Eerste blad.

6 MEI 2014 P.12.0355.N/1

AFSCHRIFT BESTEMD VOOR BESTUURLIJKE INLICHTINGEN

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. P.12.0355.N

WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met kantoor te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6,

eiser tot herstel,

eiser,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie,

tegen

1. met zetel te

beklaagde,

2. met zetel te

beklaagde,

3. , geboren te op , wonende te

beklaagde,

4. , geboren te op , wonende te

beklaagde,

verweerders.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Gent, correctionele kamer, van 20 januari 2012.

De eiser voert in een memorie die aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

Advocaat-generaal Marc Timperman heeft op 16 april 2014 ter griffie een conclusie neergelegd.

Raadsheer Filip Van Volsem heeft verslag uitgebracht en voornoemde advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Middel

1. Het middel voert schending aan van de artikelen 23 en 159 Grondwet, artikel 44 Strafwetboek, de artikelen 161 en 189 Wetboek van Strafvordering, de artikelen 5, 20*bis*, § 1, § 2, § 3, § 4, en § 6, Vlaamse Wooncode: de appelrechters konden op grond van de vaststellingen en de redenen die het arrest bevat en meer bepaald op basis van het oordeel dat is aangetoond dat aan de door het misdrijf wederrechtelijk veroorzaakte gevolgen een einde is gekomen, niet wettig besluiten tot de ongegrondheid van de herstelvordering; de herstelvordering van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode is immers alleen dan zonder voorwerp wanneer vaststaat dat de woongelegenheden voldoen aan alle bij artikel 5 Vlaamse Wooncode gestelde woonkwaliteitsvereisten; het arrest doet die vaststelling niet.

2. Artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op de in die bepaling vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezond-

heids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals nader bepaald door de Vlaamse Regering.

Artikel 20, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals hier toepasselijk, bepaalt: "*Wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd 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.*" De straf bedraagt volgens artikel 20, § 1, derde lid, 1°, Vlaamse Wooncode één tot vijf jaar gevangenisstraf en 1.000 tot 100.0000 euro geldboete indien van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Artikel 20*bis*, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode zoals van toepassing op de datum van het arrest bepaalt: "*Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, 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 op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 2, zich bevindt.*"

3. De door artikel 20*bis*, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde herstelvordering kan enkel worden ingewilligd tegenover personen van wie de rechter heeft vastgesteld dat zij een door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoeld misdrijf hebben gepleegd.

Het arrest (p. 11, ro 8 en p. 15) spreekt de verweerders 1 en 3 vrij voor de telastlegging B omdat niet buiten redelijke twijfel is aangetoond dat zij het misdrijf hebben uitgevoerd of aan de uitvoering ervan rechtstreeks hebben meegewerkt. Het arrest (p. 14, ro 11.2 en p. 15) willigt de herstelvordering niet in wat betreft de verweerders 1 en 3, gelet op hun vrijspraak voor deze telastlegging.

Het middel bekritiseert dit oordeel als grondslag voor de afwijzing van de herstelvordering lastens de verweerders 1 en 3 niet.

Het middel kan wat betreft de verweerders 1 en 3 bijgevolg niet tot cassatie leiden en is in zoverre niet ontvankelijk.

4. De herstelmaatregelen van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode beogen als een bijzondere vorm van teruggave, de gevolgen van de door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijven teniet te doen en de door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen te verwezenlijken.

5. Uit de tekst van de voormelde bepalingen, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat de herstelmaatregel bestaande in het bevel om werken aan de woning uit te voeren om die te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, strekt tot integraal herstel.

Het herstel moet, behoudens in het geval van kennelijke onredelijkheid, worden bevolen voor alle gebreken aan de woning, voorwerp van het door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf, zodat die woning opnieuw voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.

Een dergelijke herstelvordering kan slechts zonder voorwerp worden verklaard indien de rechter vaststelt dat de woning voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. De enkele vaststelling dat is verholpen aan de gebreken welke aanleiding hebben gegeven tot de strafvervolging, volstaat daartoe niet.

6. De appelrechters verklaren de verweerders 2 en 4 schuldig aan de met de telastleggingen B.1 tot en met B.12. omschreven inbreuken op de artikelen 20, § 1, eerste lid en derde lid, 1°, Vlaamse Wooncode met betrekking tot het pand gelegen te . Zij oordelen dat eisers herstelvordering niet langer gegrond is, daar deze verweerders aantonen dat aan de door het misdrijf veroorzaakte wederrechtelijke gevolgen een einde werd gesteld. Zij leiden dit oordeel af uit het volgende (arrest, p. 14, ro 11.3) :

- de elf woongelegenheden waarop de telastlegging B betrekking heeft, bestaan niet meer en worden bijgevolg niet langer meer verhuurd of ter beschikking gesteld;
- de gebreken die meebrachten dat de woongelegenheden niet voldeden aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, bestaan niet meer;
- er blijkt niet dat de huidige verdeling van het pand in meerdere wooneenheden onvergund werd uitgevoerd;
- de nieuwe eigenaar verkreeg op 3 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van grondige renovatiewerken en deze werken werden uitgevoerd zoals blijkt uit een recente fotoreeks;
- in plaats van elf woongelegenheden blijven er zes appartementen over, waarvan twee duplexen;
- het feit dat de eiser geen proces-verbaal van uitvoering van het herstel in de zin van artikel 20*bis*, § 6, Vlaamse Wooncode, heeft opgesteld, noch de afwezigheid van controle van de conformiteit van de renovatie met de daartoe verleende stedenbouwkundige vergunning, staat de vaststelling in de weg dat aan de wederrechtelijke toestand veroorzaakt door het misdrijf een einde is gesteld.

