



Repertoriumnummer 2024 / 5858
Datum van uitspraak woensdag 6 november 2024
Rolnummer

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad HB

Uitgifte

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

KANTMELDING

**Burgerlijke rechtbank van de
Rechtbank van eerste aanleg
Leuven**

Kamer B9

VONNIS
OP TEGENSPRAAK

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, (KBO: 0316.380.841), met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,
eisende partij,
vertegenwoordigd door _____, advocaat te _____

tegen

_____, (RRN: _____, geboren _____ en wonende _____
te _____,
verwerende partij, ter zitting aanwezig,
bijgestaan door _____ loco _____, advocaat te _____

I. Procedure

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- de inleidende dagvaarding van 26 februari 2021;
- de laatste conclusies en de stukken van partijen;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 2 oktober 2024. De zaak werd op die zitting in zijn geheel hernomen gelet op de gewijzigde samenstelling van de zetel. De zaak werd nadien in beraad genomen.

II. Feiten

Huidige procedure heeft betrekking op de panden gelegen te _____,
_____, kadastraal gekend te _____,
(hierna ook: “de panden”).

De constructie betreft een dubbel pand in gesloten bebouwing bestaande uit drie bouwlagen onder een kroonlijst. Zowel bij nummer _____ als bij nummer _____ is er op de gelijkvloerse verdieping een handelspand. De toegang tot huisnummer _____ wordt genomen via huisnummer _____.

_____ is sinds 30 januari 2007 eigenaar van deze panden.

De Wooninspecteur geeft het volgende relaas van de feiten:

Bij aanvankelijk proces-verbaal van 21 september 2016 werd vastgesteld dat de panden in kwestie, zowel het gebouw als de daarin aangetroffen woonentiteiten, niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van oud decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Er werden gebreken vastgesteld aan het gebouw (o.a. stabiliteit van de dakstructuur met aantasting of doorbuiging van de dragende dakelementen, stabiliteit van buitenmuren, vervorming en/of scheurvorming gevelvlak, brandonveiligheid, ontbrekende of onvoldoende dakisolatie, gebrekkige rookmeldersverplichting, enz. ...).

Er werd een totaal van 6 strafpunten in het technisch verslag toegekend aan het gebouw.

Aan de gemeenschappelijke functies (bad-, toilet-, kook-en leefruimten) werden eveneens gebreken vastgesteld, o.a. vocht aan daken en plafonds, vocht aan muren, gebrekkige afwerking vloeren en muren, gebrekkige toegankelijkheid, gebrekkige keukenfunctie, onveilige toegang, gebrekkige luchtkwaliteit, enz.

Voor deze gemeenschappelijke ruimten werden in het technisch verslag de volgende strafpunten toegekend:

- voor de gemeenschappelijke badfunctie: 22 punten
- voor het gemeenschappelijke toilet: 19 punten
- voor de gemeenschappelijke kook-en leefruimte: 36 strafpunten

Voor de verschillende woonentiteiten (10, bestaande uit 7 woningen en 3 kamers) werden er ook verschillende gebreken vastgesteld, nl. vocht aan plafonds en muren, gebrekkige toegankelijkheid, ontbrekende brievenbussen, inbreuken op de rookmeldersverplichting, gebrekkige luchtkwaliteit, gebrekkige elektrische voorzieningen, gebrekkige toiletfunctie, enz.

De volgende strafpunten in het technisch verslag werden toegekend:

- voor woning (1^{ste} verdieping): 16 strafpunten
- voor woning (1^{ste} verdieping): 16 strafpunten
- voor woning (2^{de} verdieping): 16 strafpunten
- voor woning (3^{de} verdieping): 16 strafpunten
- voor woning (1^{ste} verdieping): 7 strafpunten
- voor woning (2^{de} verdieping): 52 strafpunten
- voor woning (3^{de} verdieping): 37 strafpunten
- voor kamer (2^{de} verdieping): 74 strafpunten
- voor kamer (1^{ste} verdieping): 7 strafpunten
- voor kamer (2^{de} verdieping): 94 strafpunten

Ter plaatse werd tevens verhuur en terbeschikkingstelling vastgesteld.

