2.G, B.2.H, B.2.I en B.2.J zijn ook voor de rechtbank bewezen en werden door beklaagde niet betwist. De verhuur en de gebreken blijken duidelijk uit het strafdossier.

Terecht betwist beklaagde de schuld aan de tenlastelegging B.3.A. De verhuur aan onbekenden is niet bewezen. De rechtbank zal beklaagde vrijspreken voor deze tenlastelegging.
verklaarde bij de inspectie op 11 mei 2021 dat hij reeds zeven maanden een

kamer huurde in het pand in de Hij overhandigde zijn huurovereenkomst die liep van 1 oktober 2020 tot 31 september 2021 (stuk 205 strafdossier). Dat hij pas officieel ingeschreven werd op dit adres op 11 december 2020 doet geen afbreuk aan het feit dat de kamer reeds vanaf 1 oktober 2020 aan hem verhuurd werd. De periode werd aldus correct bepaald in de dagvaarding. Gelet op de vastgestelde talrijke gebreken en de bewezen verhuur, is de tenlastelegging B.3.B bewezen.
De overige tenlasteleggingen B.3.C, B.3.D en B.3.E zijn ook voor de rechtbank bewezen en werden door beklaagde niet betwist. De verhuur en de gebreken blijken duidelijk uit het strafdossier.

6. De tenlastelegging C betreft de verhuur van niet-conforme woningen vanaf 1 januari 2021. Op 11 mei 2021 werd vastgesteld door de wooninspectie dat de woningen in ongeschikt en onbewoonbaar en niet conform waren.

Zoals ook onder tenlasteleggingen B.1.A, B.2.A en B.3.A beslist, zal de rechtbank beklaagde vrijspreken voor de periode van verhuur ten aanzien van onbekenden onder de tenlasteleggingen C.1.A, C.2.A. en C.3.A. Hieruit blijkt niet afdoende de verhuur, wat een constitutief element is voor het ten laste gelegde misdrijf. Voor het overige voerde beklaagde geen betwisting. De rechtbank is van oordeel dat beklaagde zich gelet op de vaststellingen in het strafdossier schuldig maakte aan de feiten van de tenlasteleggingen C.1.B tot en met C.1.E, C.2.B tot en met C 2.I en C.3.B tot en met C.3.E.

7. De verzwarende omstandigheid dat de beklaagde de verschillende feiten onder de tenlasteleggingen A, B en C gewoonlijk pleegde staat ook vast: dit blijkt voldoende uit het feit dat hij verschillende panden aankocht en verhuurde sinds lange tijd, zoals voorzien in de respectievelijke telastleggingen, in strijd met de normen inzake gezondheid, veiligheid en woonkwaliteit van de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen en dit duidelijk voor eigen geldgewin deed.

2.3 Huisjesmelkerij (tenlastelegging A)

8. De beklaagde betwist dat hij zich schuldig maakte aan de misdrijven van de tenlasteleggingen A.1 tot en met A.8. Deze misdrijven worden ook 'huisjesmelkerij' genoemd.

Huisjesmelkerij bestraft het misbruiken van een persoon omwille van zijn bijzonder kwetsbare positie; de huisjesmelker slaagt erin een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan. 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. Misbruik is ook strafbaar zonder uitbuiting.

Opdat de feiten strafbaar zouden zijn is vereist dat cumulatief bewezen is dat misbruik wordt gemaakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon, dat deze in een onwettige of precaire administratieve toestand of precaire sociale toestand verkeert, dat de verhuur gebeurde in omstandigheden die strijdig zijn met de menselijke waardigheid, zodat de

betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken, en de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

De omstandigheid dat een individu bijstand of begeleiding geniet van het of dat personen door het in woningen of kamers worden gehuisvest brengt niet mee dat van huismelkerij geen sprake kan zijn: dat die personen geacht moeten worden daardoor een menswaardig bestaan te hebben, zoals de beklaagde stelt, kan daaruit niet worden besloten. Het feit dat bepaalde huurders via het de huurgelden lieten betalen, bracht wel mee dat de beklaagde kon weten dat de administratieve of sociale toestand van die huurders precair was.