Aldus stellen de appelrechters niet vast dat de woning voldoet aan alle krachtens artikel 5 Vlaamse Wooncode geldende elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen en is de beslissing dat de op de telastlegging B gesteunde herstelvordering niet langer gegrond en dus zonder voorwerp is, niet naar recht verantwoord.

Het middel is gegrond.

Ambtshalve onderzoek van de beslissing voor het overige

7. De substantiële of op straffe van nietigheid voorgeschreven rechtsvormen zijn in acht genomen en de beslissing is overeenkomstig de wet gewezen.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het arrest in zoverre het uitspraak doet over de op de telastlegging B gesteunde herstelvordering lastens de verweerders 2 en 4.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Verwerpt het cassatieberoep voor het overige.

Veroordeelt de verweerders 2 en 4 elk tot een vierde van de kosten.

Veroordeelt de eiser het Vlaams Gewest tot de overige kosten.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar het hof van beroep te Antwerpen.

Bepaalt de kosten op 548,09 euro waarvan 209,06 euro verschuldigd is.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, tweede kamer, samengesteld uit afdelingsvoorzitter Paul Maffei, als voorzitter, de raadsheren Filip Van Volsem, Alain Bloch, Peter Hoet en Erwin Francis, en op de openbare rechtszitting van 6 mei 2014 uitgesproken door afdelingsvoorzitter Paul Maffei, in aanwezigheid van advocaat-generaal Marc Timperman, met bijstand van griffier Kristel Vanden Bossche.

K. Vanden Bossche E. Francis P. Hoet

A. Bloch F. Van Volsem P. Maffei

03

4

Op 27 APR. 2012 ter griffie van het Hof van Cassatie neergelegd
~~ontvangen.~~
(goedgekeurd de doorhaling van een woord)
De Griffier, hoofd van dienst,

Tweede kamer
P.12.0355.N

MEMORIE

ter staving van het op 3 februari 2012 aangetekende cassatieberoep voor en namens

de **WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaams Gewest, met kantoor te 9000 Gent, Gebroeders Van Eyckstraat 4-6,

Eiser tot cassatie, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. Huguette Geinger, ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6,

tegen het **arrest gewezen op 20 januari 2012** door de **tiende correctionele kamer van het Hof van Beroep te Gent**, waarbij eveneens partij waren:

1. de , met maatschappelijke zetel te en met ondernemingsnummer

2. de , met maatschappelijke zetel te en met ondernemingsnummer

3. de heer , geboren te op wonende te

4. de heer handelaar, geboren te op wonende te

Oorspronkelijk beklaagden,

5. het **OPENBAAR MINISTERIE**.

* * *

Aan de heren Eerste Voorzitter en Voorzitter, de Dames en Heren Raadsheren, leden van het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiser heeft de eer zijn tegen bovengenoemd arrest aangetekende cassatieberoep als volgt te staven.

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

Beklaagde was eigenaar van een pand te bestaande uit een winkelruimte, een gemeenschappelijke ingang op de benedenverdieping en twee verdiepingen. Beklaagde was de gedelegeerd bestuurder van de Op **10 februari 2009** werd het goed, uitgezonderd de winkelruimte, verkocht aan de

Beklaagde baat een vastgoedkantoor uit dat sinds 1996-1997 instond voor de verhuring voor rekening van beklaagde . Beklaagde was zaakvoerder van beklaagde

Op de eerste en de tweede verdieping van het pand waren er op een bepaald ogenblik 16 kamers, die individueel werden verhuurd. De bewoners waren afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies van bad of douche, en/of toilet en/of keuken. De kamers (toen) genummerd 2, 3, 5, 7, 8, 10, 12 en 14, werden door de burgemeester op **26 juni 2004** ongeschikt verklaard omdat ze niet voldeden aan de oppervlaktenormering voor kamers (min. 12 m2).

In de **tweede helft van 2004** werden aanpassingswerken uitgevoerd om de oppervlakte van de kamers te vergroten door het aantal woongelegenheden te verminderen. Hierdoor werden 11 woongelegenheden gecreëerd, verspreid over beide verdiepingen. De opdeling in woongelegenheden was stedenbouwkundig niet vergund.

