KOSTELOOS AFSCHRIFT
ADMINISTRATIEVE DOCUMENTATIE
359

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. P.12.1892.N

WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19 bus 22,

eiser tot herstel,

eiser,

tegen

891 , geboren op , wonende te

beklaagde,

verweerder,

met als raadsman mr. Ellen Goris, advocaat bij de balie te Antwerpen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen, correctionele kamer, van 17 oktober 2012.

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

Raadsheer Filip Van Volsem heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Marc Timperman heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Middel

Tweede onderdeel

1. Het onderdeel voert schending aan van artikel 23 Grondwet, artikel 44 Strafwetboek, de artikelen 161 en 189 Wetboek van Strafvordering en de artikelen 20, § 1, en 20*bis*, § 1, Vlaamse Wooncode: het arrest beperkt ten onrechte het bevolen herstel tot de aanvankelijk vastgestelde en in de herstelvordering van 18 oktober 2010 opgesomde gebreken; aldus beveelt het geen integraal herstel in die zin dat het pand moet voldoen aan alle vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode en worden niet alle gevolgen van het misdrijf weggenomen; de herstelmaatregel als bijzondere vorm van teruggave in de in zin van artikel 44 Strafwetboek is opgevat als een instrument om de woonkwaliteit te verbeteren, wat inhoudt dat het herstel slechts wordt bereikt als de woning voldoet aan alle woningkwaliteitsvereisten, wat ook blijkt uit de ontstaansgeschiedenis van artikel 20*bis*, § 1, Vlaamse Wooncode; het door de Wooninspecteur overeenkomstig artikel 20*bis*, § 6, Vlaamse Wooncode uit te voeren nazicht van de vrijwillige uitvoering van het herstel slaat op alle door artikel 5 Vlaamse Wooncode bedoelde kwaliteitsvereisten; uit de algemene theorie van de equivalentieleer volgt dat de dader niet alleen moet instaan voor de rechtstreeks door hem veroorzaakte schade, maar voor de gehele schade, wat inhoudt dat hij ook gehouden is tot herstel van nadien ontstane gebreken; eens

vaststaat dat de schade niet zou zijn ontstaan zonder één van de samenlopende fouten, is deze fout een oorzaak van de gehele schade en brengt zij de verplichting mee tot integraal herstel; een schuldigverklaring aan het door artikel 20, § 1, Vlaamse Wooncode bedoelde misdrijf houdt dan ook een herstelplicht in voor het geheel van de schade, ongeacht wie verantwoordelijk is voor de gebreken.

2. Artikel 5, § 1, Vlaamse Wooncode bepaalt dat elke woning op de in die bepaling vermelde vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- 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 beantwoordt aan de vereisten van artikel 5, als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd zonder geldig conformiteitsattest, wordt de verhuurder of de eventuele onderverhuurder, gestraft met een geldboete van 100 tot 1.000 euro.*"

Artikel 20*bis*, § 1, eerste lid, Vlaamse Wooncode zoals hier toepasselijk 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 20, zich bevindt.*"

3. De herstelmaatregelen van artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode beogen als 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.

4. 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. Het enkel bevelen van het herstel van de gebreken welke aanleiding hebben gegeven tot de strafvervolging, volstaat niet.

5. De appelrechters oordelen dat het volledig herstel inhoudt het wegwerken van alle gebreken aan het pand opgesomd op de pagina's 5 tot en met 8 van de herstelvordering van 18 januari 2010, rekening houdend met de vergunning uitgereikt door de stad Antwerpen op 11 december 2009. Aldus bevelen zij niet het integraal herstel van de kwestieuze woning.

Het onderdeel is in zoverre gegrond.

Overige onderdelen

6. De overige onderdelen kunnen niet leiden tot cassatie zonder verwijzing en behoeven bijgevolg geen antwoord.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest in zoverre het uitspraak doet over de herstelvordering.

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

Veroordeelt de verweerder tot de kosten.

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

Bepaalt de kosten op 451,02 euro, waarvan 204,60 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

Eerste blad.
P.12.1892.N/ 6.

Op 10 JAN. 2013 ter griffie van het Hof van Cassatie neergelegd ~~ontvangen~~.
(goedgekeurd de doorhaling van een woord)
Griffier,

Tweede kamer
P.12.1892.N

MEMORIE TOT STAVING

Voor: **DE WOONINSPECTEUR**, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19, bus 22

Oorspronkelijk eiser tot herstel,

Thans eiser tot cassatie.

