

Hof van Cassatie van België

Arrest

I

1. , met zetel te

beklaagde,

2. , wonende te wonende te
geboren , nationaliteit: Nederland, RRN

onbekend,

beklaagde,

eisers,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie ,

II

, met zetel te

beklaagde,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van
Cassatie, met kantoor te , waar de eiseres
woonplaats kiest,

III

, wonende te

, geboren , nationaliteit: Nederland,

RRN onbekend,

beklaagde,

eiser,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van
Cassatie, met kantoor te , waar de eiser
woonplaats kiest,

alle cassatieberoepen tegen

WOONINSPECTEUR, met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

eiser tot herstel,

verweerder.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

De cassatieberoepen zijn gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen, correctionele kamer, van 6 februari 2025.

De eisers I voeren in een memorie die aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

De eisers II en III voeren geen middel aan.

De eisers II en III doen afstand van hun cassatieberoepen in zoverre gericht tegen de beslissing waarbij met betrekking tot de herstellvordering van de verweerder wordt vastgesteld dat deze zonder voorwerp is.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Afstand

1. Het arrest oordeelt bij verstek ten aanzien van de verweerder dat de herstelvordering van die laatste zonder voorwerp is. De eisers II en III doen zonder berusting afstand van hun cassatieberoepen in zoverre gericht tegen die beslissing, waarbij zij zich het recht voorbehouden om hiertegen opnieuw cassatieberoep aan te tekenen. De afstand wordt door de eisers II en III geformuleerd omdat de voormelde beslissing ten aanzien van de verweerder bij verstek werd gewezen en de cassatieberoepen werden ingesteld vooraleer de gewone termijn van verzet voor de verweerder is verstreken, alsook omdat *“getwijfeld (kan) worden aan het belang van (de) eisers (II en III)”*.
2. Volgens artikel 416 Wetboek van Strafvordering kunnen partijen slechts cassatieberoep instellen indien zij daartoe hoedanigheid en belang hebben.
3. De eisers II en III hebben geen belang om op te komen tegen de beslissing die de tegen hen ingestelde herstelvordering zonder voorwerp verklaart. Bijgevolg wordt er geen akte verleend van de zonder berusting gedane afstand van de cassatieberoepen in zoverre gericht tegen die beslissing.

Ontvankelijkheid van de cassatieberoepen

4. Het arrest oordeelt dat de herstellvordering van de verweerder zonder voorwerp is.

In zoverre tegen die beslissing gericht, zijn de cassatieberoepen bij gebrek aan belang niet ontvankelijk.

Middel

Eerste onderdeel

5. Het onderdeel voert schending aan van de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021: met het oordeel dat de eisers I van het verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conforme of overbewoonde woning een gewoonte hebben gemaakt en die verzwarende omstandigheid bijgevolg bewezen is, verantwoordt het arrest de veroordeling van de eisers I niet naar recht; van een dergelijke gewoonte kan geen sprake zijn, aangezien de eisers I hier slechts worden veroordeeld op grond van een geïsoleerde, eenmalige verhuring aan één enkele huurder met betrekking tot één enkel pand.

6. De appelrechters verklaren de telastlegging, met inbegrip van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, bewezen met betrekking tot de volledige incriminatieperiode tussen 1 mei 2020 en 2 september 2021, op grond van artikel 20, § 1, eerste en derde lid, 1°, Vlaamse Wooncode voor de periode tot 31 december 2020 en op grond van de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor de periode vanaf 1 januari 2021. Het arrest oordeelt in dit verband op grond van eigen redenen (arrest, p. 16-21 en 23, nr. 5.2) en mede op grond van de overgenomen redenen van het beroepen vonnis (arrest, p. 16, nr. 5.2, nr. 1, tweede alinea; beroepen vonnis p. 8-10 en p. 16) als volgt:

- bij een controle in het pand, dat een ééngezinswoning betrof, op 2 mei 2020, wat de aanvangsdatum van de incriminatieperiode uitmaakt, stelde de politie vast dat er meerdere stapelbedden aanwezig waren in de woonkamer, die was ingericht als slaapplek, waarbij er achttien Roemeense werknemers werden aangetroffen;
- het pand werd gebruikt als kamerwoning;
- de woning voldeed vanaf 2 mei 2020 niet aan de vereiste woonkwaliteiten en was derhalve niet-conform. Alleen al gelet op de aanwezigheid van de

stapelbedden en slaapzalen, staat het vast dat de woning effectief werd ingericht, zij het uiterst rudimentair, en voorzien was op grote aantallen bewoners, ver boven de bezettingsnorm van acht personen, en dit gedurende de gehele incriminatieperiode, zodat er aldus sprake was van overbewoning;