Bij aanvankelijk proces-verbaal van **7 juli 2008** stelden de bevoegde ambtenaren vast dat de 11 woongelegenheden ongeschikt en, omwille van de veiligheids- en gezondheidsrisico's, onbewoonbaar waren. Enkele studio's waren als gevolg van de te beperkte oppervlakte ook overbewoond (de minimumoppervlakte was inmiddels verhoogd). Dit alles leidde tot een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de 11 woongelegenheden op 20 februari 2009.

De vier beklaagden (de oorspronkelijke eigenaar en haar gedelegeerd bestuurder, de heer en het vastgoedkantoor , en haar zaakvoerder werden vervolgd voor de Correctionele Rechtbank te Gent wegens de verhuring van zelfstandige woongelegenheden die niet voldeden aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De eerste tenlastelegging (A) betreft de verhuring van vijf woongelegenheden (nrs. 1, 2, 4, 6 en 7) in een periode gesitueerd tussen januari 2005 en september 2007. De tweede tenlastelegging (B) betreft de verhuring van elf woongelegenheden (nrs. 1 tot 11) in een periode gesitueerd tussen september 2007 en februari 2009.

De door eiser aan de Procureur des Konings op 19 december 2008 overgemaakte herstelvordering, strekte tot het bevel van aanpassingswerken om de woningen te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen.

Bij vonnis van 16 november 2010 werden de vier beklaagden veroordeeld op beide tenlasteleggingen. De zaak werd in voortzetting gesteld wat betreft de herstelvordering.

Ingevolge het hoger beroep van de vier beklaagden en van het openbaar ministerie, verklaarde het Hof van Beroep te Gent, bij arrest van 20 januari 2012, de tenlastelegging A niet bewezen. De tenlastelegging B werd enkel bewezen verklaard in hoofde van beklaagde en haar gedelegeerd bestuurder. De inmiddels, ingevolgde de wijziging van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode bij decreet van 29 april 2011, gewijzigde herstelvordering van de wooninspecteur, strekkende tot het geven van een andere bestemming aan het pand in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en deze te laten voldoen aan de woonkwaliteitseisen, dan wel het pand te slopen, werd ongegrond verklaard. Hierbij

namen de appelrechters in aanmerking dat de nieuwe eigenaar van het pand op 3 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning bekwam voor grondige renovatiewerken, dat deze werken werden uitgevoerd, dat hierdoor van de 11 woongelegenheden nog 6 appartementen overbleven, en dat aldus aan de wederrechtelijke toestand veroorzaakt door het misdrijf een einde werd gesteld.

Tegen dit arrest meent eiser volgend middel tot cassatie te kunnen aanvoeren.

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden bepalingen

- Artikelen 23 en 159 van de gecoördineerde Grondwet;
- Artikel 44 van het Strafwetboek;
- Artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering;
- Artikelen 5, 20bis, §1, §2, §3, §4 en §6, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna afgekort "*Vlaamse Wooncode*");
- Artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zowel in de versie vóór als na de wijziging bij artikel 41 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Bestreden beslissing

Na de tenlastelegging B bewezen te hebben verklaard lastens tweede en vierde beklaagden, verklaart het bestreden arrest de herstelvordering van eiser niet gegrond en verklaart de erop geënte vordering tot verbeurte van een dwangsom zonder voorwerp, op volgende gronden:

"*11.1. Bij brief van 19 december 2008 aan de procureur des Konings maakte (eiser) zijn herstelvordering over in toepassing van art. 20bis Wooncode. Hij vorderde dat zou worden bevolen de werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen; dit impliceert volgens de wooninspecteur:*

- het wegwerken van de gebreken aan het gebouw,
- het onmiddellijk stopzetten van de verhuring of terbeschikkingstelling van alle woningen tenzij voor deze woningen een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen en de woningen voldoen aan de woning- kwaliteitsnormen.

Hij vordert de verbeurdverklaring van een dwangsom bij niet naleving van de bevolen maatregel binnen de daartoe verleende termijnen.

Als gevolg van de wijziging van art. 20bis Wooncode door het art. 42 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, in werking getreden op 14 mei 2011, heeft (eiser) zijn vordering aangepast. De wijziging steunt op de beweerde afwezigheid van een vergunning voor de in de jaren 1993-94 uitgevoerde opdeling van het pand in onderscheiden woongelegenheden; dit zou volgens (eiser) meebrengen dat er een beletsel bestaat om het herstel van de gebreken op te leggen. Hij vordert 'meer concreet' dat de overtreders zouden worden veroordeeld om 'ofwel het pand een andere bestemming te geven in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en deze te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, dan wel het pand te slopen tenzij de sloop verboden is omwille van andere wettelijke bepalingen'.

11.2. Gelet op hun vrijspraak kan de vordering niet worden ingewilligd tegen de eerste en de derde beklaagde. Zij kan ook niet worden ingewilligd voor zover gericht tegen de tweede en de vierde beklaagde in de mate dat zij gesteund is op de telastlegging A.

