

MET ONVERPLICHTEND AANBIEDT:  
 bij de aflevering van het vonnis  
 van de rechtbank  
 (art. 782 Wet v. 200, 2e W.reg.)

F° nr.: 597

|   |
|---|
| Repertoriumnummer<br><b>15/</b>             |
| Griffienummer<br><b>15/</b>                 |
| Rolnummer<br><b>14/1278/A</b>               |
| Datum van uitspraak<br><b>24 april 2015</b> |
|   |

**Uitgifte**


|  |  |
|--|--|
| Afgeleverd aan   | Afgeleverd aan   |
| Referentie bestelling<br>CD nummer<br>RD nummer<br>bedrag: EUR<br>datum: | Referentie bestelling<br>CD nummer<br>RD nummer<br>bedrag: EUR<br>datum: |

Niet aan te bieden aan de ontvanger

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,  
afdeling Antwerpen**

**sectie burgerlijke rechtbank**

**vonnis**



vr 08-05-2015 000000000158325  
**AN.052/2010 ST-31 B**  
**AN.052/2010**

**Kamer AB14**

|   |
|---|
| Aangeboden op te ANTWERPEN                |
| Niet te registreren<br>De e.a. inspecteur |

Inzake:

**DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van het Vlaamse Gewest, met kantoren te 1210 BRUSSEL 21, Koning Albert II-laan 19 B 22

eisende partij.

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. CLAES JOHAN te 2550 KONTICH, Mechelsesteenweg 160 (ref. 1006/1416)

TEGEN:

[, geboren te ] en wonende te  
met rijksregisternummer

eerste verwerende partij

- niet verschijnend, noch iemand voor hem

EN:

, geboren te en wonende te  
met rijksregisternummer

tweede verwerende partij

- niet verschijnend, noch iemand voor haar

Vrijwillige tussenkomst

**STAD**, vertegenwoordigd door het College van Burgermeester en Schepenen, met kantoren te :

eisende partij.

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. CLAES JOHAN te 2550 KONTICH, Mechelsesteenweg 160

TEGEN:

[, geboren te en wonende te  
, met rijksregisternummer

eerste verwerende partij

- niet verschijnend, noch iemand voor hem

EN:

, geboren te en wonende te  
met rijksregisternummer

tweede verwerende partij

- niet verschijnend, noch iemand voor haar

## **1. Procedure**

De rechtbank heeft kennis genomen van:

- de gedinginleidende dagvaarding van 13 februari 2014;
- de conclusie van eiser, neergelegd ter griffie op 25 september 2014;
- het verzoekschrift tot vrijwillige tussenkomst vanwege de Stad, neergelegd ter griffie op 25 september 2014;
- het dossier van eiser.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van eiser en de vrijwillig tussenkomende partij gehoord tijdens de terechtzitting van 20 maart 2015.

Verweerders, alhoewel regelmatig opgeroepen verschijnen niet ter terechtzitting. De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

## **2. De feitelijke en procedurele voorgaanden**

### **2.1.**

Verweerders zijn de eigenaars van een onroerend goed gelegen te aan de . Het betreft een pand in besloten bebouwing met vier bouwlagen onder de kroonlijst dat onderverdeeld is in 6 onderscheiden woningen/appartementen.

Eiser voerde op 15 juni 2010 een controle uit in het betrokken pand, waarvan evenwel pas proces-verbaal werd opgesteld op 13 april 2011. Hieruit blijkt dat de woongelegenheden niet voldeden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, alhoewel de appartementen – behoudens één – verhuurd worden en bewoond werden.

Het kwestieuze pand werd reeds 4 jaar eerder, op 22 september 2006, bezocht door de controleur van Wonen Vlaanderen die een kwaliteitsonderzoek voerde naar het appartement op de eerste verdieping, links, waaruit diverse gebreken bleken, waaronder elektrocutiegevaar, vocht, verwering en een keldertrap zonder leuning, in totaal goed voor in totaal 33 strafpunten. Hierna volgde een advies om dit appartement ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren, hetgeen geschiedde bij besluit van de burgemeester van 8 december 2006.

Drie jaar later, op 24 december 2009, werd het volledige pand eveneens reeds onderzocht door de vrijwillig tussenkomende partij en bleek dat het ganse pand en alle appartementen niet voldeden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. Hierop werden verweerders bij brief van 19 januari 2010 op de hoogte gesteld dat geen conformiteitsattest werd afgeleverd en de woningen ongeschikt en onbewoonbaar bleven. Alsdan werden verweerders eveneens verwittigd dat bewoning in deze omstandigheden strafbaar was.

Bij de bovenvermelde nieuwe controle op 15 juni 2010, bleken het gebouw en de appartementen nog steeds niet conform te zijn en waren zij haast alle nog steeds bewoond.

