



Repertoriumnummer 2025/ 5-105
Datum van uitspraak 03/10/2025
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ 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:

1/

- met rijksregisternummer
- geboren ,
- wonende te ,
- EERSTE VERWERENDE PARTIJ,
- hebbende als raadsman meester , advocaat te

2/

- met rijksregisternummer
- geboren ,
- wonende te ,
- TWEEDE VERWERENDE PARTIJ,
- hebbende als raadsman meester , advocaat te

3/

- met rijksregisternummer ,
- geboren ,
- thans wonende te met aanvraag tot adreswijziging naar ,
- DERDE VERWERENDE PARTIJ,
- versteklatend.

1 Procedure

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

De procedure werd ingeleid met een dagvaarding, rechtsgeldig betekend op 10 februari 2025 aan en door het ambt van gerechtsdeurwaarder

met standplaats te overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid (ref.

Op de zitting van 7 maart 2025 was niet aanwezig, noch iemand voor hem. De raadsman van de Vlaamse Wooninspectie vorderde verstek en vonnis lastens hem. De onderling tussen de overige partijen overeengekomen conclusietermijnen werden met toepassing van artikel 747, §1 Ger.W. bekrachtigd en de rechtsdag werd vastgesteld op 5 september 2025.

Op de zitting van 5 september 2025 hebben de raadsleden van de Vlaamse Wooninspectie, en van de zaak uiteengezet. De debatten werden daarna gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

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

2 Relevante antecedenten

zijn de eigenaars van het onroerend goed gelegen te ,
, kadastraal gekend als perceel nummer
Zij waren tevens de uitbaters van het restaurant ' " dat aldaar
gevestigd was. Die handelszaak werd overgelaten aan die de broer betreft van

Het pand is vergund als handelspand met bovenliggend een woonfunctie als eengezinswoning.

Naar aanleiding van een controle op 12 februari 2020, werd vastgesteld dat in voormeld onroerend goed meerdere kamers werden ingericht op de eerste verdieping, zodat het pand is ingericht als meergezinswoning. Naast die standbouwkundige inbreuk, werd tevens vastgesteld dat de minimale woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode miskend werden.

De Vlaamse Wooninspectie vaardigde op 1 april 2020 een herstellvordering uit, waarvan kennis werd gegeven aan er , het openbaar ministerie en het college van burgemeester en schepenen van .

Op 16 juni 2021 liet de Vlaamse Wooninspectie aan weten dat het strafrechtelijk dossier door het openbaar ministerie geseponeerd werd, maar de verplichting tot herstel wel bleef bestaan. Er werd hen verzocht binnen de maand te melden dat de inbreuken hersteld waren of een renovatieplan over te maken.

Op 18 november 2024 maakte de Vlaamse Wooninspectie een geactualiseerde herstellvordering op.

Aangezien ondanks alle beloftes en toegestane uitstel geen volledig herstel werd uitgevoerd, ging de Vlaamse Wooninspectie uiteindelijk 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 een regulariserende omgevingsvergunning te verkrijgen en uit te voeren, zo niet door 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 een stedenbouwkundige regularisatie wordt verkregen en uitgevoerd, door 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 overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden, vanaf datum vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging per veroordeelde en met de uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn van artikel 1385*bis*, 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 zouden blijven en die kosten en de kosten van de gebeurlijke herhuisvesting *in solidum* op hen te verhalen.

3.2

vragen in laatste besluiten de vordering zonder voorwerp te verklaren.

Ondergeschikt verzoeken zij de dwangsommen te beperken tot 150,00 euro per dag voor samen en de verbeurte van de dwangsommen te beperken tot een termijn van zes maanden of maximaal het bedrag van 30.000,00 euro

3.3

liet verstek gaan en heeft geen standpunt ingenomen.

4 Beoordeling

4.1 Ten aanzien van

Overeenkomstig artikel 806 Ger. W. wiligt de rechter in het verstekvonnis de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij in, behalve in zoverre de rechtspleging, die vorderingen of middelen strijdig zijn met de openbare orde, met inbegrip van de rechtsregels die de rechter krachtens de wet ambtshalve kan toepassen.