Tot staving van het cassatieberoep dat hij heeft ingesteld tegen het op tegenspraak gewezen arrest van het hof van beroep te Antwerpen, 12de correctionele kamer, van 17 oktober 2012 (arrestnummer C/1602/12, repertoriumnummer 2012/4624);

Tegen: , geboren te op , wonende te .

Oorspronkelijk beklaagde,

Thans verweerder in cassatie.

Mede inzake: **HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD** met zetel op het Stadhuis,

Aan de Heren Eerste Voorzitter en Voorzitter van het Hof van Cassatie,

Aan de Dames en Heren Raadsheren in het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiser tot cassatie heeft de eer een memorie in te dienen tot staving van het cassatieberoep dat hij heeft ingesteld tegen het op tegenspraak gewezen arrest van de 12de correctionele kamer van het hof van beroep te Antwerpen van 17 oktober 2012.

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

Beklaagde werd voor de correctionele rechtbank te Antwerpen onder tenlastelegging B vervolgd voor het verhuren of ter beschikking stellen van een pand dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van of krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode[1] (inbreuk volgens artikel 20, § 1 Vlaamse Wooncode).

Bij vonnis van 26 oktober 2009 werd beklaagde veroordeeld door de correctionele rechtbank te Antwerpen voor tenlastelegging B.

De beklaagde tekende tegen dit vonnis hoger beroep aan, gevolgd door het openbaar ministerie.

Ook de wooninspecteur tekende hoger beroep aan en diende een herstelvordering in bij het parket-generaal[2].

Bij arrest van de 12de correctionele kamer van het hof van beroep te Antwerpen van 17 oktober 2012 werd beklaagde na actualisering en precisering opnieuw schuldig bevonden aan het misdrijf onder tenlastelegging B en werd hem een gevangenisstraf van zes maanden en een geldboete van twee maal 500 euro opgelegd. Tevens werd een verbeurdverklaring van de huurgelden uitgesproken en werd een geldsom verbeurd verklaard als tegenwaarde van het onroerend goed.

De herstelvordering van de wooninspecteur werd ontvankelijk en gegrond verklaard. Aan beklaagde werd bevolen de op blz. 16 t.e.m. 21 opgesomde gebreken te herstellen binnen een termijn van één jaar vanaf het in kracht van gewijsde gaan van het arrest.

Tegen dit arrest stelde de wooninspecteur, in zijn hoedanigheid van eiser tot herstel, op 31 oktober 2012 cassatieberoep in, dat werd ingeschreven ter griffie van het Hof van Cassatie op 23 november 2012 onder algemeen rolnummer P.12.1892.

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- Artikel 23, 149 en 159 van de gecoördineerde Belgische Grondwet (hierna: Grondwet);
- Artikel 44 van het Strafwetboek;
- Artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering;

[1] Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *B.S.* 19 augustus 1997.
[2] Brief aan de procureur-generaal van het hof van beroep, d.d. 20 januari 2010.

- Artikel 20 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode), zoals gewijzigd door het decreet van 7 juli 2006 (*B.S.* 5 oktober 2006) en het decreet van 29 april 2011 (*B.S.* 4 mei 2011);
- Artikel 20bis van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd door het decreet van 7 juli 2006 (*B.S.* 5 oktober 2006) en gewijzigd door het decreet van 29 april 2011 (*B.S.* 4 mei 2011).

Aangevochten beslissing

De appelrechters verklaren de herstelvordering van de wooninspecteur, eiser tot herstel, ontvankelijk en gegrond, doch beperken het voorwerp van de veroordeling tot het herstel van welbepaalde, limitatief opgesomde gebreken.

Zij bevelen de beklaagde bepaalde op blz. 16 t.e.m. 21 opgesomde gebreken uit te voeren aan het pand gelegen aan de , om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, hetgeen impliceert het herstellen van de op blz. 16 t.e.m. 21 opgesomde gebreken, zoals voorzien in de herstelvordering van de wooninspecteur van 18/01/2010 op blz. 5 t.e.m. 8.

De wooninspecteur vorderde in zijn herstelvordering en bij conclusies neergelegd tijdens de procedure voor het hof van beroep dat beklaagde zou veroordeeld worden tot het wegwerken van alle gebreken zonder te preciseren welke werken daarvoor nodig zijn of welke gebreken precies hersteld moeten worden.

Voor de beperkte veroordeling wordt geen motivering gegeven. Hierdoor kennen de appelrechters de vordering van de wooninspecteur slechts beperkt toe.

Door de herstelvordering niet integraal, maar slechts beperkt toe te kennen, heeft de wooninspecteur bijgevolg **belang** om tegen het arrest op te komen.

