



Repertoriumnummer 2025/ 6645
Datum van uitspraak 05/12/2025
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:

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

1 Procedure

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

De Vlaamse Wooninspectie heeft de procedure ingeleid met dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan op 17 februari 2025 door het ambt van , gerechtsdeurwaarder met standplaats te

Met een beschikking van 7 maart 2025 heeft de rechtbank de onderling tussen partijen overeengekomen conclusietermijnen met toepassing van artikel 747, §1 Ger.W. bekrachtigd en de rechtsdag vastgesteld op 7 november 2025.

Op de zitting van 7 november 2025 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

2.1

is eigenaar van een onroerend goed gelegen te

Het pand betreft een loods die gedeeltelijk werd omgevormd tot verschillende woonentiteiten voor de huisvesting van seizoenarbeiders.

Op 24 maart 2021 stelde de Vlaamse Wooninspectie verschillende gebreken vast waardoor deze woonentiteiten ongeschikt en onbewoonbaar werden bevonden. Er werd hiertoe een proces-verbaal opgesteld door de optredende wooninspecteur.

De Vlaamse Wooninspectie maakte op 5 mei 2021 een herstellvordering op lastens ; Deze herstellvordering formuleerde de verschillende gebreken die onderworpen waren aan het herstel.

2.2

In zijn verhoor van 1 juni 2021 verklaarde dat hij verschillende gebreken had aangepakt. Hij voegde foto's en facturen bij. Er restte hem nog wat aanpassingswerken aan de badkamer op het gelijkvloers, maar hij had de meeste gebreken opgelost. Er werd hem meegedeeld dat hij de wooninspecteur onmiddellijk in kennis diende te stellen vanaf het moment dat hij de herstellvordering volledig had uitgevoerd.

Op 28 juli 2021 ontving de Vlaamse Wooninspectie een melding van herstel van met verzoek de uitvoering van de werken te controleren. Op 1 oktober 2021 werden opnieuw diverse wooninbreuken vastgesteld.

Op 7 januari 2022 meldde het herstel. Evenwel maakte hij geen bewijsstukken over van dit herstel, na vraag van de Vlaamse Wooninspectie.

Op 21 maart 2022 meldde dat hij geen seizoenarbeiders meer zou huisvesten en dat hij de woonentiteiten zou ontmantelen.

Op 24 juni 2022 vroeg de Vlaamse Wooninspectie aan of de herstellingen reeds werden uitgevoerd. Zij ontvingen hier geen reactie op.

Op 16 januari 2023 ging de Vlaamse Wooninspectie opnieuw ter plaatse om na te gaan of de herstellingen intussen werden uitgevoerd. Men kon opnieuw diverse wooninbreuken vaststellen.

Op 4 juli 2023 werd door de Vlaamse Wooninspectie bevraagd naar een stand van zaken. Hij antwoordde dat hij zijn bedrijf wenst te verkopen.

2.3

Bij schrijven van 17 mei 2024 drong de Vlaamse Wooninspectie bij _____ aan om binnen de maand te melden dat alle gebreken werden hersteld, dan wel een renovatieplan over te maken waaruit de herstelplannen binnen een redelijke termijn zouden blijken.

Bij schrijven van 30 juli 2024 werd een laatste kans geboden om tegen 1 september 2024 aan het gevraagde te voldoen.

Aangezien _____ niet reageerde, ging de Vlaamse Wooninspectie op 17 februari 2025 over tot dagvaarding.

2.4

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van _____ van 17 februari 2025 werd aan _____ een omgevingsvergunning verleend om de functie van voornoemd onroerend goed te wijzigen van huisvesting voor seizoenarbeiders naar berging in het kader van landbouwactiviteiten.

3 Vorderingen

3.1

De Vlaamse Wooninspectie vordert te bevelen aan _____ om het onroerend goed, en de erin gelegen woongelegenheden, alle gelegen te _____ te herstellen door de gebreken ongedaan te maken door renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit onroerend goed conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen 2021, en zonder dat er overbewoning is, dan wel door deze woongelegenheden te slopen conform de wet.

Zij vordert dat deze herstellingen uitgevoerd dienen te worden binnen 10 maanden, vanaf de datum van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, zonder enige termijn in de zin van artikel 1385*bis*, vierde lid Ger.W.

Zij vordert uitdrukkelijke machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het college van burgemeester en schepenen van _____ : (i) om het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren, voor het geval _____ in gebreke zou blijven, waarbij de kosten verhaald worden op hem en (ii) om de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op _____.

3.2

_____ vordert te zeggen voor recht dat de vordering van de Vlaamse Wooninspectie zonder voorwerp is. Hij vordert bijgevolg dat de zaak zou worden doorgehaald.

4 Beoordeling

4.1 Vordering tot herstel

4.1.1

De Vlaamse Wooninspectie vordert het herstel van de woonentiteiten opdat ze voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, dan wel dat ze gesloopt worden. Zij verwijst naar de artikelen 3.43 en 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

vraagt dat de zaak wordt doorgehaald aangezien de herstellvordering zonder voorwerp is.

4.1.2

Overeenkomstig artikel 730, §1 Ger.W. kan een zaak pas van de algemene rol worden doorgehaald mits instemming van beide partijen. Er ligt geen dergelijke instemming voor.

4.1.3

stelt dat de herstellvordering zonder voorwerp is omdat hij de woonentiteiten in de loods heeft afgebroken en deze hersteld heeft in de vorige staat, namelijk als een berging in het kader van landbouwactiviteiten. Als bewijs legt hij vijf niet gedateerde foto's voor.

De herstellvordering wordt pas zonder voorwerp zodra het herstel is uitgevoerd.

Het bewijs van de uitvoering van dat herstel moet overeenkomstig artikel 3.46, derde lid Vlaamse Codex Wonen 2021 geleverd worden door een proces-verbaal van uitvoering opgemaakt door de wooninspecteur. De overtreder dient hiertoe het initiatief te nemen door de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het herstel.

Op heden ligt geen bewijs voor van een volledig herstel, noch bewijst dat hij de wooninspecteur al op de hoogte bracht van het herstel met het oog op een hercontrole.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 februari 2025 stelde bovendien als voorwaarde aan de verleende vergunning dat de berging effectief gebruikt zou worden in het kader van de nog aanwezige landbouwactiviteiten. Ook hiervan bewijst niet dat dit op heden het geval is. Uit de communicatie tussen de Vlaamse Wooninspectie en blijkt integendeel dat wenst te stoppen met zijn landbouwactiviteiten en het onroerend goed zou verkopen.

Aangezien geen bewijs van herstel voorligt, is de vordering niet zonder voorwerp, maar overeenkomstig artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gegrond.

4.2 Modaliteiten herstel

4.2.1

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

Overeenkomstig artikel 3.43, derde lid Vlaamse Codex Wonen 2021 bepaalt de rechtbank de uitvoeringstermijn en kan, op vordering van de wooninspecteur, een dwangsom worden vastgesteld per dag vertraging.

Uit de voorgelegde communicatie tussen de Vlaamse Wooninspectie en [redacted] blijkt dat [redacted] voorafgaand aan de dagvaarding, voldoende tijd had om de herstellenvordering uit te voeren. Hij heeft nagelaten dit te doen. De rechtbank acht het dan ook noodzakelijk [redacted] te veroordelen tot het betalen van een dwangsom per dag vertraging na de hersteltermijn.

Anders dan [redacted] voorhoudt, is de gevorderde dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging naar het oordeel van de rechtbank geenszins buitensporig. De rechtbank kent dat bedrag toe en bepaalt overeenkomstig artikel 1385ter Ger.W. een maximum van 30.000,00 euro.

De voorgestelde hersteltermijn van tien maanden wordt door [redacted] niet betwist en komt gepast voor. Een dergelijke hersteltermijn biedt [redacted] meer dan voldoende tijd om het verbeuren van de dwangsom te vermijden, zeker gelet op zijn bewering dat het pand op heden al zo goed als conform is.

Er is geen reden om een bijkomende respijttermijn in de zin van artikel 1385bis, vierde lid Ger.W. toe te kennen.

Evenwel bepaalt de rechtbank dat de hersteltermijn van tien maanden pas ingaat vanaf de betekening van het vonnis. De Vlaamse Wooninspectie toont niet aan waarom van dit principe dient afgeweken te worden. Bovendien kan een dwangsom, overeenkomstig artikel 1385bis, derde lid Ger.W. hoe dan ook niet verbeuren vóór de betekening van de uitspraak.

4.2.2

De Vlaamse Wooninspectie vordert de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van [redacted] te machtigen (i) om het gevorderde herstel ambtshalve uit

te voeren, voor het geval _____ in gebreke zou blijven, waarbij de kosten verhaald worden op hem en (ii) om de kosten van de gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op _____.