Zij kan voor het (hof van beroep) als strafrechter niet gesteund worden op een stedenbouwmisdrijf, nu de strafvordering er geen betrekking op heeft.

11.3. De tweede en de vierde beklaagde tonen bovendien aan dat aan de wederrechtelijke gevolgen veroorzaakt door het misdrijf een einde werd gesteld.

De 11 woongelegenheden waarop de telastlegging B betrekking heeft bestaan niet meer en worden bijgevolg niet langer verhuurd of ter beschikking gesteld; ook de gebreken die meebrachten dat de woongelegenheden niet voldeden aan de vereisten van art. 5 Wooncode bestaan niet meer. Het blijkt ook niet dat de huidige verdeling van het pand in meerdere wooneenheden onvergund werd uitgevoerd.

Op 3 september 2009 bekwam de eigenaar immers een stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent voor de uitvoering van grondige renovatiewerken (stuk 33 dossier neergelegd door de vierde beklaagde voor de eerste rechter). De nieuwe eigenaar heeft deze werken uitgevoerd, zoals ondermeer blijkt uit een recente fotoreeks neergelegd voor het hof. In de plaats van 11 woongelegenheden blijven er 6 appartementen over, waarvan 2 duplexen. Noch het feit dat (eiser) geen proces-verbaal heeft opgesteld van de uitvoering van het herstel in de zin van art. 20bis, § 6 Wooncode, noch de afwezigheid van controle van de conformiteit van de renovatie met de daartoe verleende stedenbouwkundige vergunning staat in de weg aan voormelde vaststelling van het hof dat aan de wederrechtelijke toestand veroorzaakt door het misdrijf een einde is gesteld.
De herstelvordering is niet (langer) gegrond en de vordering tot verbeurte van een dwangsom is zonder voorwerp" (arrest pp. 13-14).

Grieven

1. De **Vlaamse Wooncode** regelt, in toepassing van het door artikel 23 van de gecoördineerde Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting, de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van **woningen**, zijnde, luidens artikel 2, 31° van de Vlaamse Wooncode, "*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*".

Genoemde elementaire vereisten zijn opgesomd in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en werden door de Vlaamse regering bij besluit van 6 oktober 1998 "*betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen*", nader bepaald.

Overeenkomstig artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zowel in de versie vóór als na de wijziging bij artikel 41 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, is het verhuren of ter beschikking stellen van een woning die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5, een misdrijf.

2. Naar luid van artikel 20bis, §1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij artikel 42 van het decreet van 29 april 2011 houdende wij-

ziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, kan de rechtbank, naast de straf, de overtreder bevelen **om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5**. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid, 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 op wier grondgebied de woning, bedoeld in artikel 20, zich bevindt.

Naar luid van artikel 20bis, §2, Vlaamse Wooncode, worden de vorderingen bedoeld in § 1, bij het parket ingeleid bij gewone brief in naam van het Vlaamse Gewest of het college van burgemeester en schepenen, door de wooninspecteurs en de aangestelden van het college van burgemeester en schepenen.

Naar luid van artikel 20bis, §3, Vlaamse Wooncode wordt de vordering uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5. Naar luid van artikel 20bis, §4, Vlaamse Wooncode, vermeldt de vordering minstens de gebreken op grond waarvan het herstel wordt gevorderd.

De bij artikel 20bis Vlaamse Wooncode geregelde herstelmaatregel is een **vordering tot teruggave**, in de ruime zin van het woord, zoals bedoeld in artikel 44 van het Strafwetboek en de artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering, die beoogt de voordelen van het misdrijf teniet te doen, en de veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsnormen gesteld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, te verwezenlijken

De herstelmaatregel behoudt zijn voorwerp en dient bevolen te worden voor zover en in de mate dat de kwaliteitsgebreken van het pand dat het voorwerp vormt van het misdrijf, nog niet werden hersteld.

De rechter kan, op grond van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, de gevorderde herstelmaatregel op zijn **externe en interne wet-**

tigheid toetsen, alsmede onderzoeken of hij strookt met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berust.

3. De decreetgever beoogde door de herstelmaatregel van artikel 20bis Vlaamse Wooncode actief de **woningkwaliteit** te bevorderen, en te **vermijden** dat verkrotte panden opnieuw voor verhuring zouden worden aangeboden of opnieuw zouden worden bewoond.

Wanneer deze doelstelling evenwel niet kan verwezenlijkt worden door herstel van de gebreken van de woning, hetzij om reden dat "***de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden***", hetzij om reden dat het een goed betreft dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, heeft de decreetgever, bij de wijziging van artikel 20bis Vlaamse Wooncode bij artikel 42 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, de **alternatieve herstelmaatregel** van **herbestemming of sloop** voorzien.

Zoals blijkt uit de voorbereidende werken van genoemd decreet van 29 april 2011, beoogde de decreetgever een oplossing te bieden voor het probleem dat in bepaalde gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden kunnen opgelegd worden, omdat op het goed een **stedenbouwkundige inbreuk** rust en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, waardoor het uitvoeren van werken opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk zou opleveren, en de onvergunde situatie zou bestendigen.