Grieven

Eerste onderdeel

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.

Bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998, getiteld "technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen", bepaalt de concrete kwaliteits- en veiligheidsvereisten waar elke woning aan moet voldoen.

2. Overeenkomstig het met ingang van 9 september 2007 geldend artikel 20, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, in de versie na de wijziging bij artikel 8 van het decreet van 7 juli 2006, 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, 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.

Uit de samenhang van voornoemde bepalingen vloeit voort dat de verhuring van een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsvereisten, strafbaar is.

3. Overeenkomstig artikel 20bis, §1, van de Vlaamse Wooncode, 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**. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen op wier grondgebied de woning zich bevindt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de werken en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen of ambtshalve, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de werken. De termijn voor de uitvoering van de werken bedraagt maximaal twee jaar[3].

Krachtens artikel 20bis, § 2, van de 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.

Krachtens artikel 20bis, § 3, van de Vlaamse Wooncode wordt de vordering uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5.

Krachtens artikel 20bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode vermeldt de vordering minstens de gebreken op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

---

[3] Bij decreet van 29 april 2011 wordt artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode gewijzigd in die zin dat wordt bepaald 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, ze de overtreder beveelt om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex RO of om het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Deze wijziging wordt hier verder niet vermeld, aangezien deze hypothese niet van toepassing is op dit dossier.

Krachtens artikel 20bis, § 6, van de Vlaamse Wooncode brengt de overtreder de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen onmiddellijk bij aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, op de hoogte indien hij de opgelegde werken vrijwillig heeft uitgevoerd. Daarop wordt door de wooninspecteur, na controle ter plaatse, een **proces-verbaal van vaststelling** opgemaakt als bewijs van het uitvoeren van de werken en van de datum ervan. Zolang door de wooninspecteur geen proces-verbaal werd opgesteld waaruit blijkt dat de opgelegde herstelmaatregel volledig werd uitgevoerd, kan door het college van burgemeester en schepenen geen conformiteitsattest worden afgeleverd.

4. Deze 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 herstelvordering is geconcipieerd als een bijzondere vorm van teruggave: de teruggave moet vermijden dat iemand die veroordeeld wordt voor het plegen van een misdrijf in het voordeel van het misdrijf blijft, *in casu* de verkrotte woning. *De teruggave heeft als doel in het algemeen belang de sporen van een misdrijf uit te wissen en te vermijden dat de toestand die gecreëerd wordt door een misdrijf, zou voortduren. Als dusdanig raakt zij de openbare orde, die niet toestaat dat diegene die het misdrijf heeft begaan, mits een strafrechtelijke sanctionering verder het voordeel zou genieten van het misdrijf, doordat de gevolgen ervan zouden blijven bestaan.* (L. DUPONT en R. VERSTRAETEN, *Handboek Belgisch Strafrecht*, 843)

5. De rechter kan, op grond van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet, de gevorderde herstelmaatregel op zijn **externe en interne wettigheid** toetsen, alsmede onderzoeken of hij strookt met de wet dan wel op machtsoverschrijding of machtsafwending berust.

Krachtens het beginsel der scheiding der machten, zoals vervat in de artikelen 36, 37 en 40 van de gecoördineerde Grondwet, behoort het niet aan de rechter de **opportuniteit** van de gevorderde herstelmaatregel te beoordelen. Hij is verplicht de **gevorderde** herstelmaatregel in te willigen indien deze met de wet strookt.

6. De wooninspecteur vorderde in haar herstelvordering van 18 januari 2010:

"Overeenkomstig de hogergenoemde decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaamse Gewest, dat de overtreder wordt bevolen om werken uit te voeren waardoor het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen.

Dit impliceert <u>het wegwerken van alle gebreken aan het pand. Bij het wegwerken van de gebreken dient de vergunning ZBO/2009/B/0590, afgeleverd door de stad Antwerpen op 11.12.2009 in acht te worden gehouden.</u>"

(zie punt IV, blz. 3 van de herstelvordering)

Bij conclusies voor het hof van beroep te Antwerpen vorderde de wooninspecteur:

"Beklaagde te veroordelen overeenkomstig de herstelvordering van de Wooninspecteur d.d. 18.1.2010;

Dit impliceert het wegwerken van alle gebreken aan het pand. Bij het wegwerken van de gebreken dient de vergunning ZBO/2009/B/0590, afgeleverd door de stad Antwerpen op 11.12.2009 in acht te worden gehouden."

