

## Hof van Cassatie van België

### Arrest

Nr. P.23.0220.N

1. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_  
wonende te \_\_\_\_\_,  
beklaagde,
2. \_\_\_\_\_, geboren te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_, wonende  
te \_\_\_\_\_,  
beklaagde,  
eisers,  
met als raadslieden mr. \_\_\_\_\_ en mr. \_\_\_\_\_, beiden advocaat  
bij de balie \_\_\_\_\_,  
**tegen**  
**WOONINSPECTEUR**, met kantoor te \_\_\_\_\_  
eiser tot herstel,  
verweerder.



*Tweede onderdeel*

3. Het onderdeel voert miskenning aan van het algemeen rechtsbeginsel houdende eerbiediging van het recht van verdediging: de appelrechters hebben het aspect van het vermoeden van vergunning betreffende het aantal woongelegenheden, dat niet in het debat was, bij hun beslissing betrokken; zij konden dat enkel doen na een heropening van het debat en de eisers toe te laten daarover tegenspraak te voeren.

4. Uit het beroepen vonnis (p. 51, randnr. 2.5) en de syntheseappelconclusie van de eiser 1 (p. 11-14, randnrs. 22-26), waarbij de eiser 2 zich volgens zijn syntheseappelconclusie heeft aangesloten (p. 2, randnr. 4), blijkt dat de problematiek van het vermoeden van vergunning betreffende de vastgestelde stedenbouwinbreuken, waaronder ook de inbreuk op artikel 4.2.1, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wel degelijk in het debat was.

Het onderdeel dat berust op een onjuiste lezing van deze stukken, mist feitelijke grondslag.

*Derde onderdeel*

5. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet: het arrest verduidelijkt niet op welke gronden het oordeelt dat het aantal woongelegenheden niet vergund is of vermoed wordt te zijn vergund, terwijl de woonfunctie schijnbaar wel wordt vermoed vergund te zijn, ofschoon de redenering op dit punt ook *zeer ambigue* is.

6. In zoverre het onderdeel aanvoert dat de motivering van het arrest "*zeer ambigue*" is, zonder nader te preciseren waarin dit motiveringsgebrek concreet bestaat, is het wegens een gebrek aan nauwkeurigheid niet ontvankelijk.

7. Het arrest (p. 14, derde alinea) stelt vast dat met betrekking tot het pand het aantal woongelegenheden die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande werd gewijzigd zonder vergunning. Bij afwezigheid van daartoe strekkende conclusie dienen de appelrechters die beslissing niet nader te motiveren.

In zoverre kan het onderdeel niet worden aangenomen.

8. Het arrest (p. 14, laatste alinea, p. 15, eerste alinea) vermeldt verder de redenen voor het oordeel dat het vermoeden van vergunning niet kan worden aangenomen.

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

#### *Tweede middel*

##### *Eerste onderdeel*

9. Het onderdeel voert schending aan van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: het arrest oordeelt dat de woning overeenkomstig deze bepaling niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, waardoor enkel alternatieve herstelmaatregelen mogelijk zijn, maar het veroordeelt de eisers niettemin tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken.

10. Artikel 3.43, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt: *“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woonentiteiten omvat, conform te maken en om overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.”*

11. De herstelmaatregelen van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 beogen als een bijzondere vorm van teruggave de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, teniet te doen en de krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 vastgestelde vereisten en normen te verwezenlijken.

12. Uit de tekst van de artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode en de artikelen 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.
13. Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.
14. Indien dit integraal herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen.
15. Uit de parlementaire voorbereiding van het decreet van het Vlaams Gewest van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen blijkt dat, wanneer de rechter vaststelt dat de herstellvordering tot herbestemming of sloop dient te worden ingewilligd, de overtreder de keuze heeft om het herstel uit te voeren door naar eigen goeddunken één van beide maatregelen te nemen.
16. De overtreder die kiest voor herbestemming van het goed en vervolgens een vergunning verkrijgt die de woonfunctie toelaat, kan het onroerend goed opnieuw voor bewoning bestemmen, mits hij ook de woongebreken herstelt overeenkomstig de vereisten en normen voorgeschreven krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.
17. Het effect van de principiële herstelmaatregel kan aldus worden bereikt wanneer het goed, na de herbestemming ervan, in overeenstemming zal zijn gebracht met de stedenbouwkundige vereisten.
18. Het bevelen van de subsidiaire herstelmaatregel betekent dan ook niet noodzakelijk dat het in het geding zijnde goed niet meer zal kunnen worden bestemd voor bewoning.
19. De herbestemming van een onroerend goed waardoor de woonfunctie ongedaan wordt gemaakt, heeft tot gevolg dat het pand niet meer onder de

woningkwaliteitsvereisten en -normen valt en het integraal herstel geen voorwerp heeft.