De zeven huurders zoals opgesomd in de tenlastelegging A waren alle in een precaire administratieve en financiële toestand. Zij hadden geen inkomen uit werk en genoten een leefloon. Zij zaten allen verwikkeld in een asielprocedure en genoten slechts tijdelijk van een verblijfsrecht. De beklaagde was goed op de hoogte van deze precaire toestand, wat hij ook niet betwist. Beklaagde ging immers specifiek op zoek naar mannelijke alleenstaande huurders in deze positie en was ook op die manier gekend zodat huurders van dit profiel zich spontaan aanboden.

Het is bewezen dat
geen echte andere en aanvaardbare keuze hadden dan de ongeschikte en onbewoonbare kamers te huren en zich te laten misbruiken: gelet op hun precaire situatie, die bij allen een financiële erbarmelijke toestand meebracht, konden zij in werkelijkheid niet anders dan met de huur van de niet aan de elementaire kwaliteitsvereisten voldoende kamers akkoord te gaan. Dat de reguliere huurmarkt geen deftig aanbod heeft voor mensen in hun positie, is een maatschappelijk probleem waarvoor de overheid verantwoordelijk is en doet geen afbreuk aan de schuld en intentie van beklaagde.

De ongeschikte en onbewoonbare kamers waarvoor geen vergunning was 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 panden in in aanmerking genomen hun ouderdom, kwaliteit en de omstandigheid dat zij zonder vergunning door meerdere personen werden betrokken, hoe dan ook buitensporig hoog en dus van aard een abnormaal profijt te genereren. Bij de beoordeling van het abnormaal karakter van het verwezenlijkte 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. Waar de huurprijs van een wat grootte en ligging betreft vergelijkbaar in zijn geheel verhuurd pand ongeveer en misschien 800 euro kan zijn, ontving de beklaagde minstens het dubbele door vier kamers aan minstens 400 euro per maand te verhuren, een opbrengst die onmogelijk te realiseren viel uit de verhuur als éengezinswoning.

De beklaagde baseerde zich klaarblijkelijk voor de huurprijzen kennelijk vooral op wat het als huurprijs normaliter aanvaardbaar acht en wat hij zelf diende te betalen toen hij zich in dergelijke positie bevond op de huurmarkt, wat voldoende blijkt uit het feit dat hij die huurprijzen niet aan de concrete omstandigheden aanpaste, maar voor bijna iedere kamer

evenveel vroeg. Beklaagde wist heel goed en wellicht uit zijn eigen ervaringen dat het onmogelijk voor iedere huurder die zij onderdak wil geven de woonkwaliteit zou en ook kon controleren: noch het feit dat het over de huurprijzen die het, in de hoger vermelde gevallen, voor een cliënt betaalde geen opmerkingen maakte, noch het feit dat in de huurprijzen ook de kosten van verwarming, elektriciteit en dergelijke waren begrepen, is van aard het besluit van de rechtbank dat de beklaagde de bedoeling had een abnormaal profijt te realiseren tegen te gaan.

Ook doet het niet ter zake dat de woningen met medeweten van de stad werden bewoond gelet op het feit dat de bewoners er zich konden inschrijven en hun domicilie konden plaatsen. Het afleveren van attesten van woonst houdt enkel de vaststelling in dat een bepaald pand wordt bewoond, maar niet dat bewoning is toegelaten, laat staan dat de woning de nodige vergunningen heeft als kamerwoning of voldoet aan de woningkwaliteitsnormen zoals vereist door de Vlaamse Wooncode, nu de Vlaamse Codex Wonen.

Uit de talrijke vastgestelde gebreken, waaronder gebreken die risico op elektrocutie konden meebrengen, het manifeste gebrek aan comfort en sanitaire voorzieningen in de panden in staat vast dat de kamers die verhuurd werden aan de voormelde personen, werden verhuurd in strijd met de menselijke waardigheid. Beklaagde maakt het geenszins aannemelijk dat de panden in perfecte staat waren bij de start van de verhuur en beschadigd werden door de huurders. Minstens voldeden deze panden niet om verhuurd te worden als kamerwoning, nu zij niet afzonderlijk beschikten over een aantal basisbehoeften. Ook indien de breuk in het glas in de voordeur te wijten was aan de huurders zelf, diende beklaagde toe te zien op de herstelling ervan. De omstandigheid dat verscheidene huurders zeiden dat zij geen klachten over de kwaliteit hadden, doet daaraan in de concrete omstandigheden geen afbreuk en ontneemt de aangeklaagde handelingen niet hun onwettig karakter. Beklaagde wist net zeer goed dat deze personen, wiens achtergrond en situatie hij kende, wellicht niet zouden klagen, en koos mede om die reden ook deze personen uit als huurders. Zo besefte beklaagde zelf dat zelfs de verhuur aan vrouwen problemen ging opleveren. Achter de verhuur zat aldus een duidelijke strategie van beklaagde die bezwaarlijk kan afgedaan worden als liefdadigheid. Beklaagde had gelet op zijn torenhoge schuldenlast deze inkomsten nodig om zijn leningen af te betalen met het oog op het zichzelf verrijken met onroerende goederen.