(zie blz. 20 van de beroepsconclusies van de wooninspecteur)

In het motiverend gedeelte van zijn beroepsconclusies, zette de wooninspecteur uitdrukkelijk en omstandig uiteen op welke wijze hij veroordeling tot herstel vorderde:

"Het is hierbij essentieel dat de rechter de overtreder veroordeelt tot het uitvoeren van werken, <u>zodat de woning voldoet aan de vereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, zonder te preciseren welke werken daarvoor nodig zijn of welke gebreken precies hersteld moeten worden.</u>"

(zie blz. 17 en 18 van de beroepsconclusies van de wooninspecteur)

7. Zoals gesteld veroordeelt het bestreden arrest beklaagde tot het uitvoeren van werken, hetgeen impliceert het herstellen van de op blz. 16 t.e.m. 21 opgesomde gebreken. De vordering van de wooninspecteur wordt met andere woorden niet integraal, maar slechts beperkt toegekend.

Het bestreden arrest gaat niet integraal in op de vordering van de wooninspecteur zonder evenwel te antwoorden op de argumenten die door de wooninspecteur in zijn beroepsconclusies waren aangevoerd en waarbij werd uiteengezet waarom het hof van beroep zich diende te beperken tot het in algemene termen bevelen van het herstel van het pand. (schending van artikel 149 van de Grondwet)

<u>Tweede onderdeel</u>

8. Uit samenhang van de onder nummer 3 vermelde bepalingen blijkt dat de herstelmaatregel in de Vlaamse Wooncode is opgevat als **een instrument om de woningkwaliteit** te verbeteren, in die zin dat, naar aanleiding van de vaststelling van een inbreuk op de kwaliteitsvereisten, gerechtelijk het herstel van de woning kan bevolen worden, en dat het herstel pas als verwezenlijkt kan worden beschouwd wanneer een woning is verwezenlijkt die voldoet aan alle woningkwaliteitsvereisten.

9. Bij de invoering van de herstelvordering in de Vlaamse Wooncode (decreet van 7 juli 2006) en bij de nadien aangebrachte wijzigingen (decreet van 29 april 2011) bevestigde de decreetgever uitdrukkelijk deze **doelstelling** van de herstelvordering (verbetering van de woningkwaliteit) en het **voorwerp** ervan (herstel van **alle** gebreken).

Dit blijkt uit:

- de tekst van de Vlaamse Wooncode: "... bevelen om werken uit te voeren om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5".

- de memorie van toelichting bij het decreet van 7 juli 2006: "Na de uitvoering van de verbeteringswerken dient uiteraard de woning te voldoen aan de minimale woonvereisten." (*Parl.St.* Vl. Parl. 2005-06, nr. 672/1, p. 7)

- de memorie van toelichting bij het decreet van 29 april 2011: "De herstelvordering is pas uitgevoerd wanneer de kamerwoning of het studentenhuis volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken meer zijn. De opdracht voor de veroordeelde is duidelijk: hij moet er voor zorgen dat het door de decreetgever gewenste minimale kwaliteitsniveau opnieuw wordt gerespecteerd." (*Parl.St.* Vl.Parl. 2010-11, nr. 854/1, p. 11)

Het herstel is er dan ook op gericht de kwaliteit van het Vlaams woningbestand te verbeteren (zie ook conclusie Eerste Advocaat-Generaal DE SWAEF bij Cass. 4 oktober 2011, P.11.0312.N, nr. 10 en T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, p. 172-173, nr. 409: *"De herstelvordering heeft als doel te vermijden dat het gebrekkige pand opnieuw op de huurmarkt kan worden aangeboden."*).

Onmiddellijk blijkt ook overduidelijk en zonder ernstige mogelijkheid tot betwisting dat deze principiële herstelmaatregel strekt tot het bevelen om werken uit te voeren waardoor **alle** gebreken hersteld worden. Na het uitvoeren van de verbeteringswerken moet de woning voldoen aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5: dat zijn alle vereisten uit artikel 5, niet enkele of sommige.

