



Repertoriumnummer 2026/ 1779
Datum van uitspraak 10 maart 2026
Rolnummer

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op € BUR	op € BUR	op € BUR

☐ Registreerbaar

☒ Niet registreerbaar

eindarrest

Hof van beroep Brussel

Arrest

Kamer 1N,
burgerlijke zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

DE WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, ON 0316.380.841, met zetel te 1000
BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,
appellant,

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____,

tegen :

_____, wonende te _____,
geïntimeerde,

vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____

1 De procedure

Het hof oordeelt bij dit arrest over het hoger beroep tegen een vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 22 juli 2021 in een zaak met rolnummer _____

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken, waaronder artikel 24, zijn nageleefd.

Het arrest wordt gewezen na tegenspraak.

De partijen verklaren dat het vonnis niet werd betekend. Het hoger beroep is tijdig en regelmatig naar vorm ingesteld.

2 De feiten

De eerste rechter heeft de relevante feiten correct en volledig weergegeven als volgt:

“1. De wooninspecteur bezocht op 22 februari 2018 het gebouw gelegen te _____,
eigendom van mevrouw _____

Blijkens het proces-verbaal van dat plaatsbezoek was het pand verhuurd en werden verschillende inbreuken op de normen van de Vlaamse Wooncode vastgesteld. Ook werd vastgesteld dat de opdeling van de voormalige woning nr. bedoeld wordt in nrs. (bedoeld wordt) en niet was vergund.

2. De wooninspecteur stelde op 23 maart 2018 een herstelvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings. Het dossier werd door het parket zonder gevolg gerangschikt.

3. De wooninspecteur verzocht vervolgens per brief van 13 september 2018 om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken werden hersteld, ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen tot herstel binnen een redelijke termijn blijken. Met het oog op een hercontrole verzocht de wooninspecteur op 2 december 2018 nogmaals om te berichten over de stand van zaken.

4. Per brief van 17 januari 2019 verzocht de wooninspecteur om uiterlijk tegen 1 maart 2019 de voornemens tot herstel over te maken, zoniet zou tot dagvaarding worden overgegaan. De architect var verwittigde de wooninspecteur op 22 januari 2019 dat zij bezig was met het opstellen van een bouwaanvraag om de woning op te splitsen. Op 18 maart 2019 schreef een e-mail waarin zij om de nodige tijd vroeg om de zaak in orde te brengen, en meldde dat er sedert lang geen huurder meer was.

5. Met het oog op een hercontrole verzocht de wooninspecteur op 3 november 2019 nogmaals om te berichten over de stand van zaken. Op 16 december 2019 meldde de architect van dat een tweede aanvraag voor het maken van twee woongelegenheden werd geweigerd, en dat de enige mogelijkheid erin bestond de twee woningen samen te voegen.

6. Op 18 februari 2020 diende een nieuwe aanvraag in voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning tot verbouwing van het gebouw met huisnummers en tot één woongelegenheid. De vergunning werd op 2 april 2020 verleend door het college van burgemeester en schepenen van ..

7. Op 6 mei 2020 ging de woon inspecteur over tot dagvaarding van

8. De wooninspecteur stelde een geactualiseerde herstelvordering op en stuurde deze op 18 januari 2021 naar de procureur des Konings. ""

3 Het voorwerp van de vordering

3.1

Voor de eerste rechter vorderde de WOONINSPECTEUR te veroordelen met betrekking tot het goed te , kadastraal bekend als , 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.

Ondergeschikt vroeg hij te veroordelen tot het herstel van alle gebreken.

Hij vroeg te veroordelen tot uitvoering binnen de 10 maanden na betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend, en om hem en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig wordt uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij .

Ook vroeg hij hem en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op

vroeg de vordering ongegrond te verklaren.

3.2

De eerste rechter verklaarde de vordering van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk maar ongegrond, en veroordeelde hem tot betaling van de kosten.

3.3

In hoger beroep vraagt de WOONINSPECTEUR:

“Dienvolgens geïntimeerde voor wat het pand gelegen te kadastraal gekend onder betreft, te veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou hebben, geïntimeerde te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, §1,8° VCW van 2021), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het uitgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;

Ondergeschikt, indien het Hof van oordeel zou zijn dat er geen sprake is van een stedenbouwkundig misdrijf en er dus geen beletsel zou zijn om de gebreken te herstellen, dient het herstel van de conformiteit te worden bevolen, alsook het vermijden van overbewoning;

Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het arrest en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4de lid Ger.W. wordt toegekend;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door het hof gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en te zeggen voor recht dat concluant gerechtigd is de kosten te verhalen bij geïntimeerde;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van eveneens te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op geïntimeerde;

Geïntimeerde tevens te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het kantoor rechtszekerheid en de kosten van de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, alsook de rechtsplegingsvergoeding in beide aanleggen; ”

vraagt het hoger beroep ongegrond te verklaren.

4 De gronden van de beslissing en het antwoord op de middelen van de partijen

4.1 De ontvankelijkheid van het hoger beroep

De ontvankelijkheid van het hoger beroep wordt niet betwist, en het hof ziet geen ambtshalve aan te voeren middel op dat punt.

Het hoger beroep is ontvankelijk.