De tenlasteleggingen A.2 tot en met A.8 zijn in hoofde van beklaagde bewezen. De schuld aan de tenlastelegging A.1 wordt terecht betwist. Deze tenlastelegging is te vaag. Een concrete opsomming van het aantal slachtoffers is vereist. De rechtbank kan bovendien de kwetsbare toestand van 'niet nader bepaalde personen' niet nagaan. De rechtbank zal beklaagde vrijspreken voor deze tenlastelegging.

9. De verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt staat voldoende vast uit het verhuren van verscheidene panden, de duur van de bewezen feiten en het motief van winstbejag en is dus bewezen. Dat beklaagde de intentie zou gehad hebben om correct panden te huur te stellen en geen misdrijf te plegen blijkt niet uit de vaststellingen en zijn daden.

2.4 Verbreken van zegels (tenlastelegging E)

Op 11 mei 2021 werden de drie verhuurde panden van beklaagde verzegeld in opdracht van de onderzoeksrechter. Op 9 juni 2021 werden de zegels van het pand in in opdracht van de onderzoeksrechter ontzegeld enkel in functie van het uitvoeren van aanpassingswerken.
Op 22 augustus 2021 deelde de raadsman van beklaagde mee aan de wooninspectie dat beklaagde zelf de woning wou betrekken met zijn gezin. In september 2021 drong beklaagde er bij de wijkinspecteur op aan om hem op dat adres in te schrijven. Op 7 december 2021 bevestigde de wijkinspecteur dat beklaagde de woning met zijn gezin betrok.

Op 31 januari 2022 ging de wooninspectie op controle na melding van herstel. Op dat ogenblik was de woning niet bewoond. De woning was nog niet conform.
Op 22 februari 2022 werd het pand opnieuw conform verklaard door de wooninspecteur. Op het moment van de controle werd de woning niet bewoond.

In maart 2022 waren reeds verschillende aanvragen binnengekomen voor inschrijvingen op het adres, namelijk van het gezin zelf, als van het gezin voor een totaal van 14 personen. Op 18 maart 2022 werd het gezin ingeschreven met 9 personen. Het gezin werd niet ingeschreven omdat zij feitelijk woonden op het

Beklaagde heeft niet betwist dat hij de zegels heeft verbroken door het pand te verhuren onmiddellijk na de positieve controle van de wooninspectie. Beklaagde stelt dat het water hem echter aan de lippen stond en hij inkomsten uit verhuur nodig had. Dit neemt uiteraard zijn schuld niet weg.

De rechtbank stelt vast dat de verhuur startte nadat de woning conform werd verklaard op 22 februari 2022 en liep tot de effectieve ontzegeling op 3 augustus 2022. De in de tenlastelegging E bepaalde incriminatieperiode is aldus volstrekt fout en is zelfs van een periode waarin van verzegeling geen sprake was. Deze periode betreft aldus duidelijk een materiële vergissing en nu beklaagde zijn schuld niet heeft betwist aan deze tenlastelegging, zal de rechtbank deze periode verbeteren en beklaagde schuldig verklaren voor de verbeterde periode van 22 februari 2022 tot en met 3 augustus 2022. Dit verandert niets aan de feiten die aanhangig werden gemaakt.

De rechtbank merkt op dat er geen sprake is van verzwarende omstandigheden zoals de titel van de tenlastelegging nochtans doet vermoeden. Terecht betwist beklaagde aldus het bestaan van verzwarende omstandigheden.

