

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr.

I

, wonende te , geboren
, nationaliteit: België, RRN ,

beklaagde,

eiser,

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

tegen

1. **COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN**
, met kantoor te

eiser tot herstel,

2. **WOONINSPECTEUR**, met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,
eiser tot herstel,

verweerders.

II

COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD

, reeds vermeld,

eiser tot herstel,

eiser,

met als raadsman mr. , advocaat bij de balie

tegen

, reeds vermeld,

beklaagde,

verweerder.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

De cassatieberoepen zijn gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Antwerpen, correctionele kamer, van 28 juni 2023.

De eiser I voert in een memorie die aan dit arrest is gehecht, drie middelen aan.

De eiser II voert in een memorie die aan dit arrest is gehecht, zes middelen aan.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Middelen van de eiser I

Eerste middel

Eerste onderdeel

1. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet en de artikelen 2, § 1, eerste lid, 31°, en 20, § 1, eerste lid en derde lid, 1°, Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021: met het oordeel dat er *“talrijke gebreken werden vastgesteld die onder andere betrekking hadden op de elektrische installatie, vochtschade, het ontbreken van rookmelders en het ontbreken van een interne keuken- en/of badfunctie”*, is de bewezenverklaring van de telastleggingen A.1 tot en met A.16 niet naar recht verantwoord en niet regelmatig met redenen omkleed; de appelrechters stellen slechts concrete gebreken vast met betrekking tot de kamers 1, 3, 5, 6 en 8, waaromtrent wordt geoordeeld dat ze niet voldoen aan de norm inzake de minimale afmetingen; met betrekking tot de in de overige bewezenverklaarde telastleggingen vermelde kamers wordt niet concreet aangeduid waarom deze niet conform zijn, zodat niet elk misdrijf regelmatig bewezen werd verklaard.

2. Uit het arrest blijkt niet dat er slechts met betrekking tot de kamers 1, 3, 5, 6 en 8 concrete gebreken worden vastgesteld. De appelrechters oordelen immers (arrest, p. 14, laatste alinea) dat de inbreuken op de woningkwaliteitsnormen blijken uit de technische vaststellingen van de Wooninspectie van 4 maart 2019, zowel met betrekking tot het gebouw als tot de daarin gelegen gemeenschappelijke functionele ruimten *“en afzonderlijke kamers”*. Het arrest (p. 14, voorlaatste alinea) neemt bovendien ook de redenen over van het beroepen vonnis, waarin werd geoordeeld dat *“getoetsd aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen (...) voor alle entiteiten gebreken van categorie II en III van kracht (bleken), zodat ze ongeschikt en onbewoonbaar waren”* (beroepen vonnis, p. 8, punt g). Aldus oordeelt het arrest dat alle in de telastleggingen A.1 tot en met

A.16 bedoelde kamers waren behept met gebreken waardoor ze niet conform de gestelde normen waren.

Het onderdeel berust op een onjuiste lezing van het arrest en mist bijgevolg feitelijke grondslag.

Tweede onderdeel

3. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet en de artikelen 8.17 en 8.18 Burgerlijk Wetboek: door te verwijzen naar de fotodossiers van de Wooninspectie zonder te antwoorden op de conclusie van de eiser I waarin hij had aangevoerd dat uit de door hem voorgebrachte foto's en de bij een proces-verbaal van vaststelling van een gerechtsdeurwaarder gevoegde foto's, is het arrest, dat zelfs geen melding maakt van die stukken, niet regelmatig met redenen omkleed en niet naar recht verantwoord; uit die stukken blijkt dat het onroerend goed er niet zo slecht aan toe was als voorgehouden; hierdoor wordt ook de bewijskracht van die stukken miskend.

4. De rechter is niet ertoe gehouden in zijn beslissing melding te maken van de door een partij neergelegde stukken, noch van de omstandigheid dat een partij in haar conclusie naar bepaalde stukken verwijst.

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

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

In zoverre mist het onderdeel feitelijke grondslag.

6. Het arrest verwijst niet naar de in het onderdeel bedoelde stukken. Het kan bijgevolg de bewijskracht ervan niet miskennen.

In zoverre mist het onderdeel eveneens feitelijke grondslag.

