



|                                          |
|------------------------------------------|
| Repertoriumnummer<br><b>2026/ 2387</b>   |
| Datum van uitspraak<br><b>05/03/2026</b> |
| Rolnummer                                |

#### Uitgifte

| Uitgereikt aan                | Uitgereikt aan                | Uitgereikt aan                |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| op<br>Vrij – art. 280 Wb.Reg. | op<br>Vrij – art. 280 Wb.Reg. | op<br>Vrij – art. 280 Wb.Reg. |

☐ Niet aan te bieden aan de  
ontvanger

## Rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank vonnis

Kamer B.3

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

De rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, sectie burgerlijke rechtbank, Kamer B.3, heeft het volgend vonnis verleend:

**In de zaak :**

---

**Hoofdzaak :**

), wonende te

**eisende partij,**  
hebbende als raadsman meester

tegen :

**1.** ), vertegenwoordigd door het college van Burgemeester  
en Schepenen, met burelen gelegen te ,

**Eerste verwerende partij,**  
hebbende als raadsman meester , advocaat te

**2. DE WOONINSPECTEUR**, handelend in naam van Het Vlaamse Gewest, met burelen te 1000  
BRUSSEL, Havenlaan 88/22,

**Tweede verwerende partij,**  
hebbende als raadsman meester , advocaat te ,

---

**I. PROCEDURE**

De vordering werd ingeleid bij dagvaarding, regelmatig betekend op 20.03.2025.

Op de inleidende terechtzitting van 03.04.2025 werden de door partijen overeengekomen conclusietermijnen bekrachtigd, en werd de rechtsdag vastgesteld op 05.02.2026.

In openbare terechtzitting van 05.02.2026 werden partijen gehoord. Ze hebben hun middelen en conclusies voorgedragen.

De rechtbank nam kennis van het dossier van de rechtspleging en van de door de partijen neergelegde overtuigingsstukken.

De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

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

Partijen worden hierna aangeduid als volgt:

- |                                            |   |                     |
|--------------------------------------------|---|---------------------|
| - Eisende partij                           | : | Eisende partij      |
| - Eerste verwerende partij                 | : | SO                  |
| - Tweede verwerende partij Wooninspecteur: |   | WI                  |
| o Of samen:                                |   | Verwerende partijen |

## II. VOORWERP VAN DE VORDERING

1. Krachtens artikel 748*bis* Ger.W. nemen de laatste conclusies van een partij de vorm van een syntheseconclusie aan, waarbij voor de toepassing van artikel 780, eerste lid, 3° Ger.W. deze syntheseconclusie alle vorige conclusies en desgevallend de gedinginleidende akte vervangt.

Dit houdt in dat de partij die in haar syntheseconclusie de in een eerdere conclusie of in de gedinginleidende akte geformuleerde vordering niet herneemt, geacht wordt van deze vordering afstand te doen, zodat de rechter hierover geen uitspraak mag doen. (Cass. 8 maart 2013, ) Het onderwerp van de vordering wordt uitsluitend bepaald door de syntheseconclusie, en de rechter oordeelt ultra petita (en kent aldus meer toe dan gevorderd) en dus met schending van de bepalingen van artikel 1138, enig lid, 2° Ger.W., wanneer hij een in de gedinginleidende akte of in een eerdere conclusie gestelde vordering, die niet wordt herhaald in de syntheseconclusie, toestaat. (Cass. 29 maart 2012,

De rechtbank houdt dan ook enkel rekening met de vorderingen en verweermiddelen van de partijen zoals deze in hun laatste conclusie gesteld zijn.

### 2. **Eisende partij** vordert:

Huidige vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens gedaagden solidair, minstens in solidum te veroordelen tot een schadevergoeding voor het afbreken van de bestaande faciliteiten kitchenette en sanitair van 4.000,00 EUR en voor de herinstallatie tot een bedrag van 26.831,84 EUR. Te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf heden tot op de dag van de algehele betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Gedaagden ook solidair, minstens in solidum, te veroordelen tot een schadevergoeding provisioneel begroot op alle overige schade (materieel en moreel gemengd) van 7.500,00 EUR. Bedrag even zeer te vermeerderen met de gerechtelijke interesten vanaf heden tot op de dag van de algehele betaling, aan de wettelijke interestvoet.