Wat betreft de stedenbouwkundige toestand van het pand werd bij het aanvankelijk proces-verbaal gesteld:

“Stedenbouwkundige inbreuk. Een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen (artikel 4.2.1,7° Vlaamse codex RO: Wij vroegen inlichtingen aan _____ inzake de vergunde toestand. Nummer _____ is vergund als handelsgedeelte op het gelijkvloers, 1 kamer en 1 studio op de 1ste verdieping, 2 kamers op de 2de verdieping en 1 studio op de 3de verdieping. Nummer _____ wordt vergund geacht als handelsgedeelte op het gelijkvloers en 1 gezinswoning op de verdiepingen. In totaal zijn er 10 woonentiteiten in het gebouw. In nummer _____ zijn er 4 studio’s en 1 kamer gelegen en in nummer _____ zijn er studio’s en 2 kamers gelegen. Zowel het aantal entiteiten als het type entiteit komt niet overeen met de vergunning die werd afgeleverd voor nummer _____ en voor nummer _____ is er geen stedenbouwkundige vergunning gekend voor de opdeling in 5 woonentiteiten.”

In toepassing van oud artikel 20bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende Vlaamse Wooncode werd door de Wooninspecteur een herstellvordering opgesteld en ingeleid bij de procureur des Konings te Leuven bij schrijven van 14 november 2016. Deze herstellvordering strekte tot herbestemmen, dan wel slopen van het pand.

Bij navolgend proces-verbaal van 15 december 2016 werd _____ door de diensten van de Wooninspecteur verhoord. Hij verwees naar een schriftelijke verklaring die als zijn standpunt kon worden opgenomen. Samengevat verklaarde hij dat de gebreken zullen worden hersteld doch dat er rekening dient te worden gehouden met het feit dat hij bezig is met een nieuwbouwproject waardoor het renoveren van het pand aldus niet nodig zou zijn gelet op het feit dat eventueel een volledige verbouwing van de beide panden zou gebeuren. Hij vraagt hiervoor dan ook voldoende tijd. In zijn verklaring erkende hij verder dat er sprake is van terbeschikkingstelling huur van de 10 woonentiteiten, telkens aan één persoon. Hij verklaarde verder dat hij beseft dat de herstellvordering alsnog zou moeten worden nageleefd maar vraagt eveneens om ermee rekening te houden dat het gaat over oude panden.

Na melding van herstel werd op 3 januari 2017 een navolgend proces-verbaal opgesteld. Tijdens het plaatsbezoek van 30 januari 2017 werd echter vastgesteld dat zowel het gebouw, alsook de verschillende gemeenschappelijke ruimtes, nog steeds gebreken vertonen. Er werden eveneens wat de woningen en kamers betreft nog steeds gebreken vastgesteld. Ter plaatse werd eveneens verhuur/terbeschikkingstelling vastgesteld.

Nadat door _____ een nieuwe melding van herstel bij de diensten van de Wooninspecteur werd gedaan, werd op 6 juni 2017 een nieuw plaatsbezoek uitgevoerd en hiervoor werd een navolgend proces-verbaal opgesteld. Uit dit navolgend proces-verbaal blijkt dat hoewel de gebreken aan het gebouw en de gemeenschappelijke badfunctie, alsook 3 andere woonentiteiten, voor de rest van het gebouw er nog steeds sprake is van gebreken. Er werden o.a. gebreken aan de elektrische voorzieningen vastgesteld, gebreken aan de stopcontacten, indicatie van risico op elektrocutie, gebreken aan de interne toiletfunctie, enz. Ter plaatse werd aldus vastgesteld dat de toestand nog niet volledig hersteld is. Er werd tevens vastgesteld dat er sprake is van verhuur/terbeschikkingstelling.

Na een nieuwe melding van herstel werd door de diensten van de Wooninspecteur ter plaatse gegaan en een navolgend proces-verbaal d.d. 4 augustus 2017 werd opgesteld. Ter plaatse werd voor wat betreft het gebouw, alsook de gemeenschappelijke badfunctie (1^{ste} verdieping vooraan links), vastgesteld dat deze geen gebreken meer vertonen. Voor wat betreft de gemeenschappelijke kook- en leefruimte (3^{de} verdieping) werd echter vastgesteld wat volgt: *“toegankelijkheid –onveilige toegang”*. In dit proces-verbaal werd de vaststelling als volgt omschreven:

“De doorloophoogte van de trap naar deze keuken (van de 2^{de} naar de 3^{de} verdieping) bedraagt niet overal minimum 1,80m. Bovenaan is de doorloophoogte 1,61m. De gemeenschappelijke kook/leefruimte heeft een totaal van 9 punten op het technisch verslag.”