Om te vermijden dat een stedenbouwkundige inbreuk een herstelvordering omwille van motieven van woningkwaliteit zou belemmeren, voorzag de decreetgever van 29 april 2011 de herstelmaatregel van **herbestemming of sloop**. Deze maatregel laat immers ook toe de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode te realiseren, m.n. **voorkomen** dat verkrotte panden opnieuw worden bewoond.

De doelstellingen van de Vlaamse Wooncode worden slechts bereikt wanneer het gebouw en de wooneenheden die het bevat, **volledig** voldoen aan de minimumeisen van artikel 5. De herstelmaatregel, waarbij de uitvoering van werken wordt bevolen, die niet het **integrale herstel** van de gebreken van het goed met zich brengen, en derhalve tot gevolg hebben dat ook na uitvoering van de werken de woning of wooneenheden niet aan alle bij arti-

kel 5 Vlaamse Wooncode gestelde minimumvereisten voldoen, is in de regel **onwettig**.

Wanneer de rechter vaststelt dat het **integrale herstel** van de gebreken van de woning of wooneenheden door uitvoering van werken niet mogelijk is omdat hierdoor een stedenbouwkundige inbreuk zou worden bestendigd, dient besloten te worden dat "*de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden*", in de zin van artikel 20bis §1, eerste lid, Vlaamse Wooncode, zodat toepassing moet worden gemaakt van de alternatieve herstelmaatregel van herbestemming of sloop.

Deze alternatieve herstelmaatregel, waarbij de keuze tussen herbestemming of sloop toekomt aan de veroordeelde, belet niet dat de veroordeelde niet vergunde verkrotte woonentiteiten toch herstelt om te voldoen aan de minimumeisen van artikel 5 Vlaamse Wooncode, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt.

4. De vaststelling dat een bevolen herstelmaatregel werd uitgevoerd, dient, overeenkomstig artikel 20bis, §6, van de Vlaamse Wooncode, op volgende wijze te gebeuren: de overtreder dient na vrijwillige uitvoering de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen, hierop volgt een controle ter plaatse door de wooninspecteur, alleen het opgestelde proces-verbaal van uitvoering geldt, behoudens bewijs van het tegendeel, als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel, en het college van burgemeester en schepenen kan geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is.

5. Te dezen formuleerde eiser zijn herstelvordering voor de appelrechters op volgende wijze:
"*De beklaagden voor wat betreft de inbreuken op de Vlaamse Wooncode in toepassing van art. 20bis van het decreet van 15 juli 1997 te veroordelen voor de inbreuken aan een pand aan de*
het wegwerken van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode tot er nul strafpunten op het technisch verslag overblijven, hetgeen in casu impliceert het wegwerken van alle gevolgen van het misdrijf om te komen tot een wetsconforme toestand, namelijk het laten voldoen aan de kwaliteitsvereisten zoals bepaald in art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

Meer concreet betekent dit dat de overtreders de gebreken aan het gebouw moeten verwijderen en, gezien de stedenbouwkundige inbreuken dienvolgens ofwel het pand een andere bestemming moeten geven in overeenkomst met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en deze te laten voldoen aan de woonkwaliteitsvereisten, dan wel het pand moeten slopen tenzij de sloop verboden is omwille van andere wettelijke bepalingen.
Vervolgens te zeggen voor recht dat het herstel van de gebreken dient gerealiseerd te zijn binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf het tussen te komen arrest.
Tevens te zeggen voor recht dat de veroordeelden dit herstel moeten laten vaststellen door de Wooninspecteur na melding conform artikel 20bis §6 van de Vlaamse Wooncode.
Dienvolgens te zeggen voor recht dat, voor het geval de plaats niet wordt hersteld binnen voormelde termijn, de wooninspecteur wordt gemachtigd om van ambtswege in de uitvoering ervan te kunnen voorzien;
Te zeggen voor recht dat aan de beklaagden een dwangsom zal worden opgelegd van € 150 per dag vertraging en per gedaagde, voor de niet uitvoering van het herstel" (appelconclusie eiser, p. 16).

6. Uit de vaststellingen van het bestreden arrest blijkt dat het voorwerp van de bewezen verklaarde tenlastelegging (B), zijnde een inbreuk op artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, betrekking heeft op een pand gelegen te , dat **bestaat uit** een winkelruimte, een gemeenschappelijke ingang op de benedenverdieping en twee verdiepingen.

De bewezen verklaarde tenlastelegging (B) betreft inzonderheid **de eerste en tweede verdieping** van het pand, opgedeeld in elf woongelegenheden, verspreid over beide verdiepingen.