Gedaagden solidair, minsten in solidum, te veroordelen de **kosten van het geding**, tot op heden van concluant begroot op:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| - dagvaarding:                           | PM           |
| - begrotingsfonds:                       | 24,00 EUR    |
| - rechtsplegingsvergoeding (basisbedrag) | 3.000,00 EUR |

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande welkdanig rechtsmiddel, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

**3. SO vordert:**

De vordering van eiser ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Eiser te veroordelen tot de kosten, met inbegrip van de geïndexeerde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 3.139,53 euro.

**3. WI vordert:**

Alle vorderingen van elser als ontvankelijk doch ongegrond af te wijzen;

Eiser te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 3.139,53 euro;

**III. BEOORDELING****A. Relevante feitelijke gegevens**

1. Eisende partij is eigenaar van het onroerend goed gelegen te \_\_\_\_\_, dat was onderverdeeld in een aantal wooneenheden die werden verhuurd.
2. Een controle op 13.06.2017 door de wooninspectie naar de woningkwaliteit, brandveiligheid en ruimtelijke ordening leidt uiteindelijk tot vervolging door het Openbaar Ministerie, en een veroordeling op 12.04.2021 voor de correctionele rechtbank te West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk. De herstellvordering van WI werd evenwel afgewezen wat het onroerend goed te \_\_\_\_\_ betreft.
3. Na hoger beroep door WI oordeelt het Hof van Beroep te Gent bij arrest van 13.01.2023 onder meer dat er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden was voor de onderverdeling van het pand in wooneenheden (behoudens 2 eenheden). Het Hof overweegt verder over het herstel:

In dit geval stelt het hof echter vast dat het pand niet in aanmerking komt voor deze vorm van herstel, gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de in het pand gecreëerde woonentiteiten. In het pand werd zonder zo'n vergunning in strijd met artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening immers het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De veroordeelden kunnen bij wijze van herstel niet veroordeeld worden tot het plegen van een omgevings- (namelijk: stedenbouwkundig) misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen.

Om het herstel te realiseren moeten de veroordeelden dus ofwel de woningen een andere bestemming geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ofwel de woningen slopen, tenzij dit op wettelijke gronden verboden is. Niets belet de veroordeelden een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en desgevallend te bekomen, waardoor het beletsel voor een volledig herstel zou wegvallen. In dat geval kunnen de veroordeelden de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door het dan vergund pand conform te maken.

Er werd wat betreft kamer vastgesteld dat er een woning werd in ondergebracht, terwijl deze nochtans te klein was en alleen daardoor al niet kon voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Dat intussen alle nutsvoorzieningen zouden zijn verwijderd, belet niet dat nog steeds het herstel moet worden gerealiseerd of vastgesteld (zie hierna). Het hof herhaalt dat enkel een legaal herstel kan worden bevolen.

De omstandigheid dat er geen misdrijf meer zou zijn en dat het pand niet meer verhuurd zou worden, doet geen afbreuk aan het feit dat de rechter alsnog de herstelmaatregel moet bevelen, om te vermijden dat de veroordeelden slechts tijdelijk de verhuring (of andere terbeschikkingstelling) stopzetten en zo zouden ontsnappen aan de herstelverplichting. Het feit dat een van de veroordeelden als eigenaar het pand nu zelf zou bewonen, neemt niet weg dat dit een tijdelijke situatie kan zijn, waardoor de veroordeelden, na een eventuele afwijzing van de herstelmaatregel waartoe de eerste rechter besliste, alsnog het pand opnieuw zouden verhuren (of ter beschikking stellen voor bewoning). Zolang de gebreken niet hersteld zijn en niet voldaan is aan de decretale woonkwaliteitsnormen, is het herstel niet zonder voorwerp.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering (Vlaamse Wooncode en Vlaamse Codex Wonen van 2021) en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

Het betreft een herstellvordering van de wooninspecteur met betrekking tot de wooncodereglementering en is geen herstellvordering overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit doelstellingen van de wooncodereglementering en niet met het oog op een goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat het herstel van alle gebreken geen legaal herstel zou vormen gezien dit een inbreuk op de stedenbouwkundige regels zou meebrengen, doet hier niets aan af en maakt de huidige herstellvordering geen stedenbouwkundige herstellvordering.

