

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr.

WOONINSPECTEUR van het Vlaamse Gewest, met kantoor te 1000 Brussel,
Havenlaan 88 bus 22, ON 0316.380.841,

eiser tot herstel,

eiser,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie , met
kantoor te , waar de eiser woonplaats kiest,

tegen

1. , wonende te
, nationaliteit: België, RRN

beklaagde,

2. , wonende
, nationaliteit: België, RRN

beklaagde,

3. , zonder gekende woon- of verblijfplaats,
, nationaliteit: België, RRN ,
beklaagde,
verweerders.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel, correctionele kamer, van 24 april 2025.

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

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Ontvankelijkheid van het cassatieberoep

1. Het arrest verklaart het hoger beroep van de eiser ontvankelijk.

In zoverre ook tegen die beslissing gericht, is het cassatieberoep, bij gebrek aan belang, niet ontvankelijk.

Middel

2. Het middel voert schending aan van de artikelen 23, 149 en 159 Grondwet, artikel 44 Strafwetboek, de artikelen 161 en 189 Wetboek van Strafvordering, de artikelen 1319 “e.v.” oud Burgerlijk Wetboek, thans artikel 8.17 Burgerlijk Wetboek, en de artikelen 3.34, 3.43 en 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021, voorheen de artikelen 20 en 20bis, § 1 en § 2, Vlaamse Wooncode: met het oordeel dat uit de door de eerste en de tweede verweerder voorgelegde foto’s blijkt dat de oude hoeve volledig wordt gerenoveerd overeenkomstig de naar aanleiding van de regularisatievergunning goedgekeurde plannen en dat de

vroegere bestemming van het pand als meergezinswoning is opgeheven, verantwoordt het arrest niet naar recht dat het door de eiser in hoofddeorde gevorderde alternatieve herstel van de herbestemming of de sloop van de woning niet meer aan de orde en zonder voorwerp is; de appelrechters konden zich zonder proces-verbaal van vaststelling niet zomaar baseren op die foto's en miskennen door het voormelde oordeel de bewijskracht ervan; het arrest verantwoordt verder evenmin naar recht dat de door de eiser in ondergeschikte orde gestelde herstellvordering om de overbewoning te beëindigen en de nodige werken aan het pand uit te voeren zodat dit voldoet aan alle normen voor een conforme woning, kennelijk onredelijk is; van een kennelijk onredelijk herstel kan er maar sprake zijn wanneer de herstelmaatregelen met betrekking tot de woonkwaliteitsnormen een onevenredige last opleveren voor de overtreder; de appelrechters konden de kennelijke onredelijkheid dan ook niet afleiden uit de omstandigheid dat geen van de in 2019 vastgestelde gebreken nog voorhanden is, dat er geen aanwijzingen zijn dat na de volledige uitvoering van de renovatiewerken door de nieuwe eigenaars conform de hen verleende regularisatievergunning de woning niet conform zal zijn aan de actuele woonkwaliteitsnormen en dat de nieuwe eigenaars zelf moeten instaan voor de conformiteit van de woning.

3. De alternatieve herstelmaatregel van de herbestemming of de sloop in de zin van artikel 3.43, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan niet worden bevolen wanneer het in die bepaling bedoelde integraal herstel als principiële herstelmaatregel mogelijk is in het licht van de bepalingen en uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In dat geval dient de rechter de overtreder te bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen.

4. De rechter die naar aanleiding van een herstellvordering in de zin van artikel 3.43, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 dient te oordelen of de woning in aanmerking komt voor werkzaamheden om die woning conform te maken, kan zich hierbij baseren op gegevens die niet zijn vervat in een proces-verbaal van vaststelling.

5. De aanvoering dat de rechter op een foto iets niet ziet dat er is of iets wel ziet dat er niet is, levert geen miskenning van de bewijskracht van akten op indien

de miskenning enkel is gesteund op de foto los van om het even welke tekst die deze foto zou illustreren.

6. In zoverre het middel uitgaat van andere rechtsopvattingen, faalt het naar recht.

7. Het arrest (p. 5, laatste alinea en p. 7) stelt vast en oordeelt dat:

- de hoeve door de eerste en de tweede verweerder werd verkocht aan derden, aan wie op 23 september 2021 een omgevingsvergunning onder voorwaarden werd verleend om de hoeve en aanpalende gebouwen te verbouwen tot een eengezinswoning met stallen en een bureauruimte;
- uit recente foto's die door de eerste en de tweede verweerder worden voorgelegd, blijkt dat de oude hoeve en de stallen volledig worden gerenoveerd, waarbij enkel de buitenmuren werden behouden;
- de vorige feitelijke bestemming als meergezinswoning is opgeheven en er geen sprake meer is van een onvergunde toestand van het gebouw.

Met die redenen, waaruit blijkt dat het pand een woonfunctie als eengezinswoning heeft overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en als zodanig in aanmerking komt voor werken om die woning conform te maken, oordeelt het arrest wettig dat de alternatieve herstelmaatregel van de herbestemming of de sloop niet meer aan de orde is.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

8. Uit de tekst van 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 hoofdde 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 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Behoudens een vastgesteld integraal herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

9. Het in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde herstel is slechts dan kennelijk onredelijk wanneer het voordeel van het herstel voor de verwezenlijking van de doelstelling van de decreetgever om de kwaliteit van het

woningenbestand te vrijwaren en te vermijden dat bewoners in ongeschikte of onbewoonbare panden worden ondergebracht, kennelijk niet opweegt tegen de last die het herstel met zich meebrengt voor de overtreder.

10. Het arrest (p. 8) oordeelt dat geen van de in 2019 vastgestelde gebreken nog voorhanden is, dat er geen aanwijzingen zijn dat na de volledige uitvoering van de renovatiewerken door de nieuwe eigenaars conform de hen verleende regularisatievergunning de woning niet conform zal zijn aan de actuele woonkwaliteitsnormen en dat de nieuwe eigenaars zelf moeten instaan voor de conformiteit van de woning. Uit die vaststellingen, waaruit niet blijkt dat de woning conform is, noch dat het herstel een onevenredige last zou inhouden voor de verweerders, kan het arrest niet afleiden dat het bevelen van werken om de woning conform te maken en om de overbewoning te beëindigen, kennelijk onredelijk is.

Het middel is in zoverre gegrond.

Ambtshalve onderzoek voor het overige

11. 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 bestreden arrest in zoverre het oordeelt over de herstellvordering van de eiser, ertoe strekkend werken uit te voeren om de woning conform te maken en om de overbewoning te beëindigen, alsook in zoverre het oordeelt over de kosten. Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest.

Laat een vijfde van de kosten ten laste van het Vlaams Gewest.

Houdt de beslissing over de overige kosten aan en laat die over aan de rechter op verwijzing.

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

17 MAART 2026

Bepaalt de kosten op 1.385,65 euro, waarvan 196,90 euro is verschuldigd.

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

; en in

openbare rechtszitting van 17 maart 2026 uitgesproken door voorzitter

in aanwezigheid van advocaat-generaal

, met bijstand van

griffier