



Vonnisnummer/ Griffennummer / <i>A80</i> / 2024
Repertoriumnummer/ Europees 2024 /
Datum van uitspraak 22 januari 2024
Systeemnummer 22CO8227
Rolnummer
Notienummer KO66.WI.103000/2021

## Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, strafzaken

### Vonnis

K.17

Aangeboden op

**KAMER MET EEN RECHTER, RECHTSPREKENDE IN CORRECTIONELE ZAKEN**

Gezien de processtukken

In de zaak van:

**HET OPENBAAR MINISTERIE,**

tegen:

Nr

, geboren te op ingeschreven te  
van Belgische nationaliteit, RRN:

bijgestaan door meester , advocaat te

**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)

te in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1 mei 2022.

met name door verschillende niet-conforme en/of overbewoonde kamers in een woning gelegen te , te hebben (onder)verhuurd en/of ter beschikking gesteld

minstens ten nadele van

minstens ten nadele van

minstens ten nadele van

minstens 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,

namelijk diverse kamers in een gebouw gelegen te , bekend ten kadaster  
onder , met een oppervlakte van 1a 20ca,  
toebehorende aan voor de geheelheid in volle eigendom ingevolge akte aankoop  
jegens , verleden voor notaris te op 20 december 2022



Op 10 november 2021 voerde de wooninspectie een controle uit in een woning gelegen aan de . De eigenaar van het pand was (geen familie), die zelf ook in het pand woonde. Er waren al eerder onderzoeken geweest. Op 15 oktober 2021 was er een nieuwe melding van . De wooninspectie vond een advertentie terug waarop een kamer werd aangeboden "voor daklozen / crisisopvang"

Het gebouw had 0 kleine gebreken in categorie I, één ernstig gebrek in categorie II en één gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Het pand was opgedeeld in vier kamers:

- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man, die niet aanwezig was. Uit de huurovereenkomst bleek dat hij 300 euro per maand betaalde. Het contract ging in op 11 december 2019.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 7 ernstige gebreken in categorie II en 7 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Dirk Vermeersch woonde in deze kamer.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonde een man, die niet aanwezig was. Uit de huurovereenkomst bleek dat hij 300 euro per maand betaalde. De startdatum van het contract was niet duidelijk.
- Kamer had 5 kleine gebreken in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 9 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III. Er woonden twee mensen die er via waren gekomen. Daarvoor woonde er een andere man.

De wooninspectie stelde vast dat er geen vergunning was om de woning op te splitsen in meerdere wooneenheden.

Op 17 januari 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat er heel wat punten waren die tijdens een vorig onderzoek goedgekeurd waren en nu afgekeurd werden. De eigenaar had geïnvesteerd in de woning. Hij verklaarde dat hij van 2011 tot 2013 verhuurde en in 2021 opnieuw begonnen was. Dat was sporadisch aan mensen die hij kende of iemand die op straat moest slapen. Hij werd ook gecontacteerd door een vluchtelingenorganisatie en door iemand var . In 2020 had hij werken gedaan samen met zijn huisbaas. De kamers stonden momenteel leeg. Ze vertrokken na de controle van de wooninspectie. Hij betaalde zelf 520 euro huur aan . Er waren nooit klachten van de bewoners geweest. Als er problemen waren werden die opgelost. Hij vond de vaststellingen onbegrijpelijk.

Op 18 januari 2022 en 18 februari 2022 maakte een schriftelijke reactie over. Hij schreef dat hij niet op de hoogte was dat er meerdere personen in de woning zouden verblijven.

Op 11 mei 2022 werd verhoord. Hij verklaarde dat hij het pand een vijftien jaar geleden had gekocht. Hij wilde het verkopen, maar verbleef er graag. Er was geen toelating voor onderverhuur. Hij had daarover eerder al een gerechtelijke procedure opgestart. Hij zou de woning verkopen. Hij had niet gemerkt dat er verschillende kamers in de woning waren.

Op 21 juni 2022 maakte een aantal documenten over in verband met een gerechtelijke procedure tegen en een aantal herstellingen die waren uitgevoerd.

De woning werd verkocht. Op 3 juli 2023 stelde de wooninspectie vast de woning conform was en opnieuw naar een eengezinswoning omgebouwd was.

## 2. SCHULD

### 2.1 Tenlastelegging A

Onder tenlastelegging A wordt vervolgd voor huismelkerij met verzwarende omstandigheden, ir op in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1 mei 2022.