7. Voor het overige verplicht het onderdeel tot een onderzoek van feiten waarvoor het Hof niet bevoegd is en is het niet ontvankelijk.

Derde onderdeel

8. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet, de artikelen 8.17 en 8.18 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 2, § 1, eerste lid, 31°, en 20, § 1, eerste lid en derde lid, 1°, Vlaamse Wooncode, thans de artikelen 3.34 en 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021: met het oordeel dat het verweer van de eiser I dat hij tijdens de ten laste gelegde misdrijfperiode renovatiewerken aan het uitvoeren was, ongeloofwaardig is, omkleden de appelrechters de bewezenverklaring van de telastleggingen A.1 tot en met A.16 niet regelmatig met redenen en verantwoorden zij de veroordeling van de eiser I niet naar recht; de woonkwaliteitsnormen hebben geen betrekking op tijdelijke omstandigheden, zoals het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden; in zoverre de appelrechters het bestaan van renovatiewerkzaamheden ontkennen, wat niet duidelijk blijkt uit het arrest, waardoor dit onnauwkeurig is gemotiveerd, miskennen ze de bewijskracht van de door de eiser I neergelegde stukken; in zoverre de appelrechters oordelen dat er geen sprake is van renovatiewerken gelet op de aard van de vastgestelde gebreken, is het arrest onnauwkeurig en gebrekkig gemotiveerd; immers wordt de ontoereikende vloeroppervlakte slechts met betrekking tot vijf kamers vastgesteld, terwijl voor de overige kamers geen concrete gebreken worden vastgesteld die zouden aantonen dat er geen sprake was van renovatiewerken; uit het strafdossier blijkt dat er voor minstens zes kamers wel degelijk een rechtstreekse toegang is tot de keuken- en badfunctie, terwijl het ontbreken van rookmelders slechts wordt vastgesteld in elf kamers, nog afgezien van de omstandigheid dat het van algemene bekendheid is dat bij substantiële renovatiewerken de rookmelders pas na voltooiing van de werken worden teruggeplaatst; aldus wordt ook de bewijskracht van het strafdossier miskend.

9. De appelrechters oordelen dat het verweer van de eiser I dat de op het ogenblik van de controle vastgestelde tekortkomingen te wijten zouden zijn geweest aan het feit dat hij op dat ogenblik renovatiewerken aan het uitvoeren was, ongeloofwaardig is, gelet op de aard van de gebreken. Het arrest (p. 15, derde alinea) verwijst hierbij louter bij wijze van voorbeeld naar de ontoereikende netto vloeroppervlakte, het ontbreken van een interne keuken- en of badfunctie en

het ontbreken van rookmelders, die niets hebben uit te staan met eventuele renovatiewerken.

Met die redenen, die niet onnauwkeurig zijn, oordeelt het arrest dat het ongeloofwaardig is dat de voor elke kamer vastgestelde gebreken een gevolg zouden zijn van renovatiewerkzaamheden die de eiser I op het ogenblik van de ten laste gelegde feiten aan het uitvoeren was.

In zoverre mist het onderdeel feitelijke grondslag.

10. Voor het overige komt het onderdeel op tegen het onaantastbare oordeel van de appelrechters over de feiten of verplicht het tot een onderzoek van feiten waarvoor het Hof niet bevoegd is.

In zoverre is het onderdeel niet ontvankelijk.

Tweede middel

Eerste onderdeel

11. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet en de artikelen 42, 3°, en 43bis Strafwetboek: met het oordeel dat de door de eiser I geïnde huurgelden voor een bedrag van 47.800,00 euro moeten worden beschouwd als de illegale opbrengsten van de in de telastleggingen A.1 tot en met A.16 gepleegde misdrijven en het onaanvaardbaar zou zijn dat de eiser I in het bezit hiervan zou blijven, verantwoorden de appelrechters de verbeurdverklaring bij equivalent van 47.800,00 euro niet naar recht en omkleden zij die beslissing niet regelmatig met redenen; het arrest beperkt zich tot een verwijzing naar de aard van de vastgestelde gebreken, maar antwoordt niet op de conclusie van de eiser I waarin hij de incriminatieperiode had betwist; de appelrechters laten ook na om specifiek voor elke afzonderlijke telastlegging te verduidelijken welke gebreken werden vastgesteld, waardoor ook de bepaling van het verbeurdverklaarde vermogensvoordeel gebrekkig is.