### **2.2.**

Hierop werd door eiser op 13 april 2011 een herstelvordering opgesteld – en overgemaakt aan onder meer het parket van de Procureur des Konings te Antwerpen en verweerders – waarin

wérd gevorderd dat de gebreken aan het pand zouden worden weggewerkt en alle nodige renovatie- en herstellingswerken zouden gebeuren zodat het pand zou voldoen aan de minimum kwaliteitsnormen voorzien in de Vlaamse Wooncode.

Het strafdossier werd geseponeerd wegens 'regularisatie'.

Op 19 juni 2012 zond eiser een schrijven aan verweerders waarin deze vroeg binnen de maand te melden of de gevraagde herstellingen inmiddels werden uitgevoerd, ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen redelijke termijn zouden blijken.

Na klaarblijkelijk verdere contacten tussen eiser en verweerders, volgde een e-mail van eerste verweerder aan eiser die meedeelde dat hij geen vochtproblemen had, maar wel het dak ging laten vernieuwen en dat hij daarvoor tot einde maart (2013) tijd wilde.

Wanneer eiser alsdan opnieuw contact zocht met verweerders, liet eerste verweerder per e-mail van 3 april 2013 weten dat inmiddels de voorgevel volledig gereinigd was en voorzien van waterdichting, doch dat het dak nog diende geïsoleerd te worden. Opnieuw vroeg hij meer tijd, verwijzende naar de slechte weersomstandigheden. Een zelfde scenario speelde zich af in mei 2013 waarbij verweerders opnieuw uitstel vroegen voor de uitvoering van de werken.

Na maanden ontving eiser per e-mail van 24 juli 2013 een melding van eerste verweerder dat "*de werken zijn uitgevoerd*" en dat men de woning mocht komen controleren.

Op de vraag van eiser om meer details te verschaffen nopens de beweerd uitgevoerde werken, of alle gebreken werden verholpen, de woningen bewoond zijn en wel voldaan was aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode, kwam blijkbaar geen verder antwoord.

### 2.3.

Op 4 september 2013 ging eiser aldus opnieuw ter plaatse voor controle van het pand van verweerders en bleek dat (i) een aantal woningen niet toegankelijk waren en (ii) geen van alle woningen voldeed aan de minimum woonkwaliteitsnormen aangezien het gebouw zelf nog 15 strafpunten telde.

Aangezien geen verder informatie werd bekomen van verdere herstellingen ging eiser over tot dagvaarding op 13 februari 2014.

## 3. De eisen

### 3.1.

Eiser vordert bij conclusie verweerders te veroordelen tot uitvoering van de nodige werken waardoor het pand gelegen te voldoet aan de woonkwaliteitsnormen en dit binnen een termijn van 6 maanden na het tussen te komen vonnis, zulks op straffe van een dwangsom van 125,- euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn, te rekenen vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis.

Voor het geval verweerders in gebreke blijven de aldus bevolen werken zelf uit te voeren, vordert eiser gemachtigd te worden om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel

te voorzien en om de kosten, bedoeld in artikel 15, § 1, 6<sup>de</sup> lid Vlaamse Wooncode te verhalen op verweerders.

Tot slot vraagt eiser de uitvoerbaarheid bij voorraad van het uit te spreken vonnis en verweerders te veroordelen tot alle kosten van het geding, inclusief de dagvaardingskosten en de kosten van overschrijving van deze dagvaarding en het tussen te komen vonnis in de registers van het hypotheekkantoor.

### 3.2.

De vrijwillig tussenkomende partij vraagt bij verzoekschrift van vrijwillige tussenkomst haar akte te verlenen van haar tussenkomst en stelt lastens verweerders een identieke eis als eiser.

## 4. Beoordeling

Uit de door eiser en de vrijwillig tussenkomende partij voorgebrachte stukken en documenten blijkt dat het onroerend goed van verweerders reeds op 22 september 2006 – bij controle door de inspecteur van Wonen Vlaanderen in een appartement op de eerste verdieping – er diverse gebreken waren aan zowel het gebouw (15 strafpunten) als het appartement in kwestie (18 strafpunten). Dit leidde tot een besluit van ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het appartement op 8 december 2006.

De situatie was er niet op verbeterd toen de vrijwillig tussenkomende partij een controle deed op 24 december 2009. Alhoewel aldan het gebouw geen strafpunten kende, bleken de diverse appartementen niet te voldoen aan de kwaliteitsvereisten. Een en ander blijkt voldoende uit de technische verslagen en de bijhorende foto's van het onderzoek van de kwaliteit van de woningen die eiser en de vrijwillig tussenkomende partij voorleggen.

Bij de controle van eiser op 15 juni 2010 bleek, ondanks het gebrek aan strafpunten, het gebouw toch verschillende gebreken te vertonen. Ook diverse appartementen vertoonden ernstige gebreken. Deze gebreken betroffen in hoofdzaak schimmelvorming door condenserend vocht in leefruimte, keuken, badkamer en slaapkamer, doch evenzeer verzakkingen in de vloer, glasbreuk, verhoogde vochtwaarden, losse stopcontacten,...