Overeenkomstig artikel 3.32 Vlaamse Codex Wonen 2021 moet de burgemeester in voorkomend geval de nodige maatregelen nemen voor de herhuisvesting van de bewoners van een onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed zoals bedoeld in artikel 3.35 Vlaamse Codex Wonen 2021. De hieraan verbonden kosten kunnen overeenkomstig artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen 2021 door de gemeente worden teruggevorderd van de verhuurder of de persoon die de woning of het goed ter beschikking stelde.

Overeenkomstig artikel 3.48, eerste lid Vlaamse Codex Wonen 2021 machtigt het vonnis de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om de kosten, vermeld in artikel 3.33, te verhalen op de overtreder. Die bepaling geldt evenwel enkel *“in geval van veroordeling wegens één van de misdrijven, bepaald in artikel 3.34, 3.35 en 3.36”*. Aangezien in dit vonnis geen dergelijke veroordeling wordt uitgesproken, geldt die bepaling niet voor deze burgerlijke rechtbank. Aangezien artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen enkel gewag maakt van een terugvorderingsmogelijkheid voor de gemeente, kan de rechtbank op grond van die bepaling geen machtiging verlenen aan de Vlaamse Wooninspectie, die deze kosten niet moet dragen.

Voor het geval dat de herstelmaatregelen door de overtreder niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn worden uitgevoerd, moet het vonnis overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen 2021 voorzien dat de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen en eventueel de burgerlijke partij, ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien (cf. Cass. 12 december 2023,

5 Gedingkosten

5.1

Als in het ongelijk gestelde partij, moet _____ instaan voor de gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten en een rechtsplegingsvergoeding aan de Vlaamse Wooninspectie.

5.2

De Vlaamse Wooninspectie vordert de basis rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro _____ verzoekt de rechtsplegingsvergoeding te herleiden tot het minimum van 117,73 euro omwille van enerzijds het weinig complex karakter van de zaak en anderzijds zijn financiële draagkracht.

Overeenkomstig artikel 1022, derde lid Ger.W. kan de rechtbank op vraag van een van de partijen de rechtsplegingsvergoeding verminderen. Bij de beoordeling moet onder meer rekening worden gehouden met de financiële draagkracht van de verliezende partij en de complexiteit van de zaak.

bewijst geen beperkte financiële draagkracht. Het feit dat heffingen en kosten heeft moeten betalen ingevolge het niet uitvoeren van de vordering tot herstel bewijst op zich nog geen precaire financiële situatie.

Aangezien op de inleidingszitting en in besluiten de vordering van de Vlaamse Wooninspectie betwistte, geeft de geringe complexiteit van de zaak naar het oordeel van de rechtbank evenmin aanleiding tot een vermindering van de rechtsplegingsvergoeding.

6 Uitsluiting mogelijkheid tot borgstelling en/of kantonnement

De Vlaamse Wooninspectie vordert de uitsluiting van het vermogen tot kantonnement en de mogelijkheid tot borgstelling.

De rechtbank ziet geen reden tot borgstelling.

Overeenkomstig artikel 1406 Ger.W. kan het recht op kantonnement enkel worden uitgesloten indien dit een ernstig nadeel als gevolg zou hebben voor de schuldeiser. De Vlaamse Wooninspectie legt hiervan geen enkel bewijs voor, zodat de mogelijkheid tot kantonnement niet kan worden uitgesloten.

7 Beslissing in eerste aanleg op tegenspraak

7.1

De rechtbank verklaart de vordering van de Vlaamse Wooninspectie ontvankelijk, en in de volgende mate gegrond.

7.2

De rechtbank veroordeelt om het onroerend goed en de erin gelegen woongelegenheden, allen gelegen te , te herstellen door de gebreken ongedaan te maken door renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerken, zodat dit onroerend goed conform is in de zin van de Vlaamse Codex Wonen 2021, en zonder dat er overbewoning is, dan wel door deze te slopen.

De rechtbank veroordeelt om dit herstel uit te voeren binnen een hersteltermijn van 10 maanden na de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, voor het eerst te verbeuren na het verstrijken van bovengenoemde hersteltermijn en met een maximum van 30.000,00 euro.

7.3

De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van Burgemeester en Schepenen van _____ om het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren, voor het geval in gebreke blijft, en die kosten te verhalen op _____ :

7.4

De rechtbank veroordeelt tot de gedingkosten:

- de dagvaardingskosten van 1.044,34 euro;
- een rechtsplegingsvergoeding aan de Vlaamse Wooninspectie van 1.883,72 euro.

De rechtbank veroordeelt tot de rolrechten van 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 **vijf december tweeduizend en vijftientig.**

Aanwezig: _____, rechter,
_____, griffier,