De feiten moeten geherkwalificeerd worden door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt. Dat meerdere kamers in eenzelfde pand verhuurd worden volstaat niet.<sup>1</sup> Hoewel eerder de woning verhuurde en er toen tussenkomsten van de wooninspectie waren, blijkt uit het dossier niet dat al eerder aan de specifieke voorwaarden van deze tenlastelegging voldaan was.

De incriminatieperiode moet verder heromschreven worden als volgt:

*"( . ) in op in de periode van 1 juli 2021 tot en met 1 mei 2022. (...)"*

Uit de verklaring van blijkt dat hij sinds de zomer 2021 opnieuw verhuurde. Het tegendeel blijkt niet met voldoende zekerheid uit het dossier. De verklaring van is op zich geloofwaardig: in het strafdossier blijkt dat hij in die periode zoekertjes plaatste (stuk 9 en 10 strafdossier) en verklaarden dat ze er sinds de zomer van 2021 woonden (stuk 21 subdossier KO.55.L1.17576/21).

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Deze tenlastelegging heeft vier constitutieve bestanddelen<sup>2</sup>:

- 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;
- de intentie om misbruik te maken van die kwetsbare toestand;
- om een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer of een andere in artikel 479 van het Strafwetboek bedoelde ruimte te verkopen of ter beschikking stellen in omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid;
- met als bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Huisjesmelkerij is het uitbuiten van een persoon omwille van zijn (bijzondere) kwetsbare positie, waarbij de huisjesmelker erin slaagt een abnormaal hoge huurprijs te verkrijgen door misbruik te maken van de kwetsbare positie van het slachtoffer, omdat hij weet dat die niet op de reguliere woningmarkt terecht kan.<sup>3</sup> Een ongeschikte en, sterker nog, een onbewoonbare woning verhuren is verboden, zodat de ontvangst van een huurprijs voor dergelijke woning in beginsel niet kan en dit

<sup>1</sup> Vgl. Gent 16 september 2022, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>2</sup> Vgl. P. HERBOTS, *Huisjesmelkerij*, in: Postal Memorialis, Mechelen, Kluwer, losbladig, 2014, 128/11-128/20

<sup>3</sup> Vgl. Gent 23 december 2022, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

dus een abnormale huurprijs betreft. Het feit dat de beklaagden de bedoeling zouden hebben om hun huurders te helpen is daarbij niet relevant.<sup>4</sup>

Met betrekking tot de vereiste dat er is van omstandigheden in strijd met de menselijke waardigheid, merkt de rechtbank op dat deze tenlastelegging niet alleen betrekking heeft op de allergeest gevallen van uitbuiting. In de parlementaire voorbereiding werd immers verduidelijkt dat het kan volstaan dat er sprake is onder meer van het kennelijk ontbreken van, het kennelijk tekort aan of het kennelijk gevaar verbonden aan elektrische of sanitaire voorzieningen dan wel kennelijk te kleine ruimten in verhouding tot het aantal gehuisveste huurders.<sup>5</sup>

Uit de vaststellingen van de wooninspectie blijkt in dit geval weldegelijk dat er sprake was van menonwaardige omstandigheden. De kamers die verhuurde, hadden talrijke gebreken, waarvan telkens 9 in categorie III (stuk 5-6 strafdossier). Er was sprake van een kennelijk gevaar verbonden aan de elektrische voorzieningen en aan de verwarmingsinstallaties. De sanitaire voorzieningen en de keuken waren niet conform en er golden strikte beperkingen voor het gebruik ervan. De algemene toestand van de woning en de kamers was er slecht. woonde zelf in de woning en was dus op de hoogte van de toestand ervan.

Verder blijkt dat op de hoogte was van de kwetsbare toestand van zijn onderhuurders. Dat blijkt uit zijn verklaring (stuk 67-68 strafdossier) en uit het feit dat hij actief op zoek ging naar personen in een kwetsbare toestand (stuk 9 strafdossier). Meer specifiek blijkt dat via bij terecht kwam en financieel kwetsbaar waren. leefde op zijn beurt "bijna letterlijk op straat" (stuk 67-68 strafdossier). Het is niet duidelijk waarom op de inleidingszitting verklaarde dat hij niet kende, maar blijkt hem wel te kennen (stuk 7 en 67 strafdossier)

had de bedoeling om van die kwetsbare toestand misbruik te maken om zo een abnormaal profijt te realiseren. Kamers in een dergelijke staat mogen normaal niet verhuurd worden. Doordat hij door de precaire situatie van de huurders de woning toch kon verhuren, heeft hij een winst gemaakt die hij anders niet kon maken.<sup>6</sup> Uit de stukken die hij zelf voorlegt, blijkt uitdrukkelijk dat niet alleen de bedoeling had om mensen te helpen, maar ook kamers verhuurde om de kosten van de renovatie van de woning te betalen (stuk 1 i).