De woningkwaliteitsvereisten uit artikel 5 zijn immers **minimale** kwaliteitsvereisten, waaronder geen verhuring is toegelaten (zie P. DE SMEDT, "Vlaamse woonnormen en woonattesten: een leidraad bij een hoogtechnische materie," *Huur* 1998-99, 191: *"Het komt ons voor dat uitgangspunt hierbij moet zijn dat alle door de decreetgever vooropgestelde (en door de overheid nader uitgewerkte) normen, minimumnormen betreffen, die garant staan voor een minimaal gewenst niveau van decente huisvesting in een moderne samenleving. In die visie lijken ook minimale afwijkingen niet geduld te kunnen worden, vermits alsdan de door de decreetgever bepaalde ondergrens wordt overschreden. De decreetgever heeft de naleving van alle normen van die ondergrens uitdrukkelijk gewild, zoals blijkt uit de inleidende zin van artikel 5 § 1 VWC. Het strafpuntensysteem, op grond waarvan de niet-conformiteit of de ongeschiktheid van de woning wordt beoordeeld, doet geen afbreuk aan*

de juridische geldingskracht van elk van de door de overheid vooropgestelde minimumnormen, die elk op zich immers het recht op behoorlijke huisvesting helpen realiseren." Hetzelfde standpunt vinden we terug bij M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen," *T.Vred.* 2008, 120).

10. De vereiste van het wegwerken van alle gebreken blijkt ook al uit de **rechtsfiguur van de teruggave**: daar wordt eveneens het wegwerken van alle gevolgen van het misdrijf vooropgesteld. Ook daar kan de rechter zich niet beperken tot een gedeeltelijke teruggave of om opportuniteitsredenen gedeeltelijke teruggave bevelen.

Indien een rechter in zijn veroordeling tot herstel concreet bepaalt welke gebreken precies hersteld moeten worden en er nadien (tijdens de gerechtelijke procedure, tijdens de hersteltermijn of tijdens het uitvoeren van de renovatiewerken) andere gebreken ontstaan, blijft het pand niet-conform met de woningkwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en zal het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen een misdrijf uit maken in de zin van artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode. De gevolgen van het misdrijf zijn dan ook niet weggewerkt.

Weliswaar vormt de gebrekkige woning op zich geen misdrijf, enkel de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling ervan is een misdrijf (artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode). 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. Enkel door het integrale herstel van de gebreken te bevelen wordt deze doelstelling verwezenlijkt, evenals de algemene doelstelling van de Vlaamse Wooncode, m.n. de verbetering van de woningkwaliteit (T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, p. 173, nr. 409).

11. Dit heeft tot gevolg dat bij de controle of de nodige werken werden uitgevoerd de wooninspecteur, die overeenkomstig artikel 20bis, § 6 van de Vlaamse Wooncode de uitvoering van de herstelvordering ter plaatse dient te controleren, **een conforme toestand moet kunnen vaststellen.** Zoals hierboven gesteld blijkt ook uit de memorie van toelichting bij zowel het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006 als dat van 29 april 2011 dat dit uitdrukkelijk de bedoeling van de decreetgever is. De rechter dient bijgevolg in zijn veroordeling tot herstel niet te preciseren welke gebreken precies hersteld moeten worden. Anders wordt het risico gelopen dat tegen het ogenblik waarop het herstel nagegaan moet worden (bv. na een hersteltermijn van één jaar) er nieuwe gebreken zijn ontstaan die niet gevat zijn door de veroordeling tot herstel. Op die manier zou de veroordeling tot herstel uitgevoerd zijn, maar zou de woning nog steeds niet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Dat is in strijd met de **duidelijke bedoeling van de decreetgever** om de woningkwaliteit te verhogen en de woning na uitvoering van de veroordeling tot herstel tot op het minimale kwaliteitsniveau te brengen (zie *Parl.St.* Vl.Parl., 2010-11, nr. 854/1, p. 11 + T. VANDROMME, "De beoordeling

door de rechter van een herstelvordering met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit: analogie met de principes inzake de herstelvordering ruimtelijke ordening of toch niet?" (noot onder Cass. 4 oktober 2011), *T.Strafr.* 2012, (91), 96-97, nr. 17).

Als bijzondere vorm van teruggave strekt de herstelvordering trouwens tot het tenietdoen van alle gevolgen van het misdrijf en het herstel van de door het misdrijf ontstane schade. Zolang er nog resterende gebreken zijn, voldoet de woning niet aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en zijn de gevolgen van het misdrijf dus nog niet integraal weg gewerkt. Het is daarbij irrelevant welke gebreken er op het ogenblik van de beoordeling door de rechter nog zijn; het is enkel relevant dat op het ogenblik van de vaststelling van de uitvoering geen gebreken meer zijn en enkel op die manier kan vastgesteld worden dat de woning voldoet aan de vereisten van artikel 5 en de herstelvordering dus zonder voorwerp is.

Het herstel is pas gerealiseerd wanneer een woning is tot stand gebracht die volledig voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen. De herstelmaatregel behoudt zijn nut, gelding en voorwerp zolang niet vaststaat dat een woning is gerealiseerd die **volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten** van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Enkel een veroordeling tot herstel in algemene termen (waarbij – het weze benadrukt – wordt aangesloten bij de duidelijke bewoordingen van artikel 20bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode) zal tot een volledig herstel leiden.

12. De wijze waarop de rechter de veroordeling tot herstel dient uit te spreken, hangt dus samen met doelstelling en de werking van de herstelvordering.

De herstelvordering heeft als doel het herstel van het pand te bewerkstelligen **zodat het op rechtmatige wijze opnieuw op de woningmarkt ter beschikking is.** Zolang niet alle gebreken zijn hersteld, blijft de herstelvordering nog steeds actueel en noodzakelijk om opnieuw een conforme woning te bekomen. Zolang niet alle gebreken zijn hersteld, kan de eigenaar het pand niet opnieuw te huur stellen, verhuren of ter beschikking stellen, aangezien dit een wanbedrijf zou uitmaken (artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode).

Door de wooninspecteur kan pas een proces-verbaal van uitvoering opgesteld worden wanneer alle gebreken aan het pand zijn weggewerkt en het pand dus volledig voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

Om de overtreder aan wie een herstelvordering wordt opgelegd effectief te verplichten alle gebreken te herstellen, kan de rechter zich niet beperken tot de concrete opsomming van de op te lossen gebreken.

13. Bovendien moet de dader van een misdrijf, die tot herstel wordt veroordeeld, niet enkel instaan voor de rechtstreeks door hem veroorzaakte schade, maar **strekt het door de rechter te zijnen laste te bevelen herstel zich uit tot de gehele schade** (Cass. 23/11/1999, P.97.0945.N, *Arr.Cass.* 1999, 623). De betrokkene moet dus niet enkel veroordeeld worden tot de in concreto vastgestelde gebreken, maar tot het volledige herstel van de woning (=

herstel van de gehele schade). Ook om deze reden dient de rechter de betrokkene te veroordelen tot het uitvoeren van werken om de woning te laten voldoen aan de vereisten van artikel 5 (waarbij rechtstreeks wordt aangesloten bij de formulering van artikel 20bis, § 1 Vlaamse Wooncode).

Ook voor gebreken die nadien werden veroorzaakt (eventueel door een nieuwe eigenaar), dient de beklaagde in te staan. Dit vloeit voort uit de algemene theorie van de equivalentieleer: eens vaststaat dat de schade niet zou ontstaan zijn zonder één van de samenlopende fouten, is deze een oorzaak van de gehele schade en brengt zij verplichting tot volledige vergoeding en herstel mee (Zie W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2001, 334).

De eigenaar die schuldig wordt bevonden aan het misdrijf zoals omschreven in artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode heeft een herstelplicht en is bijgevolg **gehouden tot herstel van het geheel van de schade**. Het herstel is pas gerealiseerd wanneer een woning is tot stand gebracht die volledig voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen; de vraag wie verantwoordelijk is voor de gebreken het pand is niet relevant bij de beoordeling van de herstelmaatregel.

14. Het bestreden arrest kon niet wettig besluiten dat enkel veroordeling tot herstel moest bevolen worden van de gebreken die werden vastgesteld tijdens de aanvankelijke vaststellingen van 6 juni 2006 (waarvan de gebreken werden opgesomd in de herstelvordering van 18 januari 2009), nu het arrest tegelijk vaststelt dat de beklaagde het pand heeft verkocht, dat er een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan de nieuwe eigenaars en dat deze inmiddels de werken hebben aangevat zoals blijkt uit de vaststellingen van 16 maart 2012 (blz. 11 van het bestreden arrest).

Op basis van de vaststellingen door de wooninspecteur op 16 maart 2012, waarnaar het bestreden arrest uitdrukkelijk verwijst en waarvan het hof van beroep dus op de hoogte was, kon het bestreden arrest niet wettig besluiten dat het opleggen van het herstel van de in de herstelvordering opgesomde gebreken zou leiden tot een toestand die overeenkomt met de minimale kwaliteitsvereisten uit artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

15. Doordat het arrest het opgelegde herstel beperkt tot de bij de aanvankelijke vaststellingen aanwezige gebreken, legt het geen integraal herstel op en worden niet alle gevolgen van het misdrijf (verhuur van een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet) weggewerkt. (schending van artikel 44 van het Strafwetboek, artikelen 161 en 189 van het Wetboek van Strafvordering en artikel 20, § 1, van de Vlaamse Wooncode).

Doordat het arrest het opgelegde herstel beperkt tot de bij de aanvankelijke vaststellingen aanwezige gebreken, legt het geen integraal herstel op en houdt de veroordeling tot herstel niet in dat het pand volledig voldoet aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (schending van artikel 23 van de Grondwet en artikel 20bis, § 1, van de Vlaamse Wooncode).

Derde onderdeel

16. Overeenkomstig artikel 20*bis*, § 4 van de Vlaamse Wooncode vermeldt de herstelvordering minstens de gebreken **op basis waarvan** het herstel wordt gevorderd. Hiermee wordt dus bedoeld de initieel vastgestelde gebreken, die de wooninspecteur ertoe gebracht hebben een herstelvordering uit te brengen en waarmee wordt aangetoond dat één van de elementaire voorwaarden om een herstelvordering te kunnen uitbrengen, is vervuld.

Indien in de loop van de gerechtelijke procedure wijzigingen worden aangebracht aan het pand – wat in praktijk vaak gebeurt – kunnen en zullen de aanwezige gebreken ook wijzigen en is de opsomming van gebreken uit de initiële herstelvordering bijgevolg niet meer relevant. Zolang er echter nog gebreken vastgesteld worden, is de herstelvordering nog niet zonder voorwerp en moet de rechter bijgevolg het herstel bevelen. Dit kan dan enkel op 'algemene' wijze, aangezien er op dat ogenblik niet noodzakelijk een nieuwe oplijsting van de gebreken gebeurt.

Een nieuwe oplijsting van de gebreken dient ook niet te gebeuren: er zal pas ter plaatse gegaan worden nadat de beklaagde een melding van herstel doet volgens artikel 20bis, § 6 Vlaamse Wooncode. Indien de beklaagde nog bezig is met de renovatiewerken, zal en hoeft hij geen melding te doen (temeer daar een voorbarige melding kosten met zich brengt voor de beklaagde).

Artikel 20bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode geldt dus niet als rechtsbasis om het herstel te beperken tot de gebreken die aanwezig waren bij de aanvankelijke vaststellingen en die in de herstelvordering werden opgenomen.

Inzoverre het bestreden arrest impliciet oordeelt dat de veroordeling tot herstel moet beperkt worden tot de gebreken die vermeld werden in de herstelvordering van de wooninspecteur, schendt het artikel 20bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode.

Vierde onderdeel

17. De herstelmaatregel in de zin van de Vlaamse Wooncode is het logische burgerrechtelijke gevolg van het vaststaande misdrijf. Daar het beoogde herstel moet worden beschouwd als een bijzondere vorm van teruggave, impliceert het zelfs een rechterlijke doelgebonden verplichting die strekt tot verbetering van de woningkwaliteit (Rb. Gent, 20 april 2010, *R.W.* 2010-11, 1398).

Eens de rechter vaststelt dat de tenlastelegging die betrekking heeft op het misdrijf van artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode is bewezen, dient hij bijgevolg een veroordeling tot herstel uit te spreken.

18. Er dient bijgevolg een **onderscheid** gemaakt te worden tussen enerzijds het vaststellen van de noodzaak tot het uitspreken van een veroordeling tot herstel en anderzijds het bepalen van het concrete voorwerp van de veroordeling tot herstel.

Enerzijds het vaststellen van de noodzaak tot het uitspreken van een veroordeling tot herstel: hiervoor dient de rechter vast te stellen dat de beklaagde zich in de periode van de tenlastelegging heeft schuldig gemaakt aan het misdrijf zoals omschreven in artikel 20, § 1, van de Vlaamse Wooncode. Bovendien dient door de rechter tevens vastgesteld te worden dat het herstel nog noodzakelijk is, d.w.z. voor zover en in de mate dat de kwaliteitsgebreken nog niet werden hersteld (P. DE SMEDT, "De vernieuwde Vlaamse Wooncode: woningkwaliteitshandhaving volgens een nieuwe huisstijl", in T. BILLIET e.a., *Woonnormen: Vlaanderen, Brussel. Normes d'habitation: Wallonie, Bruxelles*, Brugge, Die Keure, 2008, p. 30, nr. 60).

Anderzijds dient de rechter het concrete voorwerp van het herstel te bepalen. Daarbij dient de rechter na te gaan welk herstel noodzakelijk is om **volledige** conformiteit aan de minimale kwaliteitsvereisten te bekomen. De rechter is daarbij niet gebonden door de gebreken die destijds tijdens het opsporingsonderzoek zijn vastgesteld en die de basis vormden van de strafvordering. Het bestaan van gebreken is enkel bepalend bij het vaststellen van de noodzaak tot het veroordelen tot herstel.

