



Repertoriumnummer 2026/ 2208
Datum van uitspraak 24 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

1. **DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van Het Vlaams Gewest, met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, ON 0316.380.841, appellant,

vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr _____, advocaat te _____

tegen :

1. _____, wonende te _____, geïntimeerde, die niet verschijnt noch iemand voor hem;

2. _____, RRN _____, wonende te _____, geïntimeerde,

vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr _____, advocaat te _____

Het hoger beroep is gericht tegen een vonnis van 22 juli 2021 van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

De Wooninspecteur diende op 21 oktober 2021 een verzoekschrift tot hoger beroep in op de griffie van het hof.

I Feiten

_____ was eigenaar van een woning in _____. Op 3 maart 2017 werd de woning bezocht door de Wooninspecteur.

_____ bewoonde de benedenverdieping van het huis en verhuurde de eerste en de tweede verdieping.

In het verhuurde gedeelte stelde de Wooninspecteur diverse inbreuken vast op de normen die de Vlaamse Wooncode oplegt.

De Wooninspecteur stelde een herstellvordering op. Hij vorderde dat binnen een termijn van tien maanden na de uitspraak alle gebreken in het pand zou wegwerken, zodat het pand volledig zou voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Dit tegen een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en met machtiging van de wooninspecteur om ambtshalve te voorzien in de uitvoering van het opgelegde herstel wanneer in gebreke zou blijven.

Op 17 april 2017 diende de Wooninspecteur de herstellvordering in bij het parket. Het college van burgemeester en schepenen van sloot zich aan bij de herstellvordering.

De burgemeester van verklaarde de woning op 13 juli 2017 onbewoonbaar.

De Wooninspecteur nodigde uit om op 23 oktober 2017 en vervolgens 16 november 2017 een verklaring af te leggen over de gedane vaststellingen, maar hij bleef afwezig.

Het parket besliste op 18 maart 2019 om het dossier zonder gevolg te rangschikken.

De Wooninspecteur stelde er op 25 maart 2019 van op de hoogte dat de seponering de verplichting tot herstel overeenkomstig de herstellvordering niet deed wegvallen.

Vervolgens verkocht de woning aan . Op 23 juli 2019 werd de notariële akte verleden. Wonen Vlaanderen kende een opschorting toe aan tot 23 juli 2021 van de heffing op ongeschiktheid en onbewoonbaarheid.

Op 7 mei 2020 liet de Wooninspecteur dagvaarden voor de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel. Hij stelde op 8 maart 2021 een geactualiseerde herstellvordering op gelet op de inwerkingtreding op 1 januari 2021 van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen.

Op de zitting van 17 juni 2021, voor de eerste rechter, was aanwezig noch vertegenwoordigd, hoewel hij behoorlijk was opgeroepen. Hij voerde geen verweer daarentegen legde stukken voor, zo stelt de eerste rechter vast in het bestreden vonnis, waaruit volgens de eerste rechter bleek dat het gebouw was verkocht en dat ingrijpende werken had uitgevoerd in het pand. legde daarvan foto's voor.

Op 28 juni 2022 verklaarde de burgemeester van de woning ongeschikt en onbewoonbaar. De woning werd opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Per aangetekende brief van 5 juli 2022 meldde de Wooninspecteur dit aan de heer Uzun.

II Bestreden beslissing

In het bestreden vonnis heeft de eerste rechter de vorderingen van de Wooninspecteur afgewezen.

III De vorderingen van de partijen voor het hof

De wooninspecteur vordert om te veroordelen om werken uit te voeren aan het pand in om de conformiteit ervan te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen en te bepalen dat dit moet zijn gebeurd binnen een termijn van maximaal tien maanden vanaf de betekening van het vonnis, op straffe van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en zonder dat een bijkomende termijn wordt toegekend in de zin van artikel 1385bis, vierde lid van het gerechtelijk wetboek. Daarnaast vordert hij om hemzelf en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om in het herstel te voorzien wanneer dit niet zou doen, en de kosten ervan te verhalen op .