Uit het bestreden arrest blijkt ook dat deze elf woongelegenheden werden uitgevoerd in de tweede helft van 2004, om tegemoet te komen aan een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van voorheen bestaande 16 kamers die niet voldeden aan de oppervlaktenormering, doch dat deze elf woongelegenheden, minstens vanaf de uitvoering van de aanpassingswerken in de tweede helft van 2004, niet voldeden aan de woonkwaliteitseisen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Uit het bestreden arrest blijkt dat het pand (winkelruimte niet inbegrepen), na de periode waarop de tenlastelegging betrekking heeft, op 10 februari 2009 werd verkocht aan de

7. De appelrechters oordelen dat de herstelvordering van eiser "*niet (langer) gegrond (is)*", nu tweede en vierde beklaagde aantonen dat "*dat aan de wederrechtelijke gevolgen veroorzaakt door het misdrijf, een einde werd gesteld*".

De appelrechters leiden dit alles af uit de omstandigheden

- dat de 11 woongelegenheden, waarop de telastlegging B betrekking heeft, niet meer bestaan en bijgevolg niet langer worden verhuurd of ter beschikking gesteld;
- dat ook de gebreken die meebrachten dat de woongelegenheden niet voldeden aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode niet meer bestaan;
- dat niet blijkt dat de huidige verdeling van het pand in meerdere wooneenheden onvergund werd uitgevoerd;
- dat de nieuwe eigenaar op 3 september 2009 een stedenbouwkundige vergunning bekwam voor de uitvoering van grondige renovatiewerken, en deze werken ook heeft uitgevoerd zoals blijkt uit een recente fotoreeks;
- dat in de plaats van 11 woongelegenheden er 6 appartementen overblijven, waarvan 2 duplexen;
- dat noch het feit dat eiser geen proces-verbaal heeft opgesteld van de uitvoering van het herstel in de zin van art. 20bis, § 6, van de Vlaamse Wooncode, noch de afwezigheid van controle van de conformiteit van de renovatie met de daartoe verleende stedenbouwkundige vergunning, in de weg staat aan voormelde vaststelling dat aan de wederrechtelijke toestand veroorzaakt door het misdrijf een einde is gesteld.

8. Op grond van de vaststellingen en overwegingen die het bevat, kon het bestreden arrest **niet wettig** besluiten tot ongegrondheid van de herstelvordering.

Aan de wederrechtelijke gevolgen van het bewezen verklaard misdrijf, m.n. de verhuring van de woongelegenheden op de eerste en tweede verdieping van het pand die niet voldeden aan de woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, is te dezen slechts een einde gesteld, en

de door eiser gevorderde herstelmaatregel is alleen dan zonder voorwerp, **wanneer vaststaat** dat de woongelegenheden in het litigieuze pand, die ter vervanging van de woongelegenheden die het voorwerp uitmaakten van de tenlastelegging werden opgericht, **voldoen aan alle bij artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gestelde woonkwaliteitseisen**.

Door er anders over te oordelen zou door transformatie van het pand, nog vóór de uitspraak over de herstelvordering, in woongelegenheden die niet meer identificeerbaar zijn met de gebrekkige woongelegenheden waarvoor het misdrijf bewezen werd verklaard, een herstelmaatregel onmogelijk zijn, en zouden **de doelstellingen** van de Vlaamse Wooncode en de herstelmaatregel, m.n. de verwezenlijking van woongelegenheden die voldoen aan alle woonkwaliteitseisen, dan wel herbestemming of sloop van het pand waardoor het pand geen woongelegenheden, en dus ook geen gebrekkige woongelegenheden, meer heeft, **onmogelijk** kunnen gerealiseerd worden.

De door het bestreden arrest weerhouden omstandigheden dat de elf woongelegenheden en hun gebreken, waarop de tenlastelegging betrekking heeft, thans niet meer bestaan, en bijgevolg ook niet langer verhuurd of ter beschikking kunnen worden gesteld, en dat niet blijkt dat de "*huidige verdeling*" van het pand in meerdere woongelegenheden stedenbouwkundig onvergund werd uitgevoerd, kunnen dan ook de ongegrondverklaring van eisers herstelvordering **niet verantwoorden**, nu **noch** uit deze overwegingen, **noch** uit enige andere overweging, **blijkt** dat de nieuwe appartementen, ter vervanging van de vroegere verdeling in elf woongelegenheden, **voldoen** aan de bij artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gestelde woonkwaliteitseisen.

Door op de enkele gronden die het bevat te besluiten "*dat aan de wederrechtelijk gevolgen veroorzaakt door het misdrijf een einde werd gesteld*", en dat "*de herstelvordering niet (langer) gegrond (is)*", is de beslissing dan ook niet naar recht verantwoord (schending van de artikelen 159 en 23 van de gecoördineerde Grondwet, de artikelen 5, 20bis, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, artikel 20, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zowel in de versie vóór als na de wijziging bij artikel 41 van het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, en, voor zoveel als nodig, de artikelen 20bis, §2, §3, §4 en §6, van de Vlaamse Wooncode, artikel 44 van het Strafwetboek en de artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering).