20. Wanneer de uitvoering van de bevolen herbestemming van een onroerend goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenwel niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan ongedaan wordt gemaakt, moet de rechter behalve de alternatieve maatregel ook het integraal herstel bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan alle vereisten en normen vastgesteld krachtens artikel 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

21. Dit is met name het geval wanneer een pand werd opgesplitst in meerdere woongelegenheden zonder dat hiervoor een vergunning werd verleend zoals voorgeschreven door artikel 4.2.1, 7°, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de strafrechter bij toepassing van artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021, de beklagde veroordeelt wegens het verhuren van die woongelegenheden omdat ze niet voldoen aan de in artikel 5 Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde vereisten en normen. In dat geval dient de rechter behalve de herbestemming of de sloop ook het integraal herstel te bevelen, bestaande in het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de normen en vereisten vastgesteld krachtens artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

23. Met de redenen die het arrest (p. 14, vijfde alinea, p. 16, derde alinea) bevat, verantwoordend de appelrechters naar recht de beslissing om niet alleen de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen, maar ook het integraal herstel.

In zoverre kan het onderdeel niet worden aangenomen.

*Tweede onderdeel*

24. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet: het arrest stelt enerzijds vast dat de woning overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet in aanmerking komt voor het herstel voor werkzaamheden, waardoor enkel alternatieve herstelmaatregelen mogelijk zijn; het veroordeelt de eisers anderzijds in het dictum tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken; aldus is er een tegenstrijdigheid tussen de redenen en het dictum.

25. Het aangevoerde motiveringsgebrek is geheel afgeleid uit de vergeefs met het eerste onderdeel aangevoerde onwettigheid.

Het onderdeel is niet ontvankelijk.

*Derde middel**Eerste onderdeel*

26. Het onderdeel voert schending aan van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: met de redenen die het arrest bevat, toetst het arrest niet of in deze zaak de met de herstelmaatregel nagestreefde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten wel in verhouding staan tot de nadelen die de eisers zouden lijden door het opleggen van een herstelmaatregel.

27. Uit de redenen die het arrest (p. 15, drie laatste alinea's) bevat, volgt dat de appelrechters wel degelijk de proportionaliteit van de herstelmaatregel hebben beoordeeld rekening houdend met de daaruit voor de eisers voortvloeiende nadelen.

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

*Tweede onderdeel*

28. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet: met het enkele antwoord dat de herstelvordering niet kennelijk onredelijk is, zonder concreet te motiveren waarom de door de eisers door de herstelmaatregel opgelopen nadelen, zoals aangevoerd in de appelconclusie, niet opwegen tegen de met de herstelmaatregel nagestreefde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten is het arrest niet regelmatig met redenen omkleed.

29. De motiveringsplicht van artikel 149 Grondwet is een vormvoorschrift, waaruit volgt dat aan de verplichting is voldaan indien een verweer wordt beantwoord, ongeacht de kwaliteit van dit antwoord.

In zoverre het onderdeel uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt het naar recht.

30. Met de redenen die het arrest (p. 15, drie laatste alinea's) bevat, beantwoorden en verwerpen de appelrechters het door de eisers in hun appelconclusies aangevoerde verweer.

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

*Ambtshalve onderzoek*

31. 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.

Veroordeelt de eisers tot de kosten.

Bepaalt de kosten op 107,31 euro.



Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer, samengesteld uit raadsheer \_\_\_\_\_, als waarnemend voorzitter, de raadsheren \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, in openbare rechtszitting van 5 september 2023 uitgesproken door waarnemend voorzitter \_\_\_\_\_, in aanwezigheid van advocaat-generaal \_\_\_\_\_, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_.