De wooninspecteur vordert verder om hem en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting, zoals beschreven in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te verhalen op .

Tot slot vordert hij om de uitspraak gemeen te verklaren aan .

heeft geen vorderingen ingesteld.

vordert om de oorspronkelijke *“vorderingen van De Wooninspecteur”* onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren”.

IV Beoordeling

1. Een akte van betekening van het bestreden vonnis ligt niet voor. Uit geen van de stukken blijkt dat het hoger beroep laattijdig zou zijn. De geïntimeerden werpen niet op dat het hoger beroep niet ontvankelijk is, en er zijn geen ambtshalve op te werpen gronden van niet-ontvankelijkheid.

2. De zaak was oorspronkelijk opgeroepen voor de zitting van 2 september 2025.

was afwezig en het bleek dat zijn advocaat, die als enige op de hoogte was gebracht van de pleitdatum, niet langer voor hem optrad. was aanwezig, zonder advocaat en zonder conclusies of stukken te hebben ingediend, en vroeg om de bewijsstukken die hij had meegebracht, maar niet had voorgelegd aan de Wooninspecteur, aan het hof te overhandigen. De Wooninspecteur verzette zich daartegen.

Om persoonlijk te kunnen oproepen en om een laatste mogelijkheid te bieden een advocaat te raadplegen en de zaak in staat te stellen, werden conclusietermijnen vastgesteld en werd een nieuwe pleitdatum bepaald.

Op 20 januari 2026 was _____, die behoorlijk was opgeroepen, niet aanwezig of vertegenwoordigd. Hij diende geen conclusie in.

3. In zijn laatste conclusie werpt de Wooninspecteur een middel op ("Middel 1 – voorafgaandelijk: toepassing artikel 747 Ger.W.") waarvan hij op de zitting van 20 januari 2026 afstand deed. Hij noteerde dit op de papieren versie van de conclusie die zich in het dossier bevindt.

4. Het hof sluit zich volledig aan bij de beslissing en de hierna volgende pertinente motieven van de eerste rechter, die ook in hoger beroep overeind blijven:

"13. De wooninspecteur heeft een herstellvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen. Deze bepaling luidt als volgt:

“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.”

14. De herstellvordering kan maar slagen wanneer zij betrekking heeft op een woning, pand of goed in de zin van artikel 3.34, 3.35 of 3.36 van de Vlaamse Wooncode. Deze bepalingen hebben betrekking op niet-conforme en overbewoonde woningen, alsook op goederen die niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd zijn, én die worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld met het oog op bewoning.

Om te kunnen slagen in zijn eis, moet de wooninspecteur aldus aantonen dat het betrokken goed wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt dat de eerste en tweede verdieping van het gebouw aan [naam] op 3 maart 2017 bewoond werd door huurders. Inmiddels werd het gebouw echter onbewoonbaar verklaard én verkocht.”

Vervolgens verwijst de eerste rechter naar foto's die [naam] in eerste aanleg indiende om te staven dat [naam] ingrijpende werken uitvoerde in het pand. [naam] heeft voor het hof van beroep geen verweer gevoerd. Voor het hof van beroep legt de heer [naam] echter foto's en andere stukken neer. Op basis van de foto's die de heer Uzun voorlegt aan het hof, onderschrijft het hof de volgende motieven van de eerste rechter, die ook in hoger beroep overeind blijven: *“Er is geen enkele reden om aan te nemen dat het gebouw nog beantwoordt aan de vaststellingen die gemaakt werden meer dan vier jaar geleden, laat staan dat het nog in die staat verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld voor bewoning. Het gevorderde herstel strekt aldus niet (meer) ertoe de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken.*

(...)

16. Hoewel de wooninspecteur ervan op de hoogte was dat het pand inmiddels was verkocht – hij dagvaardde immers ook [naam] – blijkt niet dat hij enige moeite heeft gedaan om de huidige situatie te verifiëren alvorens tot dagvaarding over te gaan. De wooninspecteur is louter voortgegaan op de gegevens van vier jaar geleden die kennelijk achterhaald zijn.”