3. Straftoemeting

1. De rechtbank legt voor beklaagde overeenkomstig artikel 65, eerste lid Strafwetboek één straf op voor de feiten van de tenlasteleggingen A.2 tot en met A.8, B.1.B tot en met B.1.F, B.2.B tot en met B.2.J, B.3.B tot en met B.3.E, C.1.B tot en met C.1.E, C.2.B tot en met C.2.I, C.3.B tot en met C.3.E, D.1.A (periode van 18 juli 2019 tot en met 11 mei 2021), D.2.A, D.3.A (alle tenlasteleggingen D zoals verbeterd) en E (zoals verbeterd) samen, met name de zwaarste, dit is de straf gesteld op het misdrijf van de tenlastelegging A.

Bij de straftoemeting houdt de rechtbank rekening met de aard en de objectieve ernst van de bewezen verklaarde feiten, de begeleidende omstandigheden en de persoonlijkheid van 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. Het is voor de rechtbank duidelijk dat de beklaagde louter uit eigen gemakkelijk geldgewin woningen kocht om deze zo spoedig mogelijk te verhuren aan alleenstaande personen die geen hoge eisen en beperkte financiele middelen hadden. Gelet op zijn eigen afkomst had hij het gemakkelijk om personen te vinden die gevlucht waren, de taal en regelgeving niet kenden en blij waren met het aanbod van beklaagde. In verschillende gevallen maakte hij misbruik van hun precaire toestand en verhuurde hij in strijd met de menselijke waardigheid. Beklaagde kende de administratieve molen voor vluchtelingen en ontving rechtstreeks via het overheidsgelden om vervolgens zo veel mogelijk vluchtelingen in zijn gebrekkige en niet-vergunde panden te huisvesten en zo zijn eigen leningen te financieren.
In de drie panden brachten de gebreken ernstige risico's op elektrocutie mee en was het menswaardig comfort ver te zoeken. De gezondheid en veiligheid van de bewoners lag de beklaagde helemaal niet na aan het hart. Het grondwettelijk en internationaal erkend recht om een menswaardig leven te leiden, waartoe het recht op een behoorlijke huisvesting behoort, werd met de voeten getreden. De rechtbank tilt ook zwaar aan de vaststelling dat de beklaagde kennelijk wel gelden besteedde om jaar op jaar nieuwe woningen aan te kopen, en dus kennelijk voldoende financiële middelen had of kon bekomen, maar deze middelen niet besteedde om de woningen die hij reeds bezat en verhuurde aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te doen beantwoorden. Het is ook frappant te moeten vaststellen dat beklaagde reeds voor de ontzegeling opnieuw overging tot verhuur aan een groot gezin vluchtelingen wat de rechtbank doet vrezen dat beklaagde terug snel in zijn oude gewoonte zou kunnen vervallen.

Deze gegevens getuigen van een ontoelaatbaar misprijzen voor de zwakkere medeburger en zijn ten zeerste laakbaar.

3. Beklaagde is jaar oud en heeft nog een blanco strafverleden. Gelet op de ernst van de feiten, het financieel oogmerk dat ermee gepaard ging, de verzwarende omstandigheid van de gewoonte en het recidivegevaar, gaat de rechtbank niet in op de vraag om beklaagde de gunst van de opschorting van de uitspraak van de veroordeling te verlenen. Dit zou een manifest ontoereikend signaal zijn en beklaagde eerder aansporen verder misdrijven te plegen.

In het voordeel van de beklaagde houdt de rechtbank rekening met zijn gunstig strafverleden en het feit dat beklaagde onmiddellijk overging tot herstel van de panden.

Rekening gehouden met al die elementen zijn de hierna bepaalde minimumgevangenisstraf en geldboete een passende bestraffing teneinde de beklaagde te wijzen op de ernst van de gepleegde misdrijven en de schade die hij aan de maatschappij heeft toegebracht. De geldboete moet in toepassing van artikel 433undecies Strafwetboek, dat de zwaarste straf voorziet, zo veel keer worden toegepast als er slachtoffers zijn, namelijk zeven.

Nu de straf op te leggen aan de beklaagde de vijf jaar gevangenisstraf niet te boven gaat, hij tot op heden nog niet werd veroordeeld tot een criminele straf of een hoofdgevangenisstraf van meer dan twaalf maanden en de rechtbank mag hopen dat, gelet op de thans uitgesproken straf, de beklaagde zich in de toekomst niet meer aan dergelijke misdrijven zal schuldig maken, wordt voor de beklaagde uitstel van de tenuitvoerlegging van dit vonnis verleend voor de termijn en in de mate zoals hierna bepaald.

