| Repertoriumnummer |
|---|
| 2024/1377 |
| Datum van uitspraak |
| 01/03/2024 |
| Rolnummer |

Uitgifte

| Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|---|---|---|
| op<br>€ | op<br>€ | op<br>€ |

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

# Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk sectie burgerlijk

# Vonnis

derde kamer

| Aangeboden op |
|---|
| Niet te registreren |

**DE DERDE BURGERLIJKE KAMER,**

In de zaak van Algemene Rol nr.

**VLAAMSE WOONINSPECTIE**, bevoegd voor en handelend namens het Vlaams Gewest,
- met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, woonstkiezende bij haar raadsman meester hierna vermeld,
- EISENDE PARTIJ,
- vertegenwoordigd door meester advocaat te

tegen:

- met rijksregisternummer
- geboren te on
- wonende te
- VERWERENDE PARTIJ,
- vertegenwoordigd door meester advocaat te

## 1 Procedure

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De procedure werd ingeleid bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, bij dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan op 22 februari 2022 door het ambt van gerechtsdeurwaarder in vervanging van gerechtsdeurwaarder met standplaats te en overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, heeft bij beschikking van 24 maart 2022 de door partijen overeengekomen conclusiekalender bekrachtigd en rechtsdag bepaald op 15 september 2022.

Op de zitting van 15 september 2022 heeft de voorzitter van de derde kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge overeenkomstig artikel 88,§ 2 Ger.W het rechtsplegingsdossier overgemaakt aan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen teneinde een beslissing te verkrijgen met betrekking tot de toewijzing van de zaak.

Bij beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen van 23 september 2022 werd de zaak toegewezen aan de derde kamer van deze afdeling

Op de zitting van 5 mei 2023 werd de zaak ambtshalve uitgesteld naar de zitting van 2 februari 2024.

Op de zitting van 2 februari 2024 hebben de raadslieden van partijen de zaak uiteengezet, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De rechtbank heeft kennis genomen van het rechtsplegingsdossier en de neergelegde stukken.

## 2 Relevante antecedenten

Op 25 januari 2017 voerde de Vlaamse Wooninspectie een controle uit van de woning gelegen te eigendom van Bij deze controle werden inbreuken op zowel het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen van 2021, hierna: Vlaamse Codex Wonen) als de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) vastgesteld.

De Vlaamse Wooninspectie vaardigde op 15 maart 2017 een herstelvordering uit, waarvan kennis werd gegeven aan het openbaar ministerie en het college van burgemeester en schepenen van

werd op 3 mei 2017 verhoord waarbij de inhoud van de herstelvordering aan hem werd toegelicht. Hij betwistte de vastgestelde inbreuken niet. verklaarde aan de woninginspecteur dat hij zich zou informeren over de mogelijkheid om een vergunning te verkrijgen voor een bestemmingswijziging naar een meergezinswoning. Indien een bestemmingswijziging niet mogelijk zou blijken, zou hij de woning tegen het einde van de zomer terugbrengen naar zijn originele staat.

Op 5 december 2017 schreef de Vlaamse Wooninspectie aan met het oog op het uitvoeren van navolgende vaststellingen. Er werd hem verzocht om de vragenlijst, die werd gevoegd, in te vullen en terug te bezorgen indien de werken nog niet volledig werden uitgevoerd.

Op 29 december 2017 bezorgde de door hem ingevulde vragenlijst met bijlagen aan de Vlaamse Wooninspectie. De woning zou volgens de informatie op de vragenlijst enkel op de gelijkvloerse verdieping permanent bewoond worden. De eerste verdieping zou een week per maand door hemzelf bewoond worden. De vereiste werken zouden zijn uitgevoerd met uitzondering van de trap. deelde mee in april 2018 om een hercontrole te zullen verzoeken.

meldde op 28 maart 2018 herstel, waarna op 17 mei 2018 een hercontrole plaatsvond Tijdens deze controle werd, gelet op de het familieverband van de personen die in de woning verblijven, vastgesteld dat de woning terug werd gebracht naar zijn vergunde toestand van éengezinswoning. Anderzijds werd vastgesteld dat de woning nog steeds niet voldeed aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Op 19 september 2019 vond een tweede hercontrole plaats na een tweede melding van herstel uitgaande van Tijdens deze controle werd vastgesteld dat de woning opnieuw was omgevormd naar twee zelfstandige woningen en één kamerwoning met drie kamers en dat deze woonentiteiten niet voldeden aan de normen van de (toenmalige) Vlaamse Wooncode.