Het Hof oordeelt vervolgens:

verklaart het hoger beroep van de Wooninspecteur ontvankelijk;

wijzigt het beroepen vonnis binnen de perken van het hoger beroep als volgt:

veroordeelt de veroordeelden om binnen de tien maanden nadat dit arrest in kracht van gewijsde is, over te gaan tot de herbestemming van het pand te kadastraal gekend onder , overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of de sloop van het gebouw, tenzij dit verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen dan wel het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden, zodat dit gebouw en de daarin ondergebrachte woongelegenheden voldoen aan de veiligheids-, gezondheids-, en woonkwaliteitsvereisten, bepaald door de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

zegt dat op vordering van de Wooninspecteur door elke veroordeelde een dwangsom van 150 euro zal worden verbeurd per dag vertraging in de nakoming van dit bevel te rekenen vanaf het verstrijken van de termijn van tien maanden vanaf de dag waarop dit arrest in kracht van gewijsde is,

beveelt dat voor het geval het voornoemde pand niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel zullen kunnen voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;

De cassatieberoepen tegen deze beslissing werden verworpen bij arrest van het Hof van Cassatie van 05.09.2023.

4. Bij proces-verbaal van 29.05.2024 kon een volledig herstel worden vastgesteld.

5. SO had eerder op eigen initiatief beslist tot het herbekijken van de vergund geachte toestand van het pand. Haar beslissing van 19.11.2021 werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvvB) evenwel vernietigd.

5.1. Uiteindelijk heeft eisende partij wel de door SO als vergund geachte toestand aanvaard, dit is een kantoorfunctie wat betreft de eenheden met nummer \_\_\_\_\_ en een woonfunctie wat de eenheden \_\_\_\_\_ betreft.

5.2. Eisende partij stelt dat zij door verwerende partijen werd verplicht om de aanwezige kitchenettes en douches uit te breken, terwijl zij op vandaag opnieuw kitchenettes en douches moet installeren om de eenheden te kunnen verhuren volgens de kantoorbestemming die ze op vandaag hebben.

Zij stelt dus perfect bruikbare uitrusting te hebben moeten uitbreken onder dreiging van de invordering van dwangsommen, zodat zij veel verder is moeten gaan dan nodig. De schade die eisende partij hierdoor lijdt, en die zij begroot op 30.831,84 euro als herstellkosten voor de acht eenheden samen, wenst zij van verwerende partijen terug te krijgen. Hetzelfde geldt voor andere schade zoals de kost van verweer tegen het onrechtmatig standpunt van verwerende partijen, gemiste huurinkomsten en de administratieve kosten, die zij begroot op een provisie van 7.500,00 euro.

6. Bij gebrek aan minnelijke regeling, gaat eisende partij uiteindelijk over tot dagvaarding.

## B. Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist.

Er zijn geen ambtshalve in te roepen argumenten die tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering aanleiding zouden kunnen geven.

De vordering is ontvankelijk.

## C. Gegrondheid

1. Eisende partij is van mening dat de houding die verwerende partijen doorheen de procedure hebben aangenomen, foutief is en aanleiding geeft tot schadevergoeding op grond van de artikelen 1382 e.v. BW.

Zij meent aldus dat verwerende partijen foutief hebben gehandeld, en dat hun fouten een schade hebben veroorzaakt die in oorzakelijk verband staat met de schade die eisende partij heeft geleden.

2. Eisende partij kan hierin niet worden gevolgd.

2.1. Uit het dossier blijkt dat verwerende partijen niets meer hebben gedaan dan het nastreven van een wettelijke toestand, waarbij de woonentiteiten die het voorwerp vormen van de opgelegde herstelmaatregel effectief conform de geldende wetgeving en conform de uitspraak van de rechter werden ingericht.

Dat het uitbreken van de op dat moment reeds aanwezige kitchenettes en douches hiervoor noodzakelijk was, moet eisende partij niet aan verwerende partijen verwijten. Eisende partij is zelf diegene die beslist heeft om één en ander niet conform de geldende wetgeving te doen, zodat zij niet met de vinger naar anderen moet wijzen wanneer zij op haar foutief gedrag wordt aangesproken en hiervoor zelfs wordt veroordeeld.