Verder blijkt dat verklaarde dat hij zijn huurders vroeg om hun domicilie niet in de woning te laten plaatsen, omdat ze zo makkelijker konden uitgezet worden (stuk 67 strafdossier). Dat plaatste hen ten opzichte van hem in een nadelige positie. Er waren ook niet voor alle huurders schriftelijke huurovereenkomsten (stuk 67-68 strafdossier). Tot slot is de toestemming of het subjectieve aanvoelen van de huurders zonder belang.<sup>7</sup> De essentie van deze tenlastelegging is immers net dat de slachtoffers geen echte of aanvaardbare keuze hebben.

<sup>4</sup> Vgl. Gent 20 april 2020, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>5</sup> *Parl. St.* Kamer 2004-2005, nr. 1560/001, 26

<sup>6</sup> Vgl. Antwerpen 20 januari 2021, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be); Gent 20 april 2020, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be).

<sup>7</sup> Vgl. I. AENDENDOOM, 'Nieuwe wetsbepalingen tot versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel. Een overzicht in vogelvlucht', *T.Vreemd.* 2005, 341



## 2.2 Tenlastelegging B

Onder tenlastelegging B wordt vervolg'd voor het verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme overbewoonde woning met verzwarende omstandigheden, in op in de periode van 1 januari 2018 tot en met 1 mei 2022.

De feiten zijn bewezen.

De incriminatieperiode moet heromschreven worden als volgt:

*"(...) in op in de periode van 1 juli 2021 tot en met 1 mei 2022. (...)"*

Uit de verklaring van blijkt dat hij sinds de zomer 2021 opnieuw verhuurde. Het tegendeel blijkt niet met voldoende zekerheid uit het dossier. De verklaring van is op zich geloofwaardig: in het strafdossier blijkt dat hij in die periode zoekertjes plaatste (stuk 9 en 10 strafdossier) en verklaarden dat ze er sinds de zomer van 2021 woonden (stuk 21 subdossier KO.55.L1.17576/21).

De feiten zijn voor het overige bewezen.

Wat het moreel element betreft, volstaat het dat bewezen is dat onachtzaam was.<sup>8</sup> Er moet sprake zijn van een gebrek aan voorzorg of voorzichtigheid, namelijk dat hij onvoldoende heeft nagegaan of de verhuurde woning wel aan de gewestelijke woningkwaliteitsnormen voldeed.<sup>9</sup> Dat is hier meer dan voldoende aangetoond. Er blijkt verder niet dat er sprake is van een schulduitsluitingsgrond.<sup>10</sup>

Wat tot slot de verzwarende omstandigheid betreft, blijkt uit het dossier dat de wooninspectie al eerder vaststelde dat niet-conforme woningen verhuurde (stuk 1 strafdossier). Dat wordt door hem ook niet betwist.

## 3. STRAFTOEMETING

De bewezen verklaarde feiten zijn de opeenvolgende en voortgezette uitvoering van eenzelfde misdadig opzet zodat voor deze feiten samen slechts één straf moet worden opgelegd.

Bij het bepalen van de straf van houdt de rechtbank rekening met de aard en de ernst van de bewezen feiten en met de begeleidende omstandigheden bij het plegen van de feiten. De rechtbank houdt ook rekening met de leeftijd en de persoonlijke situatie van . Tot slot houdt de rechtbank ook rekening met de persoonlijkheid van , zoals die onder meer blijkt uit zijn strafrechtelijk verleden.

De feiten zijn ernstig. verhuurde kamers in een woning die in bijzonder slechte staat was. De woning was een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de huurders. maakte misbruik van hun kwetsbare positie.

<sup>8</sup> Vgl. Rb. Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde 25 maart 2019, [www.arrestendatabank.be](http://www.arrestendatabank.be)

<sup>9</sup> Vgl. Corr. Gent 24 juni 2008, RW 2008-2009, 1700, noot T VANDROMME; Antwerpen 26 juni 2013, RW 2013-14, afl. 13, 503.