TOELICHTING

1. Teneinde ook in de strafprocedure meer aandacht te verlenen aan **het herstel van de woning**, wat, volgens de wetgever, "*vanuit beleidsmatig oogpunt belangrijk is*" (MvT. Gedr.St., Vl.Parl., 2005-2006, nr. 672-1, pp. 6-7, sub 3.2.4), werd door het decreet van 7 juli 2006 aan de rechter de mogelijkheid gegeven om ook een herstelmaatregel, onder de vorm van een veroordeling van de overtreder tot uitvoering van werken om het goed te laten voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, te bevelen. Volgens de wetgever zou "*het beleid*" met de herstelvordering "*over een doeltreffend instrument beschikken wat overigens in alle andere beleidsdomeinen, bijvoorbeeld ruimtelijke ordening en milieu, in de handhaving van de normen bepaald is*" (ibid., p. 7).

De Raad van State merkte op dat de ontworpen procedure voor het herstel van de woning "*in grote mate afgestemd (is) op de herstelvordering in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening*" (advies R.v.St., Gedr.St.Vl.Parl., 2005-2006, nr. 672-2, p. 7). De wetgever heeft immers de formulering uit het Stedenbouwdecreet 1999 overgenomen.

Naar analogie met de oplossing die door Uw Hof wordt aanvaard voor de herstelvordering in stedenbouwzaken, kan worden aangenomen dat ook de herstelvordering inzake de woonkwaliteitsnormen, **een vordering tot teruggave** is (in de ruime zin van het woord) zoals bedoeld in artikel 44 van het Strafwetboek en de artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering (zie in stedenbouwzaken: bv. Cass. 22 mei 2007, P.06.1692.N, www.juridat.be; Cass. 3 april 2007, A.R. nr. P.06.1610.N, www.juridat.be) (in die zin de rechtsleer na de wijziging van de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet bij decreet van 7 juli 2006: DE SMEDT, P., "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles", BILLIET, T. e.a. (eds.), Brugge, die Keure, 2008, 29-30, nr. 58; VANDROMME, T., "Een grotere slagkracht voor de Wooninspectie dankzij wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet", R.W., 2007-08, (634), 637, nr. 17; VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaam-

se Gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, 168, nr. 401) (zie ook Cass. 4 oktober 2011, A.R. P.11.0312.N, met conclusie Eerste Advocaat-Generaal De Swaef, www.juridat.be).

In stedenbouwzaken wordt aangenomen dat de herstelvordering haar onderwerp behoudt zolang **de onrechtmatige gevolgen van het bouwmisdrijf** blijven voortbestaan, dit is zolang het herstel niet wordt uitgevoerd of een regularisatievergunning is verkregen (Cass. 27 maart 2001, P.99.0551.N, www.juridat.be). Het gevorderde herstel moet door de rechter bevolen worden zolang geen regularisatie van de onwettige toestand conform de daartoe afgeleverde vergunning is uitgevoerd (Cass. 28 maart 2006, A.R. P.05.1574.N, www.juridat.be; Cass. 11 december 2001, A.R. P.00.0627.N, www.juridat.be).

In het kader van artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode (en artikel 17bis van het Kamerdecreet) wordt aangenomen dat het herstel slechts kan bevolen worden, "***voor zover en in de mate dat de kwaliteitsgebreken nog niet werden hersteld***" (DE SMEDT, P.; "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles", BILLIET, T. e.a. (eds.), Brugge, die Keure, 2008, 30, nr. 60).

Weliswaar vormt de gebrekkige woning op zich geen misdrijf, enkel de verhuring of terbeschikkingstelling ervan is een misdrijf (art. 20 Vlaamse Wooncode) (zie conclusie Eerste Advocaat-Generaal De Swaef voor Cass. 4 oktober 2011, A.R. P.11.0312.N, www.juridat.be, sub 10). Het algemeen belang vereist evenwel dat wordt vermeden dat de gebrekkige woning verder wordt verhuurd, dat de overtreder **verder voordeel** zou halen uit het gebrekkige pand door verhuring (of terbeschikkingstelling) van de gebrekkige woning. **Door het herstel** van de vastgestelde gebreken te bevelen wordt **deze doelstelling** verwezenlijkt, evenals de algemene doelstelling van de Vlaamse Wooncode, m.n. de verbetering van de woonkwaliteit (VANDROMME, T., Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest, Mechelen, Kluwer, 2008, 173, nr. 409).

Aangezien de finaliteit van de herstelvordering betrekking heeft op de verbetering van de woningkwaliteit, moet de rechter alsnog het herstel van de gebreken bevelen indien de gebrekkige woning of kamer inmiddels niet

meer verhuurd of ter beschikking gesteld wordt en er dus geen misdrijf meer is. Er anders over oordelen holt het instrument van de herstelvordering volledig uit, aangezien de overtreder dan gemakkelijk aan de herstelverplichting zou kunnen ontsnappen door de verhuur of terbeschikkingstelling tijdelijk stop te zetten (ibid., 179, nr. 421).

2. In een aantal gevallen is het echter niet mogelijk om renovatie-verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren om aan de minimale kwaliteitsvereisten te voldoen.