Op 14 juli 2020 vroeg een derde hercontrole aan. Hierop verzocht de Vlaamse Wooninspectie om voorlegging van facturen en/of foto's met betrekking tot het herstel van de woning, waarvoor rappel op 23 september 2020.

Op 26 april 2021 meldde dat de woning werd verkocht en dat de woning conform zal zijn tegen het verlijden van de notariële verkoopakte. Op 30 mei 2021 verzocht om een datum vast te leggen voor de hercontrole.

Bij e-mailbericht van 8 juli 2021 wees de Vlaamse Wooninspectie er op dat de overgemaakte foto's onvoldoende waren en werd verduidelijkt welke foto's/informatie diende te bezorgen.

De Vlaamse Wooninspectie schreef op 22 juli 2021 formeel aan waarbij hem tot 1 september 2021 een laatste mogelijkheid werd geboden om de resterende gebreken volledig te herstellen.

De Vlaamse Wooninspectie en wisselden vervolgens verschillende e-mailberichten met betrekking tot de vraag tot hercontrole en de voor te leggen stukken.

Op 22 februari 2022 ging de Vlaamse Wooninspectie over tot dagvaarding.

## 3 Vorderingen

3.1

De Vlaamse Wooninspectie vordert in laatste besluiten te bevelen het onroerend goed, en de erin gelegen woongelegenheden, te herstellen

- door op stedenbouwkundig vlak en steeds overeenkomstig de bepalingen van de VCRO de bestemming ervan te wijzigen, dan wel door het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- in geval de bestemming wordt gewijzigd en uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de aanwezige woning(en) conform zijn als bedoeld in artikel 3 1 Vlaamse Codex Wonen, ook zonder dat er overbewoning is

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden, vanaf datum vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385bis, vierd lid Ger.W.

Daarbij ook uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het College van Burgemeester en Schepenen van om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren voor het geval in gebreke zou blijven en de kosten van de gebeurlijke herhuisvesting op hem te verhalen.

3.2

vraagt de vordering als onontvankelijk, minstens ongegrond af te wijzen.

## 4 Beoordeling

### 4.1 Ontvankelijkheid

besluit tot de onontvankelijkheid van de vordering bij gebrek aan advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid overeenkomstig artikel 6.3.10 VCRO.

De vordering van de Vlaamse Wooninspectie betreft geen vordering in het kader van de VCRO, maar een vordering overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen. Een voorafgaand advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is derhalve niet vereist.

Bij gebrek aan een ambtshalve op te werpen middel van niet-ontvankelijkheid is de vordering ontvankelijk.

### 4.2 Gegrondheid

4.2.1
De gebreken die tijdens de controles van de Vlaamse Wooninspectie werden vastgesteld, worden op zich niet betwist.

houdt voor dat de herstellingswerken in 2020 *grotendeels* (p. 13 conclusie van 24 juni 2022) werden uitgevoerd en hij sindsdien vruchteloos aandringt op een hercontrole. Daarenboven zouden enkele gebreken niet aan hem te wijten en/of verjaard zijn. De vordering van

de Vlaamse Wooninspectie zou dan ook een schending inhouden van het redelijkheidsbeginsel en het proportionaliteitsbeginsel.

4.2.2
Artikel 3 46 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de wooninspecteur stukken en bewijselementen kan opvragen die het gemelde herstel aannemelijk maken en dat hij in afwachting van deze stukken geen controle ter plaatse uitvoert. De bewijslast wordt in dit geval omgekeerd. Het komt aan toe om aan te tonen dat hij de nodige herstellingswerken heeft uitgevoerd.