- de oorspronkelijke medebeklaagde . is de eigenaar van het bewuste pand, dat hij verhuurde aan de eiseres I.1, met als verantwoordelijke de eiser I.2, voor 1.250,00 euro per maand, terwijl de eiseres I.1 het pand op haar beurt verhuurde aan de eiseres II, met als verantwoordelijke de eiser III, voor een bedrag van 3.311,00 euro;
- uit het dossier blijkt dat de eiser I.2 zich ook gedroeg als feitelijke vertegenwoordiger van de eiseres II, aangezien hij communiceerde met een e-mailadres van , waartoe de eiseres II behoort;
- de woning werd vervolgens door middel van een zusterbedrijf van de eiseres II, de dan wel door de eiseres II zelf, verhuurd aan werknemers van de , waarbij de huur van gemiddeld 334,00 euro per maand rechtstreeks werd afgehouden van het loon;
- het gegeven dat het slechts om één woning gaat binnen de ganse grote organisatie waarmee het mis zou zijn gegaan, doet aan de vaststellingen in dit dossier geen afbreuk;
- de eiser I.2 wist zeer goed dat de woonst zou dienen voor het huisvesten van grote hoeveelheden werknemers van , die in het slachthuis werkzaam waren, en was bekend met de staat van de woning;
- de eiser I.2 handelde middels zijn firma, de eiseres I.1, waarvan de activiteit erin bestond als tussenpersoon op zoek te gaan naar huisvesting, waarbij hij met huisvesting voor arbeidsmigranten een jarenlange ervaring had opgebouwd vanuit zijn verleden als werknemer bij . De huurovereenkomst met de eiseres II werd gesloten namens de eiseres I.1. De feiten vielen intrinsiek onder het maatschappelijk doel van deze rechtspersoon of kaderden in de waarneming van haar belangen en werden voor haar rekening gepleegd;
- de eiser I.2 verklaarde dat hij al tweeëntwintig jaar verhuurde en verkocht om buitenlandse werknemers te huisvesten en dat hij verantwoordelijk was voor de huisvesting van de werknemers van de eiseres II;

- gelet op de aanwezigheid van stapelbedden in samenhang beschouwd met de herhaalde vaststellingen en de overgemaakte lijsten van de bewoners, is het niet geloofwaardig dat de bewoners zelf, zonder toestemming, anderen zouden hebben laten slapen in de woning maar staat het vast dat de eisers I hiervoor hebben gezorgd;
- de eiser I.2 moet kennis hebben gehad van de huurprijzen die aan de uitzendkrachten werden aangerekend en hij wist dat voor de kennelijk overdreven prijs van 3.311,00 euro waaraan hij de woning verhuurde, die woning bewoond zou moeten worden door meer personen dan de toegestane acht personen, wou de woning enigszins rendabel en niet manifest verlieslatend zijn;
- het gegeven dat het uiteindelijk was die, als dochtervennootschap van de eiseres II, instond voor de verhuring aan de arbeidsmigranten en dat deze partij niet werd vervolgd, is voor de beoordeling van de eigen strafrechtelijke gehoudenheid van de eisers I irrelevant;
- de strafverzwarende omstandigheid dat van de activiteit van het huren of ter beschikking stellen van een niet-conforme woning een gewoonte werd gemaakt, is ten aanzien van elke eiser bewezen. Hoewel de oorspronkelijke medebeklaagde en de eisers I door de politie werden gecontacteerd en in kennis werden gesteld van de politionele vaststellingen op 2 mei 2020, ondernamen zij niets en bleven zij gewoon verder verhuren, waarbij de eiser I.2 ook voor rekening van de eiseres II handelde. De eisers I kregen vervolgens een afschrift van de vaststellingen van de wooninspecteur, waarbij zij weerom bleven verder verhuren. Ook op 10 en 11 juli 2021 kreeg de politie vragen om tussen te komen op het adres van het bewuste pand, waarbij werd vastgesteld dat er acht bewoners aanwezig waren;
- de overheid ging op 1 september 2021 over tot gedwongen ontruiming.

Met die redenen oordeelt het arrest niet dat de eisers I schuldig zijn aan een eenmalige verhuring of terbeschikkingstelling van een niet-conforme en overbewoonde woning aan één enkele huurder, met name aan de eiseres II, maar wel dat zij strafrechtelijk verantwoordelijk zijn om tijdens de geïncrimineerde periode de niet-conforme en overbewoonde woning via de eiseres II ter

beschikking te hebben gesteld en ook na politionele tussenkomsten te zijn blijven stellen aan diverse buitenlandse werknemers, die daarin werden gehuisvest.

Het onderdeel dat berust op een onjuiste lezing van het arrest, mist feitelijke grondslag.

Tweede onderdeel

7. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet: de veroordeling van de eisers I wegens het verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conforme of overbewoonde woning met de verzwarende omstandigheid dat van die activiteit een gewoonte werd gemaakt, is niet regelmatig met redenen omkleed; het arrest antwoordt immers niet op de appelconclusie van de eisers I waarin zij hebben gewezen op de concrete omstandigheden waardoor hun tussenkomst om in België een woning ter beschikking te stellen eenmalig was en zij allerminst een gewoonte hadden gemaakt van een activiteit zoals bedoeld in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

8. Met de in het antwoord op de in het eerste onderdeel aangehaalde redenen verwerpt en beantwoordt het arrest het in het onderdeel bedoelde verweer.

Het onderdeel mist feitelijke grondslag.

