



Repertoriumnummer 2024 / 5289
Datum van uitspraak woensdag 9 oktober 2024
Rolnummer

Uitgifte

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

KANTOOR RECHTSZEKERHEID

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad HB

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 _____ loco _____, advocaat te _____

tegen

_____ , (RRN: _____), geboren _____ en wonende te _____
te _____
en _____

_____ , (RRN: _____), geboren _____ en wonende te _____

in hun hoedanigheid van erfgenamen en rechtsopvolgers van wijlen _____ ;
(RRN: _____), geboren _____ en overleden _____

_____ , in leven laatst wonende te _____

verwerende partijen,

vertegenwoordigd 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 21 februari 2022;
- de laatste conclusies en de stukken van partijen;
- de akte van gedinghervatting door _____ en _____ neergelegd ter zitting van 11 september 2024;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 11 september 2024. De zaak werd nadien in beraad genomen.

II. Feiten

1. De procedure betreft een herstellvordering met betrekking tot het onroerend goed gelegen te _____ , kadastraal gekend te _____ .

Deze percelen behoorden toe aan _____ . Haar nalatenschap kwam toe overleed op _____ .

aan _____, ieder voor 1/2^{de} onverdeeld deel in volle eigendom.

Het pand betreft een chalet in open bebouwing bestaande uit een gelijkvloers onder een plat dak. Het pand omvat een leefruimte met keuken, een badkamer met toilet en een slaapkamer.

2. Bij proces-verbaal van 21 februari 2019 werd vastgesteld dat de gebreken aan het gebouw een totaal van 15 strafpunten opleverden en de gebreken aan de woning een totaal van 73 strafpunten opleverden en de woning dus ongeschikt was.

Op het moment van die vaststellingen werd het pand bewoond door _____ en zijn dochter, die er ook gedomicilieerd waren. _____ sloot daartoe op 1 september 2018 een huurovereenkomst af met _____. Deze huurovereenkomst bepaalt dat de woning bestemd is als tweede verblijfplaats voor de huurder en dat hij zijn domicilie elders heeft.

Er werd geakteerd dat het pand niet voldeed aan de normen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en werd verhuurd in de zin van artikel 20 van hetzelfde decreet.

Er werd ook geakteerd dat de woning een niet vergund gebouw gelegen in natuurgebied betreft, hetwelk volgens de kadastrale gegevens werd opgericht in 1967. In 1992 werd een proces-verbaal opgemaakt voor de uitbreiding van het niet-vergunde gebouw zonder vergunning. Drie vergunningen die werden aangevraagd tussen 1994 en 2009, werden geweigerd.

3. Op 11 maart 2019 heeft de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest een herstellvordering genomen en overgemaakt aan de procureur des Konings te _____.

4. Op 13 juni 2019 heeft de burgemeester van _____ de woning ongeschikt verklaard.

_____ heeft tegen deze beslissing administratief beroep aangetekend. Dit beroep werd niet ingewilligd. Bij beslissing van 6 december 2019 heeft de bevoegde Vlaamse minister de woning ongeschikt verklaard en gesteld dat de woning opgenomen blijft in de inventarislijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen op datum van inventarisatie.

5. De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest heeft _____ in de loop van 2019 en 2020 meermaals verzocht hem te informeren over de stand van zaken in verband met het uitvoeren van de herstellvordering.

_____ liet via haar advocaat aan de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest weten dat zij de geplande werken aan het pand niet kon uitvoeren, aangezien de huurder het pand weigerde te verlaten.

Op 11 mei 2020 en op 29 november 2020 voerde de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest een hercontrole uit. Hij stelde vast dat de herstellvordering nog niet werd uitgevoerd.

Op 8 december 2020 laat de advocaat van _____ en haar toenmalige bewindvoerder _____ aan de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest weten dat de huurder het pand heeft verlaten.

Op 8 december 2020 voerde de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest een hercontrole uit. Hij stelde vast dat de herstellvordering nog niet werd uitgevoerd.

6. Op 27 januari 2021 liet de procureur des Konings weten dat hij het dossier seponeerde.

7. Op 7 maart 2021 en 4 augustus 2021 werd _____ aangemaand de herstellvordering uit te voeren.

8. Op 14 januari 2022 werd de herstellvordering geactualiseerd en aangepast aan de nieuwe regelgeving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De gebreken categorie II en III werden in het proces-verbaal aangeduid.

In dit proces-verbaal wordt eveneens geduid dat de herstelwerken er dienen in te bestaan dat de overtreder ofwel het pand een andere bestemming geeft op basis van de bepalingen van de VCRO, ofwel het pand sloopt, tenzij dit verboden is. De stedenbouwkundig inspecteur vermeldt immers dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de actuele staat van de woning.