De vordering is ondersteund door stukken en komt de rechtbank niet strijdig voor met de openbare orde, noch met rechtsregels die ambtshalve kunnen worden toegepast, zodat de vordering wordt toegekend.

4.2 Ten aanzien van

4.2.1

voeren geen betwisting over de vastgestelde inbreuken en de noodzaak tot herstel conform de herstellvordering. Zij geven aan dat het pand uiteindelijk zal worden gesloopt, zodat de herstellvordering *“zonder voorwerp is, of minstens zal worden”*.

Nu vaststaat dat het noodzakelijke herstel nog niet is gerealiseerd, is de herstellvordering op heden niet zonder voorwerp, zodat die vordering wordt toegekend.

4.2.2

De dwangsom moet een financiële prikkel geven aan de veroordeelden zodat zij tot snelle en vrijwillige uitvoering van de hoofdveroordeling overgaan. Het is daarom gepast dat die dwangsom aan elk van de veroordeelden afzonderlijk wordt opgelegd. Een gezamenlijke veroordeling zou ertoe leiden dat zij het bedrag van die financiële prikkel uiteindelijk onder drie personen kunnen verdelen, waardoor het bedrag van 150,00 euro per dag dan onvoldoende hoog zou zijn om hen tot nakoming aan te zetten

Omdat de vordering enkel uitgaat van de wooninspecteur, machtigt de rechtbank enkel de wooninspecteur overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen, tot ambtshalve uitvoering over te gaan in het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd

Gelet op die machtiging tot ambtshalve herstel door de wooninspecteur op kosten van de veroordeelden, past het de dwangsommen te beperken tot een maximumbedrag van 30.000,00 euro.

5 Gedingskosten

Als in het ongelijk gestelde partijen, moeder

instaan voor

de gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten en de kosten van overschrijving van de dagvaardingen

Zij moeten tevens instaan voor de rechtsplegingsvergoeding aan de Vlaamse Wooninspectie voor een niet in geld waardeerbare vordering Ten aanzien van wordt die vergoeding begroot op het basisbedrag, hetzij 1.883,72 euro. Ten aanzien van wordt die overeenkomstig artikel 1022, zevende lid Ger.W. begroot op het minimumbedrag van 117,73 euro.

6 Voorlopige tenuitvoerlegging en kantonnement

Gelet op de afwezigheid van betwisting en het verstek door , valt niet uit te sluiten dat hij rechtsmiddelen zou aanwenden louter voor vertragende doeleinden. De rechtbank beslist daarom dat eventueel verzet of hoger beroep de voorlopige tenuitvoerlegging van het vonnis niet zullen schorsen.

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

7 Beslissing in eerste aanleg

7.1

De rechtbank doet uitspraak bij verstek ten aanzien van en op tegenspraak ten aanzien van de Vlaamse Wooninspectie

7.2

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

De rechtbank beveelt om het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend als te herstellen

- door op stedenbouwkundig vlak en steeds overeenkomstig de bepalingen van de VCRO een regulariserende omgevingsvergunning te verkrijgen en uit te voeren, zo niet door 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 een stedenbouwkundige regularisatie wordt verkregen en uitgevoerd, door 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 overbewoning 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 veroordeelde 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 blijven, waarbij de kosten op hen kunnen worden verhaald;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op

7.4

De rechtbank veroordeelt *in solidum* tot de gedingkosten, aan de zijde van de Vlaamse Wooninspectie begroot op:

- de dagvaardingskosten van 1.277,69 euro, daarin inbegrepen de kosten van overschrijving op het hypotheekkantoor van 285,00 euro;
- een rechtsplegingsvergoeding, in de verhouding met *begroot op* 1.883,72 euro en in de verhouding tot *op* 117,73 euro.

De rechtbank veroordeelt *tot betaling van de rolrechten,* begroot op 165,00 euro, hetzij elk 55,00 euro. De rolrechten moeten betaald worden aan FOD Financien na ontvangst van een verzoek tot betaling.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw I te Kortrijk, in openbare terechtzitting op **drie oktober tweeduizend en vijfentwintig.**

Aanwezig: _____, rechter,
_____, griffier,