Het kan de Vlaamse Wooninspectie niet worden verweten dat zij in voorliggend geval van deze wettelijke mogelijkheid gebruik heeft gemaakt gezien reeds tot tweemaal toe om een hercontrole had verzocht zonder dat de gebreken waren hersteld, meer nog waarbij diende vastgesteld te worden dat de gebreken waren toegenomen en de woning opnieuw tot meergezinswoning werd bestemd.

Het komt aan toe om de nodige stukken voor te leggen waarmee het gemelde herstel aannemelijk wordt gemaakt, desgevallend dient hij de toegang tot de zolderverdieping hiertoe opnieuw vrij te maken. Hij kan geen onwetendheid voorhouden gelet op de herhaalde vragen van de Vlaamse Wooninspectie.

Het is overigens opvallend dat, ondanks het herhaalde verzoek van de Vlaamse Wooninspectie, tot op heden geen enkel stuk voorligt wat betreft de huidige situatie van de tweede en derde verdieping. Ook wat de gelijkvloerse en eerste verdieping betreffen, beperkt zich tot de voorlegging van een aantal foto's. Waar hij initieel nog een verslag van voorlegde van een keuring van een tijdelijke elektrische installatie, wordt geen verslag van herkeuring (die uiterlijk 13 september 2018 diende plaats te vinden) voorgelegd.

De rechtbank dient vast te stellen dat tot op heden geen bewijs levert van het feit dat de woning inmiddels in overeenstemming is met de elementaire vereisten zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

4.2.3
Het feit dat de notaris in de aankoopakte citeert uit artikel 5.2.1 VCRO, alsook het feit dat meent geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd zijn irrelevant gezien huidige procedure inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen betreft en geen inbreuken op de VCRO

Dat de woning werd verkocht en is verhuisd, doet geen afbreuk aan de vordering van de Vlaamse Wooninspectie. Het volstaat dat men overtreder is om tot herstel gehouden te zijn. De herstelvordering werkt 'in rem'. De nieuwe eigenaars moeten het herstel gedogen (artikel 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen).

4 2.4
In tegenstelling tot hetgeen voorhoudt, heeft de wooninspecteur niet toegegeven dat volledig herstel niet mogelijk zou zijn.

De passage waarnaar verwijst, betreft de materiele herstellingswerken die de woning vereist teneinde het in overeenstemming te brengen om te dienen als een meergezinswoning, zijnde de feitelijke situatie die zowel bij de eerste controle als bij de tweede hercontrole werd vastgesteld. De Vlaamse Wooninspectie kan het uitvoeren van deze materiele herstellingswerken effectief niet afdwingen gezien de woning juridisch een eengezinswoning is. Een dergelijke maatregel zou immers indruisen tegen de VCRO.

Dit betekent evenwel niet dat de Vlaamse Wooninspectie geen herstelmaatregel kan vorderen met het oog op volledig herstel.

Speciaal voor dit soort situaties voerde het Wijzigingsdecreet 2011 een alternatieve herstelmaatregel in: de herbestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of de sloop, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

De gevorderde herstelmaatregel bestaat derhalve in eerste instantie in het herbestemmen van de woning tot een eengezinswoning of het slopen ervan. Slechts wanneer door tot herbestemming van het onroerend goed naar een eengezinswoning wordt besloten, wordt het uitvoeren van de vereiste materiele herstellingswerken gevorderd

4.2.5
Ten onrechte voert aan dat de herstelvordering onduidelijk zou zijn gezien de Vlaamse Wooninspectie niet verduidelijkt welke maatregelen zij vordert.