4.2 De grond van het hoger beroep

4.2.1 De grond van de vordering

De WOONINSPECTEUR stelt een vordering in zoals bedoeld in artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit bepaalt:

“De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 3.43.”

Artikel 3.43 luidt als volgt:

“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder 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.

De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”

De artikelen 3.34, 3.35 en 3.36 waarnaar artikel 3.44 §4 verwijst, hebben betrekking op het geval dat “een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning” of “een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning”.

Uit de door voorgelegde stukken blijkt dat aan de opsplitsing van de woning een einde is gesteld. De afzonderlijke ingang voor het ooit verhuurde deel is verdwenen.¹ Anders dan de WOONINSPECTEUR in conclusie beweert, blijkt niet dat de woning niet meer bewoond is. Hij legt zelf een proces-verbaal voor van 2 december 2025 waarin wordt vastgesteld dat het goed (dat daar nog wordt aangeduid als “woning en woning wordt bewoond door en haar drie kinderen.”²

¹ Stuk 3 van

² Stuk 9 van de WOONINSPECTEUR.-

bewoont zelf de woning met haar gezin; er is dus geen verhuur aan of bewoning door derden.

Het blijkt dus niet dat het afgesplitste deel van de woning nog “wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning”. De eerste rechter heeft reeds zo geoordeeld.

De WOONINSPECTEUR voert aan dat de doelstelling van de herstellvordering is ervoor te zorgen dat de woningen opnieuw rechtmatig op de woningmarkt ter beschikking zijn, maar dat is uiteraard niet zinvol voor de woning die de eigenaar zelf bewoont en niet (meer) te huur stelt. De bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen ontzeggen aan de eigenaar niet de keuze om zijn goed te verhuren of om het anders te gebruiken. Het kan niet de bedoeling geweest zijn van de decreetgever het eigendomsrecht in die mate aan te tasten. Er is geen te huur aangeboden woning meer, en dus kan niet opgelegd worden dat het goed moet worden omgevormd tot een conforme huurwoning. De redenering van de WOONINSPECTEUR zou, doorgetrokken, impliceren dat een goed dat ooit verhuurd is en nadien afgebroken of verbouwd, opnieuw moet worden opgebouwd tot een verhuurwoning, los van de intenties van de eigenaar.

Overigens vraagt de WOONINSPECTEUR in hoofddorde dat het goed een andere bestemming geeft overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, en dat is precies wat zij heeft gedaan. De twee delen, waarvan er een werd verhuurd, zijn omgevormd tot een eengezinswoning.

De samenvoeging van de delen tot één enkele woning is gebeurd op grond van een regularisatievergunning die heeft verleend op 2 april 2020.³ Op de zitting van 27 januari 2026 stelt de WOONINSPECTEUR dat deze omgevingsvergunning niet geheel is uitgevoerd, omdat is vastgesteld dat er in het deel van de woning dat voorheen was afgesplitst nog een gootsteen, deel van de vroegere keuken, aanwezig is evenals een badkamer met toilet. Terecht antwoordt dat dit niet afdoet aan de eenmaking tot een enkele woning, en dat de aanwezigheid van de gootsteen en de badkamer met toilet beantwoordt aan de noden van de bewoning met haar gezin. Overigens is het plaatsen van een gootsteen en een badkamer zonder invloed op de stabiliteit niet vergunningsplichtig, zodat die op elk moment kan wegnemen of plaatsen. De gootsteen en de badkamer kunnen in elk geval niet beschouwd worden als een keuken of het bewijs van een afzonderlijke wooneenheid. Uit de stukken die voorlegt (onder meer facturen en foto's), blijkt overigens een grondige renovatie van het goed.⁴ Voor zover de opmerkingen van de WOONINSPECTEUR al relevant zijn voor zijn vordering op grond van de Vlaamse Codex Wonen zijn ze dus ongegrond.

De vordering is dus ongegrond en het hoger beroep ook.

³ Stuk 1 van

⁴ Stukken 2 van

5 De kosten

De gerechtskosten van het hoger beroep worden ten laste gelegd van de WOONINSPECTEUR, de in het ongelijk gestelde partij in de zin van artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek.

Er is geen reden om voor de rechtsplegingsvergoeding af te wijken van de toepassing van het basisbedrag. Met toepassing van het Koninklijk besluit van 26 oktober 2007⁵ bedraagt dat basisbedrag (geïndexeerd zoals van toepassing op het ogenblik van uitspraak) gelet op de niet in geld waardeerbaarheid van de vordering 1.883,72 euro.

6 Het beschikkend gedeelte

Het hof

Verklaart het hoger beroep van de WOONINSPECTEUR ontvankelijk maar ongegrond.

Veroordeelt de WOONINSPECTEUR tot de betaling aan _____ van 1.883,72 euro, rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep.

Veroordeelt de WOONINSPECTEUR tot betaling aan de Belgische Staat, FOD Financiën, van het rolrecht hoger beroep van 400,00 EUR en tot het definitief ten laste nemen van de bijdrage van 20,00 EUR aan het Begrotingsfonds juridische tweedelijsbijstand.

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer N** van het hof van beroep te Brussel, op **10 maart 2026**,

waar aanwezig waren en zitting hielden :

bijgestaan door


Voorzitter,
Griffier.

⁵ Koninklijk Besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat.