



Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
25/ 6351			
Datum van uitspraak			
5 juni 2025	op €	op €	op €
Rolnummer			

☐ Aan te bieden aan de
ontvanger

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

4^{de} kamer
burgerlijke zaken

eindvonnis – op tegenspraak

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met kantoor te

;

eiseres,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat met kantoor te

En :

1. , met nationaal nummer wonende te
en
2. , met nationaal nummer , wonende te

verweerders,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaat
met kantoor te

*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

Artikel 2 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van de dagvaarding, betekend op 15 januari 2024, alsook de laatste besluiten van partijen en de door hen neergelegde stukken

Op de zitting van 22 mei 2025 werden de advocaten van de partijen in hun pleidooi gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

A. Nopens de feiten en procedurele voorgaanden

1. De wooninspecteur van het Vlaamse gewest heeft
, als oorspronkelijke mede-eigenaars van het onroerend goed gelegen te
, alsdan kadastraal gekend onder
(in de dagvaarding vermeld onder perceelnummer
, bij exploitatietoekend op 15 januari 2024 gedagvaard teneinde een
herstelmaatregel te zien uitspreken op grond van overtredingen op de Vlaamse Wooncodex.

2. Uit het dossier (stuk 2 bundel wooninspecteur) blijkt dat de wooninspecteur stelt op
26 juni 2020 te zijn gecontacteerd door *“een technisch adviseur bij de Woonwinkel
omwille van een vermoeden van misdrijf (een woning of kamer verhuren/ter
beschikking stellen die niet voldoet aan de huidige minimale kwaliteitsnormen) Het pand
betreft een eengezinswoning die zwaar verwaarloosd is. Uit het buurtonderzoek van de politie
blijkt er een man met zijn minderjarige zoon te wonen. In het rijksregister staat niemand
ingeschreven”*

Op 11 augustus 2020 heeft in haar hoedanigheid van wooninspecteur
verbonden aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, in aanwezigheid van
, woningcontroleur bij het agentschap Wonen-Vlaanderen, bijgestaan door twee
inspecteurs Lokale Politie en middels een slotenmaker de woning gelegen te
om 05:10 uur betreden met het kenmerk van een huiszoeking.

Bij beschikking van 31 juli 2020 werd hiertoe door de politierechtbank te aan de
wooninspecteur machtiging verleend overeenkomstig artikel 20, §3 van het decreet van 15 juli
1997 houdende de Vlaamse wooncode zoals alsdan van toepassing.

Uit het proces-verbaal van 3 september 2020 omtrent de vaststellingen van 11 augustus 2020
blijkt dat op het ogenblik van de visitatie samen met zijn zoon
in de woning verbleef; inzonderheid verklaart alsdan:

*“- Hij betaalt geen huur voor de woning. Zijn moeder is mede-eigenaar van de woning en hij
mag hier voorlopig wonen*

- *Hij woont hier al van oktober / november 2019*
 - *Hij zou binnen 10 à 15 dagen verhuizen naar Spanje. Daar heeft hij nog geen woning
gevonden. Zijn zoontje zou er ook naar school gaan. Zijn zoontje spreekt nog geen
Spaans.*
 - *Hij heeft momenteel geen werk en staat op de mutualiteit. Hij krijgt een vergoeding
van 1500 euro / maand*
 - *Hij wordt opgevolgd door een maatschappelijk werkster van*
- (citaat proces-verbaal 3 september 2020 blz. 5).

De bewoners werden niet uitgedreven, noch werd de woning verzegeld.

Op 3 september 2020 wordt door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld waarbij de werken dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Wat het gebouw betreft wordt vastgesteld dat de dakgootbekleding ter hoogte van het dak boven de inkomdeur is losgekomen; dat de elektriciteit gebreken vertoond (voorpaneel aan de zekeringskast ontbreekt; afdekplaatjes schakelaars ontbreken; in de keuken wordt gebruikt gemaakt van een losse verdeelstekker; verlichting badkamer is niet spatwaterdicht; (...) en er blijkt geen dakisolatie aanwezig te zijn.

In de woning blijkt er vochtschade te zijn; het glas van de vensters is op meerdere plaatse gebroken; er is geen watervoorziening; er is in de woning geen verwarmingsketel aanwezig; opeenstapeling van meubelen, kleren en afval (...). Verder wordt in de herstellvordering vermeld (zie stuk 2 bundel eiser): *“De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 8 personen Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokale (5) en de nettovloeroppervlakte (94,65 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 8 personen”*.

(oorspronkelijk mede-eigenaar – ondertussen overleden) wordt bij schrijven van 3 september 2020 uitgenodigd voor een verhoor 28 september 2020 door de wooninspecteur. Op 28 september 2020 wordt er een nieuwe uitnodiging verstuurd aan om zich aan te bieden op het kantoor van de wooninspecteur op 26 oktober 2020.

De verwerende partijen worden klaarblijkelijk niet uitgenodigd voor een verhoor, maar worden bij schrijven van 3 september 2020 verzocht om een indicatieve vragenlijst in te vullen en deze terug te sturen voor 2 oktober 2020 naar het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Uit stuk 4 van het bundel van eiser blijkt dat bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van van 9 november 2020, de betreffende woning gelegen te , ongeschikt en onbewoonbaar wordt verklaard.

In dit besluit van 9 november 2020 wordt gesteld dat de werken voorzien “in het bijgevoegd technisch verslag dd 11 augustus 2020”, dienen te worden uitgevoerd binnen een termijn van 12 maanden (36 maanden indien er een stedenbouwkundige vergunning is vereist) en dat (zie artikel 5, §2 van dit besluit) *“Als de woning niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast wordt, kan de gemeente, , een sociale huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociaal verhuurkantoor de procedure in gang zetten om een sociaal beheersrecht op de woning te verkrijgen.”* Dit besluit wordt aangeplakt en mag pas na de afgifte van een conformiteitsattest worden verwijderd (artikel 6 van dit besluit).

3. De wooninspecteur stuurt dienvolgens bij schrijven van 28 februari 2021 aan (wijken) en aan een schrijven met de melding dat er een hercontrole dient te worden uitgevoerd in het pand om de uitvoering van de herstellvordering van 3 september 2020 te controleren. De wooninspecteur informeert bij (wijken) nog eens naar de stand van zaken per e-mail van 10 maart 2021.

Bij schrijven van 3 september 2021 (precies één jaar na de oorspronkelijke herstellvordering) nodigt de wooninspecteur _____ en _____, uit om haar te berichten omtrent de stand van zaken van de uitvoering van de herstellvordering van 3 september 2020 en dat er hieromtrent een hercontrole dient te worden uitgevoerd.

4. Bij schrijven van 1 maart 2022 stuurt de wooninspecteur wederom een schrijven aan _____ met de vraag of de herstellvordering werd uitgevoerd en de melding dat er een hercontrole dient te gebeuren.

De wooninspecteur bevestigt in besluiten (zie blz. 5/11) dat de procureur des Konings op 20 mei 2022 heeft meegedeeld het dossier af te sluiten zonder verder gevolg. Het bevestigingsschrijven zelf, met de vereiste motivering, wordt door de wooninspecteur niet bijgebracht.

5. Bij schrijven van 6 september 2022 wordt er opnieuw door de wooninspecteur geïnformeerd bij _____ en _____ omtrent de stand van zaken, met de melding dat er een afspraak dient te worden vastgelegd voor een hercontrole.

6. Bij schrijven van 7 februari 2023, uitgaande van de wooninspecteur, worden _____ opnieuw aangeschreven met de melding dat het dossier werd overgemaakt aan “het hoofdbestuur te Brussel voor burgerlijke dagvaarding”, en dat de intenties thans verwacht worden uiterlijk op 15 maart 2023. Op 26 oktober 2023 wordt door de wooninspecteur een geactualiseerde herstellvordering opgesteld.

7. Bij exploit betekend op datum van 15 en 16 januari 2024 worden ten verzoeken van de wooninspecteur _____ gedagvaard voor deze rechtbank.

De zaak wordt ingeleid op de zitting van 29 februari 2024 waarbij conclusietermijnen worden overeengekomen tussen partijen en de zaak voor pleidooien kan worden vastgesteld op de zitting van 22 mei 2025.

Daar er tussen partijen alsnog geen akkoord kon worden bewerkstelligd werd de zaak behandeld en in beraad genomen op voormelde zitting.

B. Eisen

8. De wooninspecteur vordert in laatste besluiten:

“De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens verweerders in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, voor wat betreft het pand gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____

, 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, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het gevorderde herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;

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

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van _____ te _____ machtigen, voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank 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 gedaagden;

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

Verweerders 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 casu begroot op 1800,00 euro;”

9. _____ vorderen in laatste besluiten om: “De vordering van eiser onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

Eiser te veroordelen tot betaling aan concluante van de kosten van het geding, m.i.v. de rechtsplegingsvergoeding van € 1.880,00;”

C. Beoordeling

Nopens de toelaatbaarheid van de vordering

10. De verwerende partijen stellen dat de vordering niet toelaatbaar is om reden dat de dagvaarding niet werd overgeschreven. Bij nazicht blijkt de dagvaarding overgeschreven te zijn op het kantoor Rechtszekerheid op 25 januari 2024.

11. Verder stellen verweerders dat de vordering niet toelaatbaar zou zijn om reden dat zij nooit zouden zijn opgetreden als verhuurders of als ‘terbeschikkingstellers van de woning’; deze argumentatie betreft echter de grond van de vordering en niet de ontvankelijkheid ervan.

12. Verder stellen eisers dat zij ‘handelingsonbekwaam’ zouden zijn met betrekking tot de onverdeelde nalatenschap en zij aldus geen gevolg konden toekennen aan de herstellenvordering. Los van de vraag of ook deze ‘exceptie’ wel betrekking heeft op de

toelaatbaarheid van de vordering, is de vaststelling dat de verwerende partijen ten tijde van de oorspronkelijk herstellvordering op 3 september 2020 mede-eigenaars waren van de woning, samen met anderen, uiteraard geen vrijgeleide om woningen die niet voldoen aan de vooropgestelde vereiste van de Vlaamse Codex Wonen ter beschikking te stellen voor bewoning. kunnen wel degelijk als mede-eigenaar van de
woning worden veroordeeld tot het uitvoeren van de door de wooninspecteur opgelegde herstelwerken. Ook het feit dat niet alle eigenaars in de procedure werden betrokken is voor geen vrijgeleide; zij hadden bovendien in de loop van de procedure de mede-
eigenaars kunnen verzoeken om in de procedure tussen te komen, dan wel hun kunnen dagvaarden in gemeenverklaring.

De vordering van de wooninspecteur is toelaatbaar.

Ten gronde

13. De wooninspecteur heeft een herstellvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. 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.

15. Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt dat het gebouw in kwestie bewoond werd ten tijde van de vaststellingen van de wooninspecteur van 11 augustus 2020, met name door . Bewoner heeft alsdan echter verklaard dat hij het gebouw, samen met zijn zoon, binnen korte tijd zou verlaten. Het gebouw werd nadien onbewoonbaar verklaard bij besluit van 9 november 2020 van het college van burgemeester en schepenen van .

Er bestaat geen discussie tussen partijen omtrent de gedane technische vaststellingen en het door de wooncontroleur uitgebrachte technisch advies met de conclusie dat de woning ernstige gebreken heeft en tekortkomingen vertoont die de gezondheid- en/of veiligheid van de bewoners in het drang brengen (zie bijlage 8 blad 38 aan PV nr. -
stuk 1 overtuigingsstukken wooninspecteur).

