

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te , waar de verweerders woonplaats kiezen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het arrest van het hof van beroep te Brussel van 13 juni 2023.

Advocaat-generaal heeft op 30 september 2025 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

1. Artikel 1.3, § 1, 8°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het woonbeleid, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt dat in die codex en de besluiten genomen ter uitvoering ervan onder “conformiteit” wordt verstaan het vertonen van geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, § 1, derde lid, 2° en 3°.

Artikel 3.1, § 1, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de Vlaamse regering bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, een of meer lijsten hanteert van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën: 1°) gebreken van categorie I, 2°) gebreken van categorie II en 3°) gebreken van categorie III.

Artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft wordt met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

Artikel 3.43, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de rechtbank, naast de straf, 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. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt.

2. Uit de tekst van de artikelen 1.3, § 1, 8°, 3.1, 3.34 en 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, hun ontstaansgeschiedenis en de doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot conformiteit moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van de gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens de artikelen 1.3, § 1, 8°, en 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Indien dit herstel van de conformiteit als principiële herstelmaatregel volgens de rechter niet mogelijk is, dient de rechter de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te bevelen.

3. Wanneer de uitvoering van de bevolen herbestemming van een onroerend goed overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet tot gevolg heeft dat de woonfunctie ervan wordt ongedaan gemaakt, moet de rechter behalve de alternatieve maatregel ook het herstel van de conformiteit bevelen van het onroerend goed in zoverre het na de herbestemming nog een woonfunctie heeft, bestaande in het wegwerken van de gebreken aan het onroerend goed teneinde het te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgesteld krachtens de artikelen 1.3, § 1, 8°, en 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4. Behoudens een vastgesteld herstel van de conformiteit, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid. Deze toetsing houdt in dat de rechter moet nagaan of de herstelmaatregel niet onevenredig is in verhouding tot de door de artikelen 1.3, § 1, 8°, en 3.1, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021 beoogde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, of de voordelen die de herstelmaatregel voor de woonkwaliteit oplevert wel in verhouding staan tot de last die ze voor de overtreder veroorzaken en bijgevolg of het bestuur in redelijkheid kon overgaan tot het vorderen van dat herstel.

5. De rechter oordeelt onaantastbaar in feite, rekening houdend met concrete en ter zake doende elementen van het dossier, of de voordelen die de herstelmaatregel oplevert voor de woonkwaliteit in verhouding staan tot de lasten die ze voor de overtreder veroorzaken.

Het Hof kan nagaan of de rechter uit de door hem in aanmerking genomen feitelijke gegevens geen gevolgen trekt die op grond daarvan niet kunnen worden verantwoord.

6. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- de eiser in hoofddorde vorderde om de verweerdere te veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- de eiser ondergeschikt vorderde de verweerders te veroordelen om renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden aan de woonentiteiten uit te voeren, te weten het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, § 1, 8°, Vlaamse Codex Wonen van 2021, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten;
- de verweerders zich schuldig hebben gemaakt aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- er geen vergunning was of is voor het opdelen van de woning in afzonderlijke woongelegenheden, zodat de rechtbank niet kon opleggen de woning met de afzonderlijke woongelegenheden conform te maken;
- bijgevolg alleen kon worden bevolen een andere bestemming te geven of te slopen;
- de verweerders echter ten laatste op 13 februari 2019 zelf het goed zijn gaan bewonen;
- uit een proces-verbaal na hercontrole van 5 november 2019 blijkt dat het gebouw nog verdeeld was in drie woongelegenheden, maar enkel de woonentiteit op het gelijkvloers en de kelderverdieping door het gezin van de verweerders werd bewoond, alsook dat de woongelegenheden op de verdiepingen niet meer bewoond waren, niet afsluitbaar waren en geen afzonderlijke brievenbussen of functionerende deurbellen hadden;
- de verweerders aldus de bestemming hadden gewijzigd naar eengezinswoning, zodat voldaan was aan het voorwerp van de in hoofddorde ingestelde vordering;
- de ondergeschikte vordering, het herstel van de conformiteit van de woongelegenheden zoals beschreven in artikel 1.3, § 1, 8°, Vlaamse Codex Wonen van 2021, uiteraard zonder belang was, omdat wegens de herbestemming tot eengezinswoning de afzonderlijke woongelegenheden niet meer te huur werden gesteld en dus ook niet meer hoefden te voldoen aan de vereisten van artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- een en ander bevestiging vindt in een proces-verbaal van 14 juni 2021 na hercontrole van 25 mei 2021, dus na het beroepen vonnis, waarin wordt vastge-

steld dat de woning is teruggebracht van een meergezinswoning naar een een-gezinswoning en bewoond wordt door de eigenaars en hun gezin;

- het proces-verbaal voorts “*1 klein gebrek categorie I*” (in de traphal ontbreken er muurplinten) en “*1 ernstig gebrek in categorie II*” (er kon niet vastgesteld worden dat er dakisolatie aanwezig is) vermeldt;
- deze minimale gebreken zonder werkelijke invloed zijn op de bewoonbaarheid van de woning;
- het opleggen van aanpassingswerken, *in casu* het plaatsen van een plint en het laten zien of plaatsen van dakisolatie niet in verhouding zou zijn tot het door de wetgeving nagestreefde doel, de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen;
- de vordering tot aanpassing wat dat betreft kennelijk onredelijk is.

7. De appelrechter die de in ondergeschikte orde gestelde vordering tot herstel van de conformiteit van “*de woongelegenheden*” zonder belang acht, beperkt daarmee de vordering tot herstel van de conformiteit tot de mate waarin het onroerend goed, na herbestemming, nog een woonfunctie heeft en schendt aldus niet de artikelen 3.34 en 3.43, § 1, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

8. Met de concrete en ter zake doende redenen dat de minimale gebreken zonder werkelijke invloed op de bewoonbaarheid van de woning zijn en dat het opleggen van aanpassingswerken niet in verhouding zou zijn tot het door de wetgeving nagestreefde doel, kon de appelrechter naar recht oordelen dat de in ondergeschikte orde ingestelde vordering tot herstel van de conformiteit kennelijk onredelijk is.

In zoverre kan het middel niet worden aangenomen.

9. Voor het overige komt het middel op tegen een ten overvloede gegeven reden en is het niet ontvankelijk.

Dictum

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiser tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiser op 470,19 euro en op de som van 650 euro rolrecht verschuldigd aan de Belgische Staat.

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

, en in openbare rechtszitting van 30 oktober 2025 uitgesproken door sectievoorzitter

in aanwezigheid van advocaat-generaal , met bijstand van griffier