Voor wat betreft de andere woonentiteiten werden de volgende vaststellingen gedaan:

- Voor de woning (2^{de} verdieping (vooraan)) werden geen gebreken vastgesteld. Er werden echter twee bewoners vastgesteld. De bezettingsnorm van deze kamer is gelijk aan 1 persoon.
- De kamer (1^{ste} verdieping (achteraan)) is niet toegankelijk. Er worden gebreken in de gemeenschappelijke keukenfunctie doorgerekend.
- Voor de kamer (1^{ste} verdieping (vooraan)) werden geen gebreken vastgesteld doch de kamer heeft een totaal van 9 punten op het technisch verslag.
- De kamer (2^{de} verdieping (achteraan)) is niet toegankelijk. Het gebrek van de keukenfunctie wordt doorgerekend. De kamer krijgt 9 strafpunten op het technisch verslag.
- Voor de kamer (2^{de} verdieping (vooraan)) worden geen gebreken vastgesteld. De kamer krijgt 9 strafpunten op het technisch verslag.
- Voor de kamer (1^{ste} verdieping (achteraan)) worden geen gebreken vastgesteld. De kamer krijgt 9 strafpunten op het technisch verslag.
- De kamer (2^{de} verdieping (achteraan)) is niet toegankelijk. Het gebrek aan de gemeenschappelijke keukenfunctie wordt doorgerekend. De kamer krijgt 9 strafpunten op het technisch verslag.

Ter plaatse werd ook vastgesteld dat er sprake is van verhuring/terbeschikkingstelling. In dit laatste navolgend proces-verbaal werd, wat de stedenbouwkundige inbreuk betreft, dan ook gesteld:

“(…)Nummer wordt vergund geacht als handelsgedeelte op het gelijkvloers en 1 gezinswoning op de verdiepingen. In totaal zijn er 9 woonentiteiten in het gebouw. In nummer zijn er 4 kamers gelegen en in nummer zijn er 4 studio's en 1 kamer gelegen. Zowel het aantal entiteiten als het type entiteit komt niet overeen met de vergunning die werd afgeleverd voor nummer en voor nummer is er geen stedenbouwkundige vergunning gekend voor de opdeling in 5 woonentiteiten. De eigenaar heeft ons meegedeeld dat in de nabije toekomst hij een nieuw project wil opstarten voor de twee gebouwen en op dat moment ook de nieuwe vergunning zal aanvragen. Hij zal voorlopig geen uitvoering geven aan de bestaande vergunning voor

nummer _____ of het pand nummer _____ terugbrengen naar de oorspronkelijk vergunde toestand.”

Bij brief van 13 juli 2018 deelde de Procureur des Konings aan de diensten van de Wooninspecteur mee dat het dossier geseponeerd werd.

Bij brieven van 2 januari en 31 juli 2019 en 11 januari 2020 werd _____ door de diensten van de Wooninspecteur aangeschreven met verzoek over te gaan tot vrijwillige uitvoering van de herstellvordering, dan wel melding te doen van herstel.

De oorspronkelijke herstellvordering door de Wooninspecteur werd op datum van 8 februari 2021 geactualiseerd in overeenstemming met de nieuwe bepalingen.

Stijn Van Oorschot benadrukt in zijn feitenrelaas dat de laatste hercontrole op 4 augustus 2017 werd uitgevoerd naar aanleiding van een door hem ingediende klacht bij de Vlaamse Ombudsdienst. Uit deze controle zou volgens _____ ook zijn gebleken dat er bij de controle van 6 juni 2017 fouten werden gemaakt.

_____ vult nog aan dat hij bij e-mail van 30 juni 2020 aan de diensten van de Wooninspecteur heeft laten weten dat er een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de panden met huisnummers 206, 208 en 210 werd afgeleverd, zodat de geplande verbouwwerken konden worden aangevat.