Eisende partij heeft immers zelf de plicht om het onroerend goed opnieuw conform te maken, en dit binnen de kortst mogelijke termijn en uiterlijk binnen de door de rechtbank opgelegde termijn. Verwerende partijen dienen hierop toe te zien en dit herstel te benaastigen. Zij kunnen uiteraard geen vormen van herstel eisen die niet legaal zijn, noch kunnen zij hiermee instemmen. Aangezien een louter juridische herbestemming, waar eisende partij op alludeert, niet volstaat aangezien de woonfunctie nog voorhanden is, kon een volledig herstel enkel worden bereikt door alle tekenen van bewoning te verwijderen en dus door de sanitaire voorzieningen en de kitchenettes daadwerkelijk uit te breken.

Waar herbestemming dan wel sloop werd opgelegd, en een herbestemming dus inhoudt dat alle tekenen van bewoning uit het pand moeten worden verwijderd, is de vraag tot verwijdering van sanitaire voorzieningen en kitchenettes helemaal niet foutief in hoofde van verwerende partijen.

2.2. Eisende partij dient de chronologie van de feiten en haar eigen verantwoordelijkheid voor de gebeurtenissen overigens te respecteren.

Het is enkel en alleen omdat zij de wetgeving doelbewust niet heeft nageleefd dat er (onder meer) sanitaire voorzieningen en kitchenettes in het onroerend goed aanwezig waren. Zij werd hiervoor veroordeeld, en diende deze sanitaire voorzieningen en kitchenettes te verwijderen in het kader van de opgelegde herstelmaatregel.

Het is met andere woorden het eigen foutief gedrag van eisende partij die tot het verwijderen van de sanitaire voorzieningen en kitchenettes aanleiding heeft gegeven, en niet de houding die verwerende partijen hebben aangenomen eens de wederrechtelijke toestand werd vastgesteld.

Dat later blijkt dat sanitaire voorzieningen en kitchenettes in het kader van een nieuwe aanvraag (voor een op dat moment wel buiten de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen vallend onroerend goed) alsnog zouden kunnen worden toegelaten, staat dan ook los van de verplichting tot uitbreken van de sanitaire voorzieningen en kitchenettes, hetgeen in het kader van de veroordeling van eisende partij (voor een onder de Vlaamse Codex Wonen vallend onroerend goed) werd opgelegd.

3. Bij gebrek aan fout in hoofde van verwerende partijen, kunnen zij nooit voor de beweerdte schade worden aangesproken, voor zover deze schade al door eisende partij zou zijn geleden en in de mate waarin zij beweert en voor zover er al sprake zou zijn van enig oorzakelijk verband tussen schade en beweerdte fout.

4. De vordering van eisende partij is bijgevolg ongegrond.

**D. Kosten van het geding**

Eisende partij is als in het ongelijk gestelde partij te beschouwen, zodat de kosten van het geding haar ten laste vallen. Deze kosten omvatten, gelet op de waarde van de vordering, onder meer een rechtsplegingsvergoeding van 3.139,53 euro die zij verschuldigd is aan de verwerende partijen samen, aangezien de vordering van eisende partij ten aanzien van de verwerende partijen eenzelfde grondslag heeft en er aldus eigenlijk slechts één geschil is. De rechtsplegingsvergoeding kan bij helften worden toegekend aan elk van de verwerende partijen.

Overeenkomstig artikel 269<sup>2</sup> van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten veroordeelt de rechter de partij of de partijen die het rolrecht – bepaald overeenkomstig artikel 269<sup>1</sup> van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op 165 euro – verschuldigd zijn tot de betaling ervan of tot betaling van hun deel erin.

Dit rolrecht valt ten laste van eisende partij.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK,  
In eerste aanleg en op tegenspraak als volgt:**

Verklaart de vordering van eisende partij ontvankelijk, maar wijst deze af als ongegrond.

Veroordeelt eisende partij tot de kosten van het geding, in haar hoofde niet te begroten omdat zij haar ten laste blijven, en in hoofde van SO te begroten op:

- Rechtsplegingsvergoeding                      1.569,76 euro

Veroordeelt eisende partij tot de kosten van het geding, in haar hoofde niet te begroten omdat zij haar ten laste blijven, en in hoofde van WI te begroten op:

- Rechtsplegingsvergoeding                      1.569,77 euro

Veroordeelt eisende partij tot het betalen van het rolrecht van 165 euro.

Het rolrecht moet worden betaald aan de administratie van de Federale Overheidsdienst Financiën op diens eerste verzoek.

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Sluit de mogelijkheid van kantonnement niet uit.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **05 maart 2026**.

Aanwezig zijn:

, rechter, alleenrechtsprekend;  
, griffier.