Zowel op de eerste, tweede als derde verdieping werden huurders aangetroffen, waaronder zelfs huurders met diverse kleine kinderen. Uit de getoonde contracten bleek dat deze al jaren in het pand woonden. De maandelijkse huur bedroeg ongeveer 400,- euro.

Ondervraagd tijdens het onderzoek in de loop van 2011 was eerste verweerder zeer minimaliserend. Hij ontkende geenszins de controles, doch liet uitschijnen dat hij sindsdien alles in orde gebracht zou hebben en dat zijn huurders de appartementen niet zouden onderhouden. De huurders beklagden zich over de vochtigheid, de slechte isolatie en lekkende verwarming.

Tijdens de controle van 4 september 2013 door eiser bleken verschillende appartementen niet toegankelijk zodat geen controle kon worden uitgevoerd. Evenwel blijkt uit de vaststellingen dat het gebouw 15 strafpunten werd toebedeeld (risico op ontploffing/brand) omwille van gebreken in de gas- of stookolie-installatie en het onderzochte appartement kreeg eveneens 18

strafpunten. Er is sprake van dezelfde problematiek: insijpelend vocht, barsten in het plafond, schimmelvorming door condenserend vocht in allerlei ruimten.

Er ligt derhalve geen bewijs voor dat de voormelde gebreken, die blijkbaar al jaren aanwezig zijn, inmiddels daadwerkelijk allemaal werden hersteld en dat verweerders het nodige zouden hebben gedaan om het onroerend goede en de appartementen conform aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode in orde te brengen. In die zin is de eis geenszins zonder voorwerp.

Alhoewel uit de laatste controle van eiser op 4 september 2013 niet is gebleken dat alle appartementen in het pand nog steeds bewoond of verhuurd worden, kan herstelling nog steeds bevolen worden aangezien de finaliteit van de Wooncode immers de verbetering van de woonkwaliteit betreft.

De eis van eiser, evenals de eis van de vrijwillig tussenkomende partij, is derhalve gegrond in de hierna bepaalde mate.

## **5. Uitspraak**

De rechtbank stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is en doet uitspraak op tegenspraak.

Om alle bovenstaande redenen:

Verleent akte aan de vrijwillig tussenkomende partij van haar tussenkomst inzake.

Verklaart de eis toelaatbaar en deels gegrond in de hierna bepaalde mate.

Verklaart de eis van de vrijwillig tussenkomende partij toelaatbaar en deels gegrond in de hierna bepaalde mate.

Veroordeelt verweerders tot uitvoering van alle noodzakelijke en vereiste werken opdat het pand gelegen te zou voldoen aan de woonkwaliteitsnormen en dit binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van huidig vonnis en onder verbeurte van een dwangsom van 125,- euro per dag vertraging in het niet nakomen van de werken hiervoor bevolen.

Machtigt eiser de werkzaamheden zelf uit te voeren en de kosten te recupereren van verweerders indien hieraan geen gevolg wordt gegeven.

Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Veroordeelt verweerder tot betaling van de kosten van het geding aan de zijde van eiser niet begroot en door de rechtbank vereffend op 394,93 euro (dagvaarding).

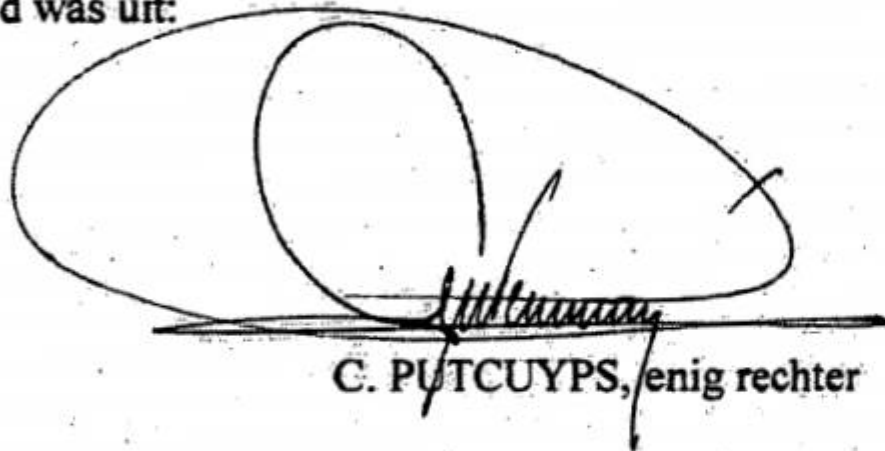
Wijst het meer- en anders gevorderde af;

Dit vonnis werd uitgesproken op vierentwintig april tweeduizend vijftien in openbare zitting van de Kamer AB14, die samengesteld was uit:

C. PUTCUYPS, enig rechter  
P. WAGEMANS, griffier



P. WAGEMANS, griffier



C. PUTCUYPS, enig rechter