Bij aangetekende brief van 2 maart 2021 heeft _____ gereageerd op de dagvaarding die de Wooninspecteur aan hem liet betekenen.

III. Vorderingen

De Wooninspecteur vordert in zijn laatste conclusies:

Wat betreft de hoofdeis:

De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis, voor wat betreft de panden aeleaen te _____, kadastraal gekend te _____, te veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij de panden te slopen tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis 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 de panden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het uitgevoerde herstel mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake meer zijn van overbewoning;

Ondergeschikt, indien de rechtbank van oordeel zou zijn dat er geen sprake is van een stedenbouwkundige schending en er dus geen beletsel zou zijn om de gebreken te herstellen, dient het herstel van de conformiteit en het vermijden van overbewoning te worden bevolen;

Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maandenvanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, per pand, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4delid 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 verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van _____ eveneens te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis;

Wat betreft de tegeneis opzichtsens concluant:

De tegenvordering van als ontvankelijk doch ongegrond af te wijzen;

Verweerder op hoofdeis, eiser op tegeneis 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 1.680,00 euro;

Gerechtskosten

- RPV eerste aanleg € 1.680,00
- kosten dagvaarding € 213,54
- overschrijving kantoor rechtszekerheid € 240,00
- kantmelding p.m

vraagt:

In hoofdorde:

De vordering van eiseres op hoofdeis, verweester op tegeneis tot veroordeling van concluant tot het herbestemmen, hetzij slopen van de panden gelegen te _____ zonder voorwerp te verklaren.

De vordering in ondergeschikte orde van eiseres op hoofdeis, verweester op tegeneis tot veroordeling van concluant tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken om de conformiteit te herstellen binnen een termijn van 10 maanden onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging en het beëindigen van overbewoning zonder voorwerp te verklaren.

In ondergeschikte orde:

Voor zover de rechtbank toch van oordeel zou zijn concluant te moeten veroordelen tot herstel van de conformiteit, quod non, verzoekt concluant de rechtbank de termijn

waarbinnen de werken uitgevoerd dienen te worden vast te stellen op 24 maanden vanaf de betekening van het vonnis in plaats van 10 maanden, zoals gevorderd door eiseres op hoofdvordering, verweerster op tegeneis.

De vordering van eiseres op hoofdeis, verweerster op tegeneis om conculant te veroordelen de werken binnen een bepaalde termijn uit te voeren op straffe van een dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging af te wijzen als ongegrond.

In de hypothese dat de rechtbank conculant zou veroordelen tot het uitvoeren van werkzaamheden binnen een bepaalde termijn verzoekt conculant het tussen te komen vonnis bij een met bijzondere redenen omklede beslissing niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

In elk geval:

De tegeneisen van conculant ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens,

Eiseres op hoofdeis, verweerster op tegeneis, te veroordelen tot betaling aan conculant van een schadevergoeding ten bedrage van 6.011,25 EUR provisioneel, te vermeerderen met de vergoedende intresten aan de wettelijke intrestvoet vanaf 10 maart 2023 tot datum der algehele betaling.

De door conculant ingestelde tegeneis wegens tergend en roekeloos geding ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Dienvolgens eiseres op hoofdeis, verweerster op tegeneis te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding wegens tergend en roekeloos geding, forfaitair begroot op 1.500,00 EUR.

Tot slot vordert conculant om eiseres op hoofdeis te veroordelen tot alle kosten van het geding, inclusief de wettelijke rechtsplegingsvergoeding, thans begroot op 1.680,00 EUR

IV. Beoordeling

1. Ontvankelijkheid

1. Er worden geen ontvankelijkheidsexcepties opgeworpen en er is geen reden om dat ambtshalve te doen.

De gestelde vorderingen zijn ontvankelijk.

2. Ten gronde

2.1. Herstelvordering

2. De Wooninspecteur voert aan dat : zich met betrekking tot de panden en de woongelegenheden in die panden schuldig heeft gemaakt aan het misdrijf omschreven in het artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen luidt:

meent dat de herstellvordering zonder voorwerp is geworden, dan wel ongegrond is.

4. Een herstellvordering zal slechts haar voorwerp verliezen van zodra de woning conform is én de overbewoning beëindigd is.