5. Een inbreuk op de Vlaamse Wooncode is een misdrijf. Een gebrekkige woning vormt op zich geen misdrijf; de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling ervan wel. In het algemeen belang moet worden vermeden dat een gebrekkige woning verder wordt verhuurd. Door het herstel van de vastgestelde gebreken wordt deze doelstelling verwezenlijkt.

De vaststellingen van de Wooninspecteur, die in dit kader een politionele bevoegdheid heeft, in een pv gelden tot bewijs van het tegendeel. De rechter moet ze voor waar aannemen, tenzij het tegendeel wordt aangetoond. Het hof stelt vast dat de stukken die de heer Uzun voorlegt, het tegendeel bewijzen.

De Wooninspecteur heeft de gebreken die op 3 maart 2017 zijn gedaan, geactualiseerd in die zin dat ze werden “vertaald” naar de gewijzigde regelgeving die sinds 1 januari 2021 van toepassing is (Vlaamse Codex Wonen) en ondergebracht binnen de nieuwe categorieën van gebreken. Er is echter geen sprake van een nieuw bezoek aan de woning en een actualisering van de eerder gedane feitelijke vaststellingen. De Wooninspecteur is, zoals de eerste rechter terecht vaststelde, louter voortgegaan op gegevens van – destijds – vier jaar geleden, gegevens die toen al achterhaald waren.

Minstens op de pleitzitting in eerste aanleg was de Wooninspecteur op de hoogte gebracht van de uitgevoerde herstelmaatregelen (*“Volgens voerde ingrijpende werken uit in het pand, en hij legt daarvan foto’s voor”*).

Uit de stukken die de heer Uzun aan het hof van beroep voorlegt, blijkt dat het dak, de achtergevel en de kroonlijst van de woning werden gerenoveerd, dat isolatiewerken werden uitgevoerd, dat de elektriciteit en de verwarmingsinstallatie werden vernieuwd en dat de woning een gunstig energielabel heeft gekregen (EPC C, 226 kWh/ m2 /jaar). Ook werden schilderwerken uitgevoerd in de woning.

De wooninspecteur heeft dit zelf kunnen vaststellen, bij het bezoek aan de woning op 17 januari 2023, met de handhavingsambtenaar van . Het verslag van dat bezoek¹ bevestigt dat ingrijpende verbouwingswerken werden uitgevoerd en dat hoogwaardige materialen werden gebruikt. De foto’s bij het verslag tonen een woning die ook op de eerste en tweede verdieping zo goed als afgewerkt is.

Dat de overtreder, volgens artikel 3.46 van de Vlaamse Wooncode, de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte brengt zodra hij de herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, doet aan de bovenstaande elementen, die de vaststellingen in het pv van de Wooninspecteur weerleggen, geen afbreuk. Bovendien legt een e-mail voor van 11 mei 2020, waarin hij de Wooninspectie ervan op de hoogte brengt, weliswaar niet dat hij werken heeft beëindigd, wat nog niet het geval was, maar wel dat hij renovatiewerken is gestart. In deze mail vraagt hij wanneer iemand van het agentschap zou kunnen langskomen om de werken te overzien².

De doelstelling van de Vlaamse Wooncode is te verhinderen dat verkrotte panden opnieuw ter beschikking worden gesteld, vanuit de basisgedachte dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Die doelstelling is gerealiseerd. toont aan dat de woning

¹ Stuk 22 dossier

² Stuk 15 dossier

inmiddels ruimschoots voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen en dat de vastgestelde gebreken werden aangepakt.

De Wooninspecteur motiveert de noodzaak tot herstel uitsluitend op grond van het bezoek aan de woning op 3 maart 2017, abstractie makend van de latere verkoop van de woning en de daarop volgende grondige renovatie. Hij heeft geen moeite gedaan om de bestaande situatie te verifiëren alvorens en te dagvaarden. De overheid is gebonden door het zorgvuldigheidsbeginsel.