19. Hierbij kan opnieuw verwezen worden naar de principes en rechtspraak zoals vermeld onder randnummer 13: eens vaststaat dat de schade niet zou ontstaan zijn zonder één van de samenlopende fouten, is deze een oorzaak van de gehele schade en brengt zij **verplichting tot volledige vergoeding en herstel** mee (equivalentieleer). De eigenaar die schuldig wordt bevonden aan het misdrijf zoals omschreven in artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode heeft een herstelplicht en is bijgevolg **gehouden tot herstel van het geheel van de schade**. Het herstel is pas gerealiseerd wanneer een woning is tot stand gebracht die volledig voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

20. In zoverre het bestreden arrest impliciet oordeelt dat enkel herstel kan bevolen worden van de gebreken die aanwezig waren tijdens de vaststellingen in de periode van de tenlastelegging en niet het herstel van een conforme toestand kan opgelegd worden, schendt het artikel 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode en de door Uw Hof aanvaarde equivalentieleer.

<u>Vijfde onderdeel</u>

21. Zoals bevestigd door Uw Hof moet de rechter die oordeelt over een herstelmaatregel zoals bepaald in artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode, de wettigheid ervan onderzoeken en in het bijzonder nagaan of die maatregel verzoenbaar is met de dwingende eisen van internationale verdragen en van het interne recht, met inbegrip van de algemene rechtsbeginselen. Die toetsing houdt in het bijzonder in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel **niet onevenredig** is in verhouding tot de beoogde elementaire veiligheids-,

gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode waarbij de rechter mag onderzoeken of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel (Cass. 4 oktober 2011, P. 11.0312.N).

Indien de rechter van oordeel is dat het herstel van een welbepaald gebrek deze evenredigheidstoets niet doorstaat, dient hij het herstel van dat welbepaalde gebrek uit te sluiten, maar dient hij voor het overige nog wel het herstel van alle gebreken op te leggen (T. VANDROMME, "De beoordeling door de rechter van een herstelvordering met het oog op de verbetering van de woningkwaliteit: analogie met de principes inzake de herstelvordering ruimtelijke ordening of toch niet?" (noot onder Cass. 4 oktober 2011), *T.Strafr.* 2012, (91), 96, nr. 16).

22. In zoverre het bestreden arrest impliciet oordeelt dat de herstelvordering van de wooninspecteur, zijnde herstel van alle gebreken zonder te preciseren welke gebreken precies hersteld moeten worden, kennelijk onredelijk is, stelt het niet vast dat het voordeel dat door de uitvoering van die renovatiewerken ontstaat voor de veiligheids-, gezondheids en woningkwaliteit niet opweegt tegen de last voor de beklaagde om deze werken uit te voeren en miskent het bestreden arrest artikel 159 van de Grondwet, artikel 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM en artikel 20bis, § 1 van de Vlaamse Wooncode.

<u>Zesde onderdeel</u>

23. Een veroordeling dient <u>voldoende precies en welomschreven te zijn</u> – zeker wanneer er een dwangsom aan gekoppeld wordt – zodat achteraf uitvoeringsgeschillen worden vermeden. Het laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode voldoet aan de vereiste van voldoende precisie. Op basis van het technisch verslag, dat de concrete uitwerking vormt van de in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bepaalde minimale kwaliteitsvereisten, weet de veroordeelde zeer duidelijk wat van hem verwacht wordt en kan er bijgevolg geen discussie bestaan over wat het voorwerp van de veroordeling tot herstel inhoudt.

24. In zoverre het bestreden arrest impliciet oordeelt dat een veroordeling tot herstel strekkende tot het laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode onvoldoende precies en welomschreven is, schendt het de bepalingen van artikel 5 en het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen dat als bijlage I werd gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998.

OM DEZE REDENEN

Besluit ondergetekende administrateur-generaal van het agentschap Inspectie RWO, handelend als wooninspecteur, dat het U behage, hooggeachte Dames en Heren, het bestreden arrest te vernietigen, te bevelen dat van de vernietiging melding wordt gemaakt

in de kant van het bestreden arrest, de zaak en de partijen naar een ander hof van beroep te verwijzen, en over de kosten uitspraak te doen als naar recht.

Brussel, 9 januari 2013

Hubert BLOEMEN
Wooninspecteur
Agentschap Inspectie RWO

Bijlage:

1. Exploten van betekening van het cassatieberoep aan de verwerende partij en akte cassatieberoep.
2. Beroepsconclusies van de wooninspecteur.

Voor eensluidend afschrift,
De griffier,