Bij beslissing van 23 oktober 2020 heeft de burgemeester van de overbewoondverklaring met betrekking tot de woning met huisnummer opgeheven. De woningcontroleur van stelde vast dat er sinds 12 augustus 2020 geen bewoning van die woning meer is. (stuk 21 van verweerder) Aan de overbewoning werd aldus een einde gesteld.

Zoals blijkt uit de stukken van het dossier, zijn de panden in kwestie evenwel nog niet conform de normen uit de Vlaamse Codex Wonen 2021. De geplande totaalrenovatie nam een aanvang, is vergevorderd, maar nog niet beëindigd. De Wooninspecteur kan bijgevolg nog steeds het herstel nastreven door middel van een herstellvordering.

Behoudens een vastgesteld herstel – wat *in casu* niet voorligt –, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

5. Teneinde te oordelen over het al dan niet kennelijk onredelijk karakter van de herstellvordering, moet rekening worden gehouden met het doel dat met deze vordering wordt nagestreefd.

Het doel van een herstellvordering is het herstel van de woningkwaliteit: na het uitvoeren van de door de rechter opgelegde werken, moet de woning opnieuw conform zijn. Een gebrekkige woning vormt op zich geen misdrijf, maar de verhuring, tehuurstelling of terbeschikkingstelling daarvan wel. Het algemeen belang vereist dan ook dat wordt vermeden dat de gebrekkige woning verder wordt verhuurd en dat de overtreder verder voordeel zou halen uit het gebrekkige pand door verhuring ervan. Door het herstel van de vastgestelde gebreken te bevelen wordt deze doelstelling verwezenlijkt.

6. In *casu* staat vast dat de panden die het voorwerp vormen van de herstellvordering, het voorwerp vormen van een totale verbouwing, waarbij een vergunning werd afgeleverd die eveneens voorziet in het ophogen van de daken en de wijziging van de indeling van de panden (met onder meer een verhoging van het aantal woongelegenheden). (stukken 5 en 9 van verweerder)

In de afgeleverde omgevingsvergunning (stuk 5 van verweerder) is de volgende voorwaarde opgenomen:

“Na uitvoering van de werken moeten de entiteiten volledig conform zijn met de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode (dus 0 strafpunten halen). Er moet voor ingebruikname een hercontrole aangevraagd worden bij de Wooninspectie.”

Uit de neergelegde stukken blijkt verder nog dat de te beperkte doorloophoogte van de trap tussen de 2^{de} en de 3^{de} verdieping ook wordt weggewerkt in het kader van de verbouwingswerkzaamheden. (stuk 6 van verweerder)

7. Samengevat, (1) bleef nog slechts één gebrek over dat diende te worden verholpen, m.n. te beperkte doorloophoogte van de trap naar de keuken (van de 2^{de} naar de 3^{de} verdieping) in het pand met huisnummer (2) is er een omgevingsvergunning afgeleverd waarvan de uitvoering dit gebrek zal verhelpen en worden de werken thans ook uitgevoerd conform die vergunning en (3) voorziet die vergunning zelf als voorwaarde dat er een hercontrole van de woning moet gebeuren voor de ingebruikname daarvan, waarbij de panden volledig conform moeten zijn.

Rekening houdende met het voorgaande, is de rechtbank van oordeel dat het inwilligen van de herstellvordering kennelijk onredelijk zou zijn.

De herstellvordering is dan ook ongegrond.

2.2. Tegenvordering tot vergoeding van schade

8. vordert de Wooninspecteur te veroordelen tot een provisionele schadevergoeding van 6.011,25 euro, meer vergoedende interest aan de wettelijke interestvoet vanaf 10 maart 2023 tot datum van algehele betaling.

stelt dat de kandidaat koper voor de studio nummer in het pand met huisnummer afhaakte gelet op het ontbreken van een controleattest van een positieve controle door de Wooninspecteur. Hij stelt dat hij op een dergelijke inspectie heeft aangedrongen, maar dat deze door de Wooninspecteur werd geweigerd.

stelt dat zijn schade bestaat in het later ter beschikking zijn van de prijs die hij bij de verkoop van de voormelde studio kan verwerven, alsook eventuele nutteloze makelaarskosten voor de verkoop van die studio's.