12. Het arrest (p. 16, derde alinea) oordeelt dat uit de aard van de vastgestelde gebreken met zekerheid blijkt dat de woningen gedurende minstens een jaar voorafgaand aan de controle van 4 maart 2019 niet norm-conform waren, dat de

onder de telastleggingen A.1 tot en met A.16 voorziene incriminatieperiodes worden bevestigd door het strafdossier en correct zijn en dat, gelet op de aard van de gebreken, zij terecht aanvangen een jaar vóór de vermelde controle, tenzij blijkt dat de betrokken huurder pas op een latere datum in de woning is ingetrokken, in welk geval zij aanvangen op de begindatum van de huur. Hiermee beantwoordt het arrest het in het onderdeel bedoelde verweer.

In zoverre mist het onderdeel feitelijke grondslag.

13. Voor het overige is het onderdeel afgeleid uit de in het eerste middel vergeefs aangevoerde wetsschendingen en is het niet ontvankelijk.

Tweede onderdeel

14. Het onderdeel voert schending aan van de artikelen 42, 3°, en 43bis Strafwetboek: het oordeel dat de door de eiser I geïnde huurgelden voor een bedrag van 47.800,00 euro moeten worden beschouwd als illegale vermogensvoordelen en de verbeurdverklaring ervan moet worden bevolen, is niet naar recht verantwoord; de appelrechters brengen ten onrechte niet de kosten in mindering met betrekking tot de materiële inspanningen die de eiser I heeft geleverd om het misdrijf te vermijden, wat immers niet kan worden gelijkgesteld met de niet in mindering te brengen kosten die verbonden zijn aan de realisering van het misdrijf; de eiser I heeft blijkens de door hem voorgelegde stukken grote kosten gemaakt om het onroerend goed te renoveren, waarmee het arrest ten onrechte geen rekening houdt.

15. Het begrip vermogensvoordeel dat rechtstreeks uit een misdrijf is verkregen in de zin van artikel 42, 3°, Strafwetboek omvat elk voordeel dat voortvloeit uit een misdrijf, zonder dat aftrek moet worden gedaan van de kosten die verbonden zijn aan het plegen van het misdrijf. Bij de bepaling van de uit een bewezenverklaard misdrijf verkregen vermogensvoordelen is de rechter evenmin ertoe verplicht de kosten in mindering te brengen die de beklaagde heeft gemaakt om de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken of om het plegen van een misdrijf in de toekomst te vermijden.

Het onderdeel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.

Derde middel

16. Het middel voert schending aan van artikel 19, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek en de artikelen 4.2.14 en 5.1.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; met het oordeel dat het achtergebouw nooit werd vergund en niet in aanmerking komt voor herstelwerkzaamheden, verantwoorden de appelrechters niet naar recht de beslissing dat de sloop of herbestemming van dit achtergebouw moet worden bevolen; de eiser I heeft cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State tegen het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 september 2022 houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van de eiser II van 27 september 2021 waarbij werd beslist dat zijn pand, met inbegrip van het achtergebouw, niet als vergund kan worden beschouwd en daarom niet in het vergunningenregister kan worden opgenomen; tot een inschrijving in het vergunningenregister, die uit zijn aard rechtscheppend is, kan slechts worden beslist door de instanties die daarmee zijn belast en niet door een hof van beroep; bijgevolg begaan de appelrechters machtsoverschrijding door zelf te beslissen dat het achtergebouw als niet vergund moet worden beschouwd.

17. Artikel 3.43, eerste lid, eerste zin, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat, naast de straf, de rechtbank de overtreder kan 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. Volgens de tweede zin van die bepaling dient de rechtbank die vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen van 2021, de overtreder te bevelen om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

18. De rechter bij wie een herstellvordering in de zin van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 aanhangig is, dient na te gaan of het in het eerste lid, eerste zin, van die bepaling bedoelde integraal herstel als principiële herstelmaatregel mogelijk is in het licht van de bepalingen en uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en, wanneer hij oordeelt dat dit niet

het geval is, de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen. De omstandigheid dat tegen een weigering tot opname in het vergunningenregister bij toepassing van artikel 5.1.3, § 3, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een rechtsmiddel werd ingesteld en hierover door de bevoegde instanties nog geen definitieve uitspraak werd gedaan, doet hieraan geen afbreuk.