Derde onderdeel

9. Het onderdeel voert schending aan van de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021: het oordeel dat het door de eisers I gepleegde misdrijf van het verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conforme of overbewoonde woning werd gepleegd met de verzwarende omstandigheid dat zij van die activiteit een gewoonte hebben gemaakt, is niet naar recht verantwoord; de hier bedoelde gewoonte wordt door het arrest onjuist beoordeeld; er blijkt niet dat de eisers I verschillende panden of meerdere woningen zouden hebben verhuurd of hierbij zouden zijn tussengekomen; de loutere omstandigheid dat de eiser I.2 via de eiseres I.1 als tussenpersoon op zoek ging naar huisvesting voor arbeidsmigranten en hieromtrent een jarenlange ervaring had opgebouwd, evenals de omstandigheid dat dit ook kadert in het maatschappelijk doel van de eiseres I.1,

volstaan niet om hieruit af te leiden dat er sprake is van een activiteit waarvan een gewoonte wordt gemaakt.

10. In zoverre het onderdeel ervan uitgaat dat de eisers I schuldig worden verklaard op grond van een eenmalige verhuring of terbeschikkingstelling van een niet-conforme en overbewoonde woning aan één enkele huurder, kan het om de in het antwoord op het eerste onderdeel vermelde reden niet worden aangenomen.

11. Het arrest leidt de schuld van de eisers I aan het verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conforme of overbewoonde woning met de verzwarende omstandigheid dat zij van die activiteit een gewoonte hebben gemaakt, niet af uit de omstandigheid dat de eiser I.2 via de eiseres I.1 als tussenpersoon op zoek ging naar huisvesting voor arbeidsmigranten en hieromtrent een jarenlange ervaring had opgebouwd, noch uit de omstandigheid dat dit ook kadert in het maatschappelijk doel van de eiseres I.1.

In zoverre berust het onderdeel op een onjuiste lezing van het arrest en mist het feitelijke grondslag.

12. De in artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt, veronderstelt het herhaaldelijk en geregeld stellen van de door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 strafbaar gestelde handeling gedurende een zekere tijdsperiode, maar niet dat die activiteit noodzakelijk betrekking heeft op meerdere panden. Een gewoonte in de zin van die bepaling kan ook voortvloeien uit de omstandigheid dat in eenzelfde pand meerdere niet-conforme woongelegenheden worden ingericht die aan onderscheiden personen en op onderscheiden tijdstippen worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld.

13. De rechter oordeelt onaantastbaar of van de door artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde activiteit een gewoonte is gemaakt zoals bedoeld door artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het Hof gaat wel na of de rechter uit zijn vaststellingen geen gevolgen afleidt die op grond daarvan onmogelijk kunnen worden verantwoord.

14. In zoverre het onderdeel uitgaat van andere rechtsopvattingen, faalt het naar recht.

15. Op grond van de in het antwoord op het eerste onderdeel vermelde redenen kan het arrest wettig oordelen dat de eisers I van de betrokken activiteit een gewoonte hebben gemaakt.

In zoverre kan het onderdeel niet worden aangenomen.

Vierde onderdeel

16. Het onderdeel voert schending aan van artikel 2 Strafwetboek, alsook miskennen van het legaliteitsbeginsel: het arrest kon niet zonder miskennen van het legaliteitsbeginsel oordelen dat het door de eisers I gepleegde misdrijf van het verhuren of ter beschikking stellen van een niet-conforme of overbewoonde woning werd gepleegd met de verzwarende omstandigheid dat zij van die activiteit een gewoonte hebben gemaakt; hoewel de rechter die gewoonte onaantastbaar in feite beoordeelt, mag hij hierbij de wet niet schenden; de activiteit waarvan een gewoonte wordt gemaakt in de zin van artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021, verwijst naar de in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde gedraging en wijst op herhaling van hetzelfde strafbare gedrag, dit is het herhaaldelijk verhuren van niet-conforme woningen; mocht het de bedoeling van de wetgever zijn geweest om de verzwarende omstandigheid ook toe te passen op professionele verhuurders, dan had dit uitdrukkelijk moeten blijken uit de wet, wat nu niet het geval is.

17. Het onderdeel is volledig afgeleid uit de in het eerste en het derde onderdeel vergeefs aangevoerde wetsschendingen en is bijgevolg niet ontvankelijk.

Ambtshalve onderzoek

18. De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsvormen zijn in acht genomen en de beslissingen zijn overeenkomstig de wet geweest.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt de cassatieberoepen.

6 JANUARI 2026

Veroordeelt de eisers tot de kosten van hun cassatieberoep.

Bepaalt de kosten in het geheel op 253,62 euro, waarvan de eisers I 86,74 euro zijn verschuldigd, eiseres II 83,44 euro is verschuldigd en eiser III 83,44 euro is verschuldigd.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer, samengesteld uit voorzitter _____, als voorzitter, sectievoorzitter

_____, en in openbare rechtszitting van 6 januari 2026 uitgesproken door voorzitter _____, in aanwezigheid van advocaat-generaal _____ met bijstand van griffier _____.