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de woning op eigen initiatief
heeft betrokken en dat op dat ogenblik zijn moeder, wijlen , (mede)

eigenares was van de woning en hij in de woning van haar mocht blijven wonen zolang deze kon worden verkocht wegens een lopende erfeniskwestie zou geen huur of enige andere vergoeding betaald hebben aan zijn moeder (of aan wie dan ook) te tijde van zijn verblijf (zie verklaring wijkinspecteur d.d. 18 juli 2020 – stuk 1 bundel eiser).

16. De woning werd bij besluit van 9 november 2020 van het college van burgemeester en schepenen van ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Hieromtrent worden buiten een kopie van het besluit van 9 november 2020 geen verdere stukken bijgebracht, doch luidens artikel 6 van dit besluit dienden alle betrokkenen (zakelijke gerechtigde van de woning en de gewestelijk ambtenaar) hiervan op de hoogte te worden gebracht en dient het besluit te worden aangeplakt op de gevel van de woning, waarbij de aanplakking pas mag worden verwijderd na de afgifte van een conformiteitsattest.

Er wordt melding gemaakt van de beroepsmogelijkheid bij de Vlaamse minister, doch geen van de partijen houdt voor dat er tegen het besluit tot onbewoonbaarverklaring administratief beroep werd aangetekend.

17. De wooninspecteur toont aldus niet aan dat het pand nog werd bewoond nadat de woning onbewoonbaar werd verklaard.

De verwerende partijen tonen wel aan dat ondertussen het nodige werd gedaan om tot de verkoop van het pand te kunnen overgaan. Bij vonnis van 18 mei 2022 van de 40^{ste} kamer van de familierechtbank in de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, wordt de vereffening-verdeling bevolen van de nalatenschap van wijlen

, laatst wonende te . Hierbij werd notaris benoemt als notaris-vereffenaar en gelast met de verrichtingen van vereffening en deling. Uit dit vonnis van 18 mei 2022 blijkt ook dat er buiten wijlen , nog 7 andere erfgenamen betrokken zijn, met name de consoorten

bleekt overleden te zijn op 17 augustus 2023 (zie blz. 2/11 besluiten wooninspecteur).

Notaris bevestigt bij schrijven van 30 april 2025 (stuk 3 bundel verweerders): *“Wel kan ik melden dat ik weldra de openbare verkoop kan opstarten van het goed. Mijn dossier is klaar. Ik wacht enkel nog een machtiging van de rechtbank, die vermoedelijk op 22 mei aanstaande zal afgeleverd worden. Vervolgens wordt het goed meteen te koop gesteld.”*

18. De wooninspecteur betwist niet dat het betreffende onroerend goed aldus binnen afzienbare tijd zal kunnen worden te koop gesteld en aldus ter beschikking zal worden gebracht op de woonmarkt. Er wordt evenmin betwist dat de woning thans nog steeds ongeschikt en onbewoonbaar is verklaard, waarbij niet wordt aangetoond dat sedert de ongeschiktheid/onbewoonbaarverklaring het betreffende pand nog zou worden bewoond.

Er werd immers sinds 11 augustus 2020 door de wooninspecteur geen visitatie en aldus geen nieuwe vaststellingen meer gedaan van de betreffende woning.

De enige reden waarom de woning aldus nog niet werd verkocht is te vinden in de problematiek van de vereffing – verdeling van de nalatenschap van de oorspronkelijke eigenaars van de woning. Hierbij wordt ook niet aangetoond dat op één of andere manier toelating hebben gegeven aan de zoon van wijler om de woning te betreden, laat staan om deze woning te mogen bewonen. De wooninspecteur brengt ook geen enkel bewijs bij dat de woning ter beschikking hebben gesteld van de zoon van Ook wijlen heeft de woning niet verhuurd doch blijkbaar zelf oogluikend toegestaan dat haar zoon in de woning mocht verblijven zolang deze niet kon worden verkocht. woonde daarvoor volgens de gegevens vermeld in het proces-verbaal van 3 september 2020 in een caravan op een privéterrein te waar hij van tem en de politiediensten niet kon blijven.