9. Deze vordering wordt door de Wooninspecteur terecht betwist.

Het resterende gebrek, dat – naast de overbewoning – aanleiding gaf tot de herstellvordering, betrof een gemeenschappelijke functie, met name de te beperkte doorloophoogte van de trap naar de keuken (van de 2^{de} naar de 3^{de} verdieping) in het pand met huisnummer . Een controle kan dan ook geen betrekking hebben op slechts één wooneenheid, zonder dat de gemeenschappelijke functies in het pand zouden worden gecontroleerd.

Bovendien voorziet de afgeleverde omgevingsvergunning (stuk 5 van verweerder) eveneens in een hercontrole door de Wooninspecteur (en het behalen van 0 strafpunten) voor alle entiteiten, dit zijn alle panden, vooraleer tot ingebruikname daarvan kan worden overgegaan. Dit diende vanzelfsprekend niet te verhinderen om reeds

wooneenheden in de panden te verkopen aan derden, maar de ingebruikname daarvan kan sowieso pas gebeuren na afronding van de werken en de hercontrole van alle entiteiten.

De vordering van _____ is ongegrond.

2.3. Tegenvordering wegens tergend en roekeloos geding

10. _____ : vordert de Wooninspecteur te veroordelen tot een schadevergoeding, begroot op 1.500 euro, wegens tergend en roekeloos geding.

11. De Wooninspecteur betwist deze vordering.

12. Elke persoon heeft vrije toegang tot het gerecht, teneinde zijn of haar rechten te verwezenlijken en zijn belangen te vrijwaren. Het staat elkeen vrij het recht van verdediging naar eigen inzicht te organiseren.

Een procedure kan een tergend en roekeloos karakter hebben wanneer een partij de bedoeling heeft om nadeel te berokkenen aan een andere of haar recht om in rechte op te treden uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen overschrijdt van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en zorgzaam persoon.¹

13. Rekening houdende met (1) het gegeven dat de Wooninspecteur er voor de dagvaarding van op de hoogte was dat er een omgevingsvergunning werd afgeleverd waarvan de uitvoering het enige nog resterende gebrek zal verhelpen, (2) aan de overbewoning reeds voor de dagvaarding een einde werd gesteld en (3) de vergunning zelf als voorwaarde voorziet dat er een hercontrole van de woning moet gebeuren voor de ingebruikname daarvan, waarbij de panden volledig conform moeten zijn, is de rechtbank van oordeel dat de herstellvordering zoals door de Wooninspecteur gesteld en de verdere benaerstiging daarvan voor deze rechtbank de grenzen van een zorgvuldig handelen door de Wooninspecteur overschrijdt.

De gevorderde vergoeding van 1.500 euro komt redelijk voor en wordt toegekend.

2.4. Kosten van het geding

14. De Wooninspecteur is globaal genomen de in het ongelijk gestelde partij en wordt veroordeeld tot de kosten van de procedure, die voor _____ worden vastgesteld op de rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro (basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vordering).

¹ Cass. 23 november 2016,

en Cass. 2 maart 2015,

15. De Wooninspecteur wordt als de in het ongelijk gestelde partij tevens veroordeeld tot betaling van de rolrechten aan de Belgische Staat van 165 euro.

V. Beslissing

De rechtbank beslist op tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting.

De gestelde vorderingen zijn ontvankelijk.

De herstellvordering en de overige vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest zijn ongegrond.

De tegenvorderingen van _____ zijn deels gegrond als volgt.

De rechtbank veroordeelt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest tot betaling van 1.500 euro schadevergoeding aan _____.

De rechtbank veroordeelt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest tot betaling van 1.800 euro rechtsplegingsvergoeding aan _____.

Het anders- en meergevorderde wordt afgewezen als ongegrond.

De rechtbank veroordeelt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest tot betaling van de rolrechten van 165 euro aan de Belgische Staat.

Het vonnis is van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad.

De rechtbank wijst erop dat artikel 3.33 Burgerlijk Wetboek van toepassing is op onderhavig vonnis. De griffier mag geen uitgifte van het vonnis afleveren voor hun behoorlijk bewezen is in de voorgeschreven vorm dat de kantmelding van dit vonnis gedaan is.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van kamer **B9** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **woensdag 6 november 2024**.

Waar zitting namen:

rechter

, griffier