De herstelvordering strekt ertoe het pand en de woning vrij van gebreken te maken.
beschikt daarbij over een vrijheid van uitvoering. De Vlaamse Wooninspectie is er dan ook niet toe gehouden te bepalen op welke wijze het herstel zou moeten worden uitgevoerd. Artikel 3.44, §3 van de Vlaamse Codex Wonen (voorheen artikel 20*bis* Vlaamse Wooncode) vereist alleen dat de vordering minstens de gebreken vermeldt op basis waarvan het herstel wordt gevorderd.

4.2.6
Voor zover de rechtbank dus kan nagaan, is nog steeds geen sprake van een conforme woning, wat betekent dat er geen gebrek van categorie II (al dan niet door meer dan 6 gebreken categorie I) of III meer mag bestaan (artikel 1.3, §1, 7° en 8° Vlaamse Codex Wonen).

De herstelmaatregel blijft noodzakelijk.

De herstelvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredel disproportioneel

4.2.7
Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatreg kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat ove recuperatie van deze kosten.

Gelet op de houding van in het verleden zijn er redenen om aan te ne dat hij de hoofdveroordeling niet vrijwillig zal naleven, minstens niet tijdig, zodat het oplegger een dwangsom, aangewezen is.

De Vlaamse Wooninspectie vordert dat overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging wordt bepaald. De rechtbank kent dat bedrag met een maximum van 30.000,00 euro.

krijgt een hersteltermijn van tien maanden vanaf de betekening van h vonnis vooraleer de dwangsom verbeurt. Hij beschikt dan ook over meer dan voldoende tij het verbeuren van de dwangsom te vermijden. Gelet op zijn bewering dat het pand zo goe conform is, kan dit geen enkel probleem stellen.

Aangezien de vordering enkel uitgaat van de wooninspecteur, machtigt de rechtbank enke wooninspecteur overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (het vroegere artikel 20b 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode), tot ambtshalve uitvoering over te gaan in het geval het he in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd.

De rechtbank machtigt de wooninspecteur eveneens om de kosten van herhuisvesting, bedoe artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklaagde (art. 3.48 Vlaamse C Wonen, het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

## 5 Gedingkosten

Als in het ongelijk gestelde partij, moet instaan voor de geding waaronder de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van de dagvaarding e rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vo hetzij 1.800,00 euro.

## 6 Voorlopige tenuitvoerlegging en kantonnement

Dit vonnis betreft een eindvonnis dat van rechtswege voorlopig uitvoerbaar is.

De wooninspecteur haalt geen redenen aan die toelaten om de wettelijke mogelijkheid tot kantonnement uit te sluiten.

## 7 Beslissing in eerste aanleg op tegenspraak

7.1
De rechtbank verklaart de vordering van de Vlaamse Wooninspectie ontvankelijk en als volgt gegrond.

7.2
De rechtbank beveelt om het onroerend goed gelegen te **kadastraal gekend onder** te herstellen

- Door op stedenbouwkundig vlak en overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de bestemming ervan te wijzen, dan wel door het te slopen, tenzij dat verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

- in geval de bestemming wordt gewijzigd en uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de nodige renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken uit te voeren zodat het gebouw en de erin aanwezige woning(en) conform zijn, als bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen, ook zonder dat er overbevolking is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, voor het eerst te verbeuren na verloop van de voormelde termijn van 10 maanden en met een maximum van 30.000,00 euro.

7.3
De rechtbank machtigt de Vlaamse Wooninspectie om:

- het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren, voor het geval in gebreke blijft, waarbij de kosten op hem kunnen worden verhaald;

- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op

7.4

De rechtbank veroordeelt :ot de gedingkosten, aan de zijde van de Vlaamse Wooninspectie begroot op:

- de dagvaardingskosten van 144,81 euro;
- de kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor van 240,00 euro;
- een rechtsplegingsvergoeding van 1 800,00 euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van de rolrechten, begroot op 165,00 euro. De rolrechten moeten betaald worden aan FOD Financiën na ontvangst van een verzoek tot betaling.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw I te Kortrijk, in openbare terechtzitting op **een maart tweeduizend en vierentwintig.**

Aanwezig: rechter,

griffier,