De vordering van de Wooninspecteur is zonder voorwerp.

6. Voor het hof vordert de Wooninspecteur, in zijn conclusie van 3 december 2025, dat zijn herstellenvordering zou worden aangepast naar “conform maken” en “overbewoning beëindigen”. Hij verwijst daarbij naar artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Een woning die geen gebreken van categorie II of III vertoont, is sinds de invoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een conforme woning. Zoals uiteengezet onder randnummer 5, toont aan dat zijn woning conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nu ze geen gebreken meer vertoont van de categorieën II of III.

Wat de overbewoning betreft, blijkt uit geen enkel gegeven dat daarvan sprake is of is geweest. Weliswaar blijkt uit de stukken in het dossier dat de heer Uzun plannen heeft gehad om de woning op te splitsen in drie entiteiten, zonder over een vergunning daartoe te beschikken, maar hij was degene die destijds het gebouw bewoonde³ en hij had geen huurders. Dat er niemand anders in het gebouw gehuisvest was, blijkt ook uit het verslag en de daaraan gehechte foto's van de handhavingsambtenaar van die het gebouw op 27 januari 2023 bezocht. Het hof merkt op, terzijde, dat vanwege de overheid correspondentie ontving op de beide adressen, zowel " als dit wil zeggen voor een opgesplitst pand. Uiteindelijk heeft een vergunning gevraagd en verkregen om twee wooneenheden in te richten in het pand⁴.

De Wooninspecteur toont niet aan dat het pand “overbewoond” is of geweest is.

De woning is conform de vereisten van de Vlaamse Codex Wonen.

³ Stukken 18 en 19 dossier

⁴ Stuk 27 dossier .

7. Volgens artikel 1017 van het gerechtelijk wetboek moet de in het ongelijk gestelde partij de proceskosten betalen. Dat zijn onder andere de kosten van dagvaarding, van het hoger beroep, en een rechtsplegingsvergoeding voor de in het gelijk gestelde partij, wanneer die zich liet bijstaan door een advocaat. De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en het ereloon van de advocaat en ze wordt verondersteld de materiële en de intellectuele prestaties te dekken die de advocaat heeft verricht. De rechtsplegingsvergoedingen werden vastgelegd in een tabel in het KB van 26 oktober 2007. In principe moet de rechter ambtshalve, met toepassing van de bepalingen van het Tarief Rechtsplegingsvergoeding, het correcte basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding bepalen⁵. Dit neemt niet weg dat een procespartij die aanspraak maakt op een rechtsplegingsvergoeding en deze wil doen vereffenen, daarvan opgave moet doen, zonder dat zij echter het bedrag ervan moet bepalen⁶.

Uit het voorgaande volgt dat de Wooninspecteur in het ongelijk werd gesteld en de gerechtskosten moet betalen. Deze hoeven voor hem niet te worden vastgesteld, aangezien hij deze uitgaven sowieso voor zijn rekening moet nemen.

Er is geen reden om nogmaals te veroordelen tot de kosten van het geding in eerste aanleg, aangezien de eerste rechter dat al deed en het bestreden vonnis wordt bevestigd.

De Wooninspecteur moet een rechtsplegingsvergoeding betalen aan _____ voor het geding in hoger beroep van 1.883,72 euro.

V Beslissing

De wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd nageleefd.

Het hoger beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.

Het hof veroordeelt de Wooninspecteur tot betaling:

- aan _____ van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro voor de procedure in hoger beroep;
- aan de Belgische Staat van het rolrecht in hoger beroep, vastgesteld op 400 euro, te betalen na uitnodiging van de FOD Financiën.

⁵ Cass. 13 januari 2023

⁶ Cass. 18 januari 2024,

Aldus gevonnist en uitgesproken ter openbare terechtzitting van de burgerlijke **eerste kamer N** van het hof van beroep te Brussel, op **24 maart 2026**,

waar aanwezig waren en zitting hielden :

,
bijgestaan door

Raadsheer,
Griffier.