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

De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Bijzonder Fonds tot Hulp van de Slachtoffers van Opzettelijke gewelddaden en aan de Occasionele Redders" (artikel 29, tweede lid van de Wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale bepalingen). Deze bijdrage bedraagt 200 euro (met opdeciemen) Deze bijdrage heeft een eigen aard en is geen straf.

De beklaagde moet een wettelijk verplichte bijdrage betalen voor de financiering van het "Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand" (artikel 4 § 3 en artikel 5 §§ 1 en 1 van de Wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand). Deze bijdrage bedraagt 24 euro.

De beklaagde moet ook een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken betalen (artikel 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken). Deze vergoeding bedraagt 58,24 euro.

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 minimaal 89.320 euro en maximaal 126.720 euro. Het betref in concreto de verworven huurgelden.

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 het verhuren van de ongeschikte, onbewoonbare en niet-conforme 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. Die winsten werden rechtstreeks uit de bewezen misdrijven voorwerp van de telastleggingen B.1.B tot en met B.1.F, B.2.B tot en met B.2.J, B.3.B tot en met B.3.E,

C.1.B tot en met C.1.E, C.2.B tot en met C.2.I, C.3.B tot en met C.3.E verkregen. Art. 42, 3° Sw. is toepasselijk. De verbeurdverklaring is mogelijk gelet op de schriftelijke vordering van het openbaar ministerie.

Het door het openbaar ministerie in de dagvaarding gevorderde te verbeurd verklaren minimumbedrag is op grond van de gegevens van het strafdossier een passende begroting van de wederrechtelijke vermogensvoordelen aangezien de berekening gebaseerd is op objectieve gegevens. Zoals hierboven reeds meermaals gesteld, gelooft de rechtbank niet dat er geen verhuur was alvorens de renovatie van het pand in helemaal rond was.
Nu de huurgelden overwegend door het werden betaald, mag de rechtbank ervan uitgaan dat de huurgelden overwegend wel degelijk werden betaald. Bij de berekening van het wederrechtelijk vermogensvoordeel moet geen rekening worden gehouden met de gemaakte kosten: de bruto-winst komt in aanmerking.

Een verbeurdverklaring opleggen met de gunst van het gewoon uitstel is sinds 2014 niet meer mogelijk (artikel 8 §1 van de wet van 29 juni 1964 betreffende de opschorting, het uitstel en de probatie).

Teneinde de veroordeelde geen onredelijk zware straf op te leggen bepaalt de rechtbank het te verbeuren bedrag in billijkheid op 40.000 euro.

HERSTEL

Op 22 februari 2022 stelde de wooninspectie vast dat het pand in conform was. Op 30 mei 2022 stelde de wooninspectie vast dat ook de panden in de conform waren.

Gelet op deze vaststellingen zijn de herstelvorderingen zonder voorwerp.

BEOORDELING OP BURGERLIJK GEBIED

<u>De vordering van</u>

1. stelde zich burgerlijke partij lastens beklaagde. Deze vordering is tijdig en regelmatig. Ze is ontvankelijk.

De burgerlijke partij vordert een schadevergoeding van 3.320,74 euro (2 maanden huur, 2 maanden huurwaarborg, installatiepremie en administratievergoeding van 150 euro), vermeerderd met interesten vanaf 17 december 2021 en een rechtsplegingsvergoeding van 975 euro.
De burgerlijke partij stelt een huurovereenkomst te hebben afgesloten met beklaagde op 17 december 2021 voor een kamer in het pand in voor 460 euro per

maand. Deze woning was echter ongeschikt. Er zouden twee maanden huur en een huurwaarborg van twee maanden betaald zijn via het Daarnaast kreeg de burgerlijke partij een installatiepremie van 1.330,74 euro die werd aangewend om een bed, matrassen en beddengoed te kopen. Deze goederen zou hij niet hebben kunnen recupereren, waardoor hij schade opliep ten belope van de installatiepremie.

Beklaagde betwist de vordering, stelt dat er nooit een huurwaarborg werd betaald en meent dat het niet bewezen is dat de burgerlijke partij zijn installatiepremie effectief heeft gebruikt om zich te installeren in de woning.