De **materiële toestand** kan dit beletten (zoals een ingesloten woning waar nooit voldoende natuurlijke verlichting zal zijn), of een **juridisch beletsel** kan bestaan, m.n. aan het pand mag geen woonbestemming gegeven worden, of op het pand rust een stedenbouwkundige inbreuk.

Met betrekking tot de herstelverplichting in het raam van de administratieve procedure worden deze gevallen ondervangen in artikel 19 van de Vlaamse Wooncode, waarin wordt bepaald dat in zo'n geval de eigenaar hetzij aan de woningen een andere bestemming moet geven, hetzij de woning moet slopen (zie VANDROMME, T., "De verdere optimalisering van de Vlaamse woningkwaliteitsbewaking: het decreet van 29 april 2011", R.W., 2011-2012, (166), 171, nr. 21).

Voor de herstelverplichting in het raam van de strafrechtelijke procedure werd hiervoor aanvankelijk niets bepaald (ibid.).

Door het **wijzigingsdecreet van 29 april 2011** werd een aan artikel 19 van de Vlaamse Wooncode analoge regeling opgenomen voor de herstelvordering, door in artikel 20bis Vlaamse Wooncode te voorzien dat wanneer de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 20, § 1, tweede lid (onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is), ze de overtreder beveelt 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.

Zoals blijkt uit de voorbereidende werken van het decreet van 29 april 2011, streefde de wetgever **volgende doelstellingen na**:

- door de herstelvordering wenst de decreetgever actief de woningkwaliteit te bevorderen en te vermijden dat verkrotte panden opnieuw voor verhuring worden aangeboden of opnieuw worden bewoond;
- de beste manier om te vermijden dat een krot opnieuw bewoond wordt, is er voor zorgen dat de gebreken aan het krot hersteld worden;
- de herstelvordering is pas uitgevoerd wanneer de woning volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen, wat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn;
- in de praktijk kunnen evenwel in een aantal gevallen geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden opgelegd worden, bijvoorbeeld als de rechter vaststelt dat de eigenaar van een pand een stedenbouwkundige inbreuk heeft begaan en de verkrotte woonentiteiten bijgevolg onvergund zijn, nu alsdan geen herstel van deze entiteiten kan bevolen worden, aangezien dit zou betekenen dat er opnieuw een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd en dat de bestaande onvergunde situatie wordt bestendigd;
- nu een stedenbouwkundige inbreuk een herstelvordering omwille van motieven van woningkwaliteit niet mag belemmeren, diende aan de rechter de mogelijkheid te worden geboden om andere herstelmaatregelen op te leggen: het opleggen van de verplichting aan de overtreder om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen (M.v.T., Gedr.St. Vl.Parl., 2010-2011, nr. 854/1, pp. 21-22).

Volgens de decreetgever kaderen deze alternatieve herstelmaatregelen volledig in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode: zij kunnen eveneens voorkomen dat verkrotte panden opnieuw worden bewoond. De keuze tussen herbestemming of sloop komt toe aan veroordeelde. Beide zullen ertoe leiden dat er geen bewoning meer zal zijn. De opgelegde maatregelen beletten niet dat de veroordeelde de verkrotte woonentiteiten toch herstelt, wanneer hij daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt en bekomt (ibid.).

De decreetgever benadrukte ook dat de nieuwe alternatieve herstelmaatregel niet betekent dat wordt afgestapt van de principiële verplichting

voor de verhuurder om de gebreken integraal te herstellen. Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen (ibid).

3. Wanneer, zoals te dezen, de gebrekkige woongelegenheden die het voorwerp uitmaakten van de strafvervolging, op het tijdstip van de uitspraak van de strafrechter niet meer bestaan, omdat hetzelfde pand op een andere wijze werd verdeeld in nieuwe woongelegenheden, betekent dit **niet**, gelet op de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en de herstelmaatregel, dat de herstelmaatregel zonder voorwerp is en aan de wederrechtelijke gevolgen, veroorzaakt door het misdrijf, een einde werd gesteld.

Het herstel is slechts gerealiseerd, en de herstelmaatregel is alleen dan zonder voorwerp, wanneer, na uitvoering van werken aan de woongelegenheden, ofwel (1) woongelegenheden werden gerealiseerd die voldoen aan alle kwaliteitsvereisten van artikel 5, ofwel (2) aan het goed een andere bestemming werd gegeven, waardoor geen woongelegenheden meer bestaan, ofwel (3) het goed werd gesloopt.

Nu het bestreden arrest niet vaststelt dat de gerealiseerde zes appartementen voldoen aan de door artikel 5 van de Vlaamse Wooncode gestelde minimale kwaliteitseisen, kon het niet wettig de herstelmaatregel verwerpen.

BIJ DEZE BESCHOUWINGEN

Besluit voor eiser, ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie, dat het U behage, hooggeachte Dames en Heren, de bestreden beslissing over de herstelvordering te vernietigen, de zaak en partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep, kosten als naar recht.

Brussel, 27 april 2012