19. De wooninspecteur toont niet aan dat de toenmalige bewoners in 2020 toentertijd de woning niet hebben verlaten en evenmin dat op de hoogte waren van het verblijf van met zijn zoon in de woning ten tijde van de visitatie op 11 augustus 2020. Bovendien maken verweerders aannemelijk dat het nodige wordt gedaan om, samen met de overige eigenaars, de betreffende woning zo spoedig mogelijk te verkopen. Gegeven het feit dat de woning bovendien door het college van burgemeester en schepenen op 9 november 2020 onbewoonbaar werd verklaard, kan het betreffende pand niet meer worden bewoond totdat er een conformiteitsattest wordt afgeleverd.

De wooninspecteur toont ook niet aan dat op de hoogte waren of hadden moeten zijn van het verblijf van met zijn zoon op 11 augustus 2020 in de woning te

kunnen, in de gegeven omstandigheden, niet tot de uitvoering van de herstelwerken worden veroordeeld.

Het gevorderde herstel strekt aldus niet (meer) ertoe de gevolgen van het misdrijf dat in 2020 werd vastgesteld, ongedaan te maken.

20. De wooninspecteur heeft weliswaar met een zekere regelmaat brieven verstuurd aan wijlen en , doch heeft op geen enkel ogenblik zelf het initiatief genomen om de situatie ter plaatse, na het uitvaardigen van het besluit tot onbewoonbaarverklaring, opnieuw te gaan vaststellen. De loutere omstandigheid dat niet meer werd geantwoord op de verzonden brieven ontsloeg de wooninspecteur niet van deze verplichting. Het getuigt niet van de vereiste zorgvuldigheid om in een dergelijk dossier louter voort te gaan op een proces-verbaal van bijna vijf jaar geleden dat kennelijk niet meer de actuele situatie kon weergeven.

De herstellvordering van de wooninspecteur wordt als ongegrond afgewezen.

21. Ieder eindvonnis verwijst de in het ongelijk gestelde partij in de kosten (artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek). De kosten kunnen worden omgeslagen zoals de rechter het

raadzaam acht wanneer elk van de partijen omtrent enig geschilpunt in het ongelijk werd gesteld, zoals hier het geval is.

22. In de rechtsverhouding tussen de wooninspecteur en de heren Rogge is de wooninspecteur in het ongelijk gesteld en moet hij de gerechtskosten van de verwerende partijen betalen

De kosten voor _____ worden begroot op 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding (gevorderd bedrag rechtsplegingsvergoeding overeenkomstig de opgave van de kosten in zijn laatste besluiten).

23. De wooninspecteur, die in het ongelijk is gesteld, dient zijn eigen kosten zelf te dragen.

Ingevolge art. 161, 1° bis juncto artikel 279 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten geldt er voor het Vlaamse Gewest een vrijstelling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

OP GROND VAN DEZE OVERWEGINGEN BESLIST DE RECHTBANK:

Na tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting.

De herstellvordering van de wooninspecteur van het Vlaamse gewest is toelaatbaar maar ongegrond.

Het Vlaamse gewest wordt veroordeeld tot betaling aan de heren _____ van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1.883,72 euro.

Ingevolge art. 161, 1° bis juncto artikel 279 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten geldt er voor het Vlaamse Gewest een vrijstelling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

Partijen worden van het meer- of anders gevorderde afgewezen.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4^{de} kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van **5 juni 2025**, door _____, rechter, in aanwezigheid van _____, griffier.