2. De rechtbank stelt vast aan de hand van de gevoegde huurovereenkomst dat de huurovereenkomst niet werd gesloten op 17 december 2021, maar op 17 februari 2021 en de huur een aanvang nam op 20 februari 2021, zoals bovendien ook blijkt uit de periode weerhouden in de tenlastelegging C.2.F. Het betreft duidelijk een materiele vergissing in de neergelegde conclusie voor de burgerlijke partij.

De bewezen verklaarde feiten, voorwerp van de bewezen verklaarde tenlastelegging C.2.F, voor de periode van 20 februari 2021 tot en met 11 mei 2021, staan in oorzakelijk verband met de door de burgerlijke partij geleden schade. Beklaagde is aansprakelijk voor de door de burgerlijke partij geleden schade en is er dan ook toe gehouden deze schade integraal te vergoeden.

Beklaagde stelt dat de huurwaarborg nooit werd betaald. De huurovereenkomst voorziet nochtans een dergelijke bepaling. De burgerlijke partij toont niet aan dat de huurwaarborg effectief werd betaald, maar maakt dit wel zeer aannemelijk met stukken van het waarin staat dat de huurwaarborg van 940 euro zou worden betaald en erna aan 25 euro per maand zou worden teruggevorderd. In die omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat de burgerlijke partij gerechtigd is op de terugbetaling van de huurwaarborg. Gelet op de manifeste ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woningen in dit pand, oordeelt de rechtbank dat er geen woongenot was en de schade overeenkomt met de totale betaalde huurprijs.
Wat de installatiepremie betreft en de omstandigheid dat zijn goederen niet zou hebben kunnen recupereren, stelt de rechtbank vast dat dit niet bewezen voorkomt. De rechtbank wijst deze vordering af.
De kosten voor administratie en achternageloop werden billijk begroot.
De burgerlijke partij heeft in totaal recht op 1.990 euro.
De rechtbank kent interesten toe vanaf de gemiddelde datum van 1 april 2021.
De burgerlijke partij heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding van 600 euro. De rechtbank bepaalt deze vergoeding immers op het toegekende bedrag nu het gevorderde kennelijk werd overgewaardeerd.

Het hiervoor verbeurdverklaarde bedrag van 40.000 euro is gedeeltelijk het equivalent van de zaken die toebehoren aan de burgerlijke partij, in de zin van artikel 43bis, tweede lid, van het Strafwetboek, namelijk de betaalde huurgelden. Bij toepassing van artikel 43bis, derde lid, van het Strafwetboek moet van het verbeurdverklaarde bedrag een bedrag van 920 euro worden toegewezen aan de burgerlijke partij.

De overige burgerlijke belangen

3. Gelet op het mogelijke bestaan van nog andere schade veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven past het de burgerlijke belangen voor het overige aan te houden, 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, 162bis, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 191, 194, 195 Wetboek van Strafvordering;
art. 1, 2, 3, 7, 25, 31, 38, 40, 41, 42, 43bis, 65, 66, 100, 433 undecies, 433 terdecies Strafwetboek;
art. 1, 2, 3 Wet van 5 maart 1952;
art. 91, tweede lid van het Koninklijk Besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken;
art. 28, 29 van de wet van 1 augustus 1985;
art. 1 (§1, 2° en §2), 8, 14 van de Wet van 29 juni 1964;
art.1382 e.v. Burgerlijk Wetboek;
art. 1022 Gerechtelijk Wetboek;
alsook de overige wetsbepalingen aangehaald in huidig vonnis

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van

Vooraf

Vult de dagvaarding aan als volgt:

RRN
geboren op te
van Belgische nationaliteit
ingeschreven te

Verbetert de dagvaarding als volgt:

"D opsplitsen van woning of in gebouw aantal woongelegenheden wijzigen zonder of in strijd met een geldige vergunning met verzwarende omstandigheden
buiten de gevallen bedoeld in de artikelen 4.2.2. tot en met 4.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden (...)
(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 6.2.1. lid 1, 1°, en 6.3.1. § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ; art. 5, 1°, a), en 6 lid 1 Decreet 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

(...)

1. meer bepaald het pand gelegen te (kadastraal gekend als eigendom van ingeschreven te , een onbewoonbare en ongeschikte woning te hebben verhuurd

(...)

1.B te in de periode van 1 augustus 2019 tot en met 11 mei 2021
door
ten nadele van

(...)"