Het middel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.

Middelen van de eiser II

Eerste middel

Tweede onderdeel

19. Het onderdeel voert schending aan van artikel 149 Grondwet, de artikelen 4.2.14 en 5.1.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de artikelen 20 en 20bis Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021: met het oordeel dat op grond van de voorliggende gegevens van het strafdossier niet vaststaat dat de opdeling in meerdere woongelegenheden gepaard is gegaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken en er dus niet is aangetoond dat het hoofdgebouw en de daarin gelegen woongelegenheden behept zijn met een stedenbouwkundige inbreuk, is de beslissing dat het hoofdgebouw en de daarin gelegen woongelegenheden in aanmerking komen voor werkzaamheden en het integraal herstel als principiële herstelmaatregel mogelijk is, niet regelmatig met redenen omkleed en niet naar recht verantwoord; de appelrechters antwoorden aldus immers niet op de appelconclusie van de eiser II waarin werd aangevoerd dat er geen sprake kon zijn van een vermoeden van vergunning omwille van de redenen die aan de basis liggen van de beslissing van de eiser II van 27 september 2021 tot weigering van inschrijving in het vergunningenregister van het pand, ook met betrekking tot het hoofdgebouw, omdat dit niet als vergund kan worden beschouwd en derhalve niet kan genieten van het praetoriaanse vermoeden van vergunning; de eiser II had in zijn appelconclusie met name aangevoerd dat de vóór 1 mei 2000 in het hoofdgebouw doorgevoerde opdeling in meerdere woongelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken,

namelijk door de verbouwing van de woning ingevolge de opdeling in meerdere kamers, het plaatsen van een keuken, bijkomend sanitair en lavabo's op de kamers en de daarmee gepaard gaande werken in 1988 of later, wat als vergunningsplichtige bouwwerken moet worden beschouwd.

20. De eiser II heeft in zijn appelconclusie tot staving van zijn herstellvordering om ook met betrekking tot het hoofdgebouw de in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bedoelde alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen, aangevoerd dat de indeling van het hoofdgebouw in meerdere woningen noodzakelijk gepaard is gegaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken, die door de eiser II nader werden gespecificeerd. Met de enkele reden dat op grond van de gegevens van het strafdossier niet vaststaat dat de opdeling in meerdere woongelegenheden gepaard is gegaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken en de verweerder II op grond daarvan te veroordelen om in het hoofdgebouw en de daarin aanwezige woningen alle gebreken te herstellen teneinde deze conform te maken zodat zij geen enkel gebrek meer vertonen in de zin van artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021, beantwoordt het arrest dit specifieke verweer niet.

Het onderdeel is in zoverre gegrond.

Overige grieven van de eiser II

21. De grieven kunnen niet leiden tot ruimere cassatie en behoeven bijgevolg geen antwoord.

Ambtshalve onderzoek voor het overige

23. 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 met betrekking tot het hoofdgebouw en de verweerder II veroordeelt om op het perceel te _____, kadastraal gekend onder te

_____ in het hoofdgebouw en de daarin aanwezige woningen alle gebreken te herstellen teneinde deze conform te maken zodat zij geen enkel gebrek meer vertonen in de zin van artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

Verwerpt de cassatieberoepen voor het overige.

Veroordeelt de eiser I tot de kosten van zijn cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser II tot een vijfde van de kosten van zijn cassatieberoep.

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.

Bepaalt de kosten in het geheel op 1.852,35 euro, waarvan de eiser I 323,53 euro is verschuldigd en de eiser II 288,34 euro is verschuldigd.

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

_____, sectievoorzitter _____, de raadsheren _____ en _____

_____, en in openbare rechtszitting van 24 september 2024 uitgesproken door voorzitter _____, in aanwezigheid van advocaat-generaal _____

met bijstand van griffier _____.