<sup>10</sup> Vgl. Luik 8 maart 2012, Dr.pén entr. 2013, afl. 2-3, 119; P. HOËT, "Algerneen opzet: nood aan differentiatie?", *T. Straf.* 2023, 82-83.

is jaar Hij werd in het verleden tweemaal politioneel en driemaal correctioneel veroordeeld. Hij komt niet in aanmerking voor een gewoon uitstel.

Een straf met probatie-uitstel zou niet in verhouding tot de ernst van de feiten staan. Bovendien lijkt (hoewel de probatiewet op zich niet verplicht om geïndividualiseerde voorwaarden op te leggen<sup>11</sup>) een probatiebegeleiding weinig zinvol en blijkt niet dat het enkel opleggen van de algemene voorwaarden in dit geval ertoe zou bijdragen dat niet zou recidiveren.

De hierna bepaalde geldboete is een gepaste straf.

#### 4. VERBEURDVERKLARING

Het openbaar ministerie vordert de bijzondere verbeurdverklaring van de tegenwaarde van de woning gelegen te . Op de zitting heeft het openbaar ministerie verduidelijkt dat het om een bedrag van 147 500 euro gaat

Het opleggen van een dergelijk bedrag is niet verplicht<sup>12</sup> en zou in dit geval een onredelijk zware bestraffing zijn.

De rechtbank acht het wel bewezen dat uit de bewezen verklaarde tenlasteleggingen gelden heeft verkregen Het zou maatschappelijk onaanvaardbaar zijn dat de beklaagde enerzijds schuldig wordt bevonden en gestraft wordt, maar anderzijds in bezit zouden worden gelaten van de winsten die hij uit zijn misdrijf haalde. Een misdrijf mag niet lonen

De incriminatieperiode werd beperkt tot 11 maanden. Uit zijn verklaring blijkt verder dat ongeveer 700 euro per maand aan huurgelden inde (stuk 67 strafdossier). Om geen onredelijk zware straf op te leggen, houdt de rechtbank rekening met het feit dat hij zelf huur betaalde, kosten voor nutsvoorzieningen betaald heeft en dat het aannemelijk is dat niet alle huur stipt werd betaald.

Alles samengenomen spreekt de rechtbank de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 5.000 euro.

#### 5. HERSTELVORDERING

Uit het proces-verbaal van 3 juli 2023 en uit de toelichting van de wooninspectie op zitting blijkt dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

#### OM DEZE REDENEN, DE RECHTBANK,

Gezien de artikelen van voormelde tenlasteleggingen, alsook de artikelen

- 2 en volgende Wet 15.06.1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken
- 182, 184, 185, 189, 190, 191, 194 Wetboek van Strafvordering
- 38, 40, 42, 43, 43bis, 65 Sw.
- 1 Wet 05 03.1952
- 29 Wet 1.8.1985

<sup>11</sup> Art. 1, §2bis, lid 2 Probatiewet "deze voorwaarden *kunnen* worden aangevuld( .)"

<sup>12</sup> Art. 433terdecies, lid 3 Sw.



Op tegenspraak ten aanzien van

Heromschrijft de incriminatieperiode van tenlasteleggingen A en B als volgt.

“( .) in in de periode van 1 juli 2021 tot en met 1 mei 2022. (...)”

Heromschrijft de feiten van tenlastelegging A verder door weglating van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt.

Verklaart de feiten van tenlasteleggingen A en B bewezen in hoofde van

Veroordeelt tot:

- een geldboete van 24.000 euro (=3.000,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8) of een vervangende gevangenisstraf van 90 dagen

Spreekt in hoofde van de bijzondere verbeurdverklaring uit voor 5.000 euro.

---

Verplicht tot betaling van een bijdrage van 200,00 euro (=25,00 euro, wettelijk te verhogen met 70 opdecimes, hetzij x 8), tot financiering van het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders.

Verplicht tot betaling van een bijdrage van 24,00 euro tot de financiering van het begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

Verplicht tot betaling van de vaste vergoeding in strafzaken van 58,90 euro.

---

Met betrekking tot de gerechtskosten,

Veroordeelt tot de gerechtskosten, begroot in totaal op 331,39 euro

---

Met betrekking tot de herstellvordering

Stelt vast dat de herstellvordering zonder voorwerp is.

Op burgerlijk gebied

Houdt ambtshalve de (eventuele) burgerlijke belangen aan overeenkomstig artikel 4 V T Sv.

Alles wat voorafgaat werd overeenkomstig de bepalingen van de wet op het gebruik der talen in het Nederlands behandeld.