"E opzettelijke zegelverbreking met verzwarende omstandigheden
(...)

te in de periode van 22 februari ***2022 tot en met 3 augustus 2022***, op een niet nader bepaalde datum.
door

Op strafgebied

Ten aanzien van beklaagde

Spreekt voor de tenlasteleggingen A.1, B.1.A, B.2.A, B.3.A, C.1.A, C.2.A, C.3.A, D.1.A (voor de periode van 1 oktober 2018 tot en met 17 juli 2019), D.1.B (zoals verbeterd), D.1.C, D.1.D, D.1.E, D.1.F, D.2.B, D.2.C, D.2.D, D.2.E, D.2.F, D.E.G, D.2.G, D.2.I, D.2.J, D.2.K, D.2.L, D.2.M, D.2.N, D.3.B, D.3.C, D.3.D en D.3.E (alle tenlasteleggingen D zoals verbeterd), vrij.

Veroordeelt voor de vermengde feiten van de tenlasteleggingen A.2 tot en met A.8, B.1.B tot en met B.1.F, B.2.B tot en met B.2.J, B.3.B tot en met B.3.E, C.1.B tot en met C.1.E, C.2.B tot en met C.2.I, C.3.B tot en met C.3.E, D.1.A (voor de periode van 18 juli 2019 tot en met 11 mei 2021), D.2.A, D.3.A en E (zoals verbeterd):

tot een **gevangenisstraf** van **1 jaar** en tot een **geldboete** van **56.000,00 EUR**, zijnde een geldboete van 1.000,00 EUR x 7 slachtoffers, vermeerderd met 70 opdeciemen.

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

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** wat betreft de **gevangenisstraf** voor een termijn van 5 jaar en wat betreft de **geldboete** voor een termijn van 3 jaar, doch slechts voor een gedeelte van **28.000,00 EUR**, zijnde 500,00 EUR x 7 slachtoffers, vermeerderd met 70 opdeciemen.

Ontzet voor een termijn van **5 jaar uit de rechten** voorzien in artikel 31 lid 1 en 33 Sw.:

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 zijn eigen kinderen, of om het ambt van gerechtelijk bewindvoerder over de goederen van een vermoedelijk afwezige of voorlopig bewindvoerder van een persoon die krachtens art. 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.

Beveelt in hoofde van overeenkomstig de artikelen 42, 3° en 43bis Strafwetboek de **bijzondere verbeurdverklaring** van **40.000,00 EUR**, zijnde de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit de misdrijven onder de tenlasteleggingen B en C (voor zover bewezen) zijn verkregen, met toewijzing van een bedrag van 920,00 EUR aan de burgerlijke partij op grond van artikel 43bis, 3de lid van het Strafwetboek.

Veroordeelt tot betaling van:

- een bijdrage van 1 maal 200,00 EUR, zijnde de som van 1 maal 25,00 EUR verhoogd met 70 opdeciemen, ter financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en de occasionele redders

- een bijdrage van 24,00 EUR aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand

- een vaste vergoeding voor beheerskosten in strafzaken. Deze vergoeding bedraagt 58,24 EUR

- de kosten van de strafvordering tot op heden begroot op 295,50 EUR, ondeelbaar veroorzaakt door de bewezen verklaarde misdrijven.

Herstel

Verklaart de herstelvorderingen zonder voorwerp.

Op burgerlijk gebied

Ten aanzien van burgerlijke partij

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij ontvankelijk en deels gegrond. Veroordeelt beklaagde om aan de burgerlijke partij een definitief bedrag van **1.990,00 EUR** te betalen voor de geleden materiële schade, te vermeerderen met de vergoedende interesten aan de wettelijke interestvoet vanaf 1 april 2021 tot de datum van dit vonnis en vanaf dan te vermeerderen met de gerechtelijke interesten aan de wettelijke interestvoet tot de datum van algehele betaling.

Zegt voor recht dat de aan de burgerlijke partij in toepassing van artikel 43bis, 3e lid Sw. toegewezen en betaalde sommen in mindering moeten worden gebracht van de toegekende burgerlijke vordering.

Veroordeelt beklaagde tot de kosten van deze burgerlijke partij, hierin begrepen een rechtsplegingsvergoeding van **600,00 EUR.**

Overige burgerlijke belangen

Houdt de overige burgerlijke belangen ambtshalve aan.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 21 maart 2023 door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

rechter

in aanwezigheid van een magistraat van het openbaar ministerie,
met bijstand van griffier