III. Vorderingen

De wooninspecteur van het Vlaamse Gewest vordert in zijn laatste conclusies:

Wat betreft de hoofdeis:

De vordering van concludant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens mevrouw _____ en _____ in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de persoon en de goederen van _____ voor wat betreft het pand gelegen te _____, kadastraal gekend te _____, te veroordelen tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, verweerders op hoofdeis, eisers op tegeneis hoofdelijk, in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-en/of

aanpassingswerkzaamheden (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 uitgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake 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 bevolen te worden.

Dienvolgens in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de persoon en de goederen van ; te veroordelen om het herstel binnen een termijn van 10 maanden vanaf de betekening van de uitspraak uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom t.b.v. 150,00 euro per dag vertraging per verweerder in de uitvoering van de voormelde herstelmaatregel, zonder een bijkomende respijttermijn;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen, indien het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen tevens te machtigen om de kosten van een eventuele herhuisvesting te verhalen op en de heer in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de persoon en de goederen van ;

Tot slot, in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de persoon en de goederen van tevens te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van de dagvaarding in de registers van het kantoor rechtszekerheid en de kosten van de kantmelding van de eindbeslissing op het overgeschreven exploit, alsook een rechtsplegingsvergoeding, deze laatste begroot op 1.680,00 euro;

Wat betreft de tegeneis.

De tegeneis als ontvankelijk doch ongegrond af te wijzen;

, toen nog in zijn hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van vroeg:

De vorderingen van eiser te verwerpen als ongegrond;

Eiser te veroordelen tot een schadevergoeding van €500 wegens tergend en roekeloos geding

Eiser te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1680,00 EUR.

Na de laatste conclusies van partijen, overleed . Haar zonen en enige erfgenamen verklaarden het geding te hervatten en de inhoud van de laatste neergelegde conclusie te behouden.

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 van het Vlaamse Gewest voert aan dat [] zich schuldig maakte aan het misdrijf omschreven in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deze bepaling luidt als volgt:

Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen.

3. [] stellen dat deze strafbepaling *in casu* geen toepassing vindt, aangezien het pand niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 valt omdat het geen "woning" in de zin van die codex is. Zij stellen dat het pand niet bestemd was voor huisvesting, aangezien de woning door [] steeds werd gebruikt als vakantiewoning en nadien, toen zij de woning verhuurde, een duurzame en permanente bewoning van het pand door haar werd verboden in de huurovereenkomst, waarin werd bepaald dat het pand enkel werd verhuurd als "tweede verblijf".

[] stellen dat de vordering van de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest bij gebrek aan misdrijf manifest ongegrond is.

4. Een woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt gedefinieerd als: *"elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande"*. (artikel 1.3, §1, 66° Vlaamse Codex Wonen van 2021) Deze definitie is integraal overgenomen van het voormalige artikel 2, § 1, 31° van de Vlaamse Wooncode.

Elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten zoals nader bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

5. In tegenstelling tot wat [redacted] voorhouden, heeft de decreetgever met voormelde omschrijving van wat "een woning" in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is, niet de bedoeling gehad om woningen die niet dienen als hoofdverblijfplaats, of niet dienen voor permanente bewoning, niet te onderwerpen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten zoals nader bepaald in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Vakantiewoningen en tweede verblijven - tenzij zij als toeristische logies kunnen worden beschouwd -, vallen onder het begrip woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het Grondwettelijk Hof oordeelde immers in haar arrest van 21 oktober 2021 dat het begrip "woning" in het (identieke) voormalige artikel 2, § 1, 31° van de Vlaamse Wooncode interpreteren in die zin dat dit enkel van toepassing zou zijn op permanente huisvesting, en niet op tijdelijke huisvesting, niet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.¹

Ook de woning in kwestie, zelfs indien deze door de eigenaar daarvan enkel bestemd was als vakantiewoning of tweede verblijf, diende dan ook te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (voorheen de Vlaamse Wooncode).

6. Uit het proces-verbaal van 21 februari 2019 en het proces-verbaal van 14 januari 2022 blijkt dat de woning niet conform was. Bij beslissing van 6 december 2019 werd de woning bovendien ongeschikt verklaard. [redacted] heeft berustte in die beslissing.

De stedenbouwkundige inbreuk is bewezen.

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

De gevorderde herstelmaatregel is allerm minst kennelijk onredelijk. Het aanvankelijk proces-verbaal met vaststelling van maar liefst 15 strafpunten voor het gebouw en 73 strafpunten voor de woning (volgens de toen geldende Vlaamse Wooncode) werd reeds op 21 februari 2019 opgesteld. Uit het proces-verbaal van 14 januari 2022 blijkt dat deze gebreken volgens de thans geldende Vlaamse Codex Wonen van 2021 meerdere gebreken van categorie II en III opleveren. Er werd een veelvoud aan ernstige gebreken vastgesteld die het pand totaal ongeschikt maakten en bovendien voor haar bewoners ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's met zich meebrachten. De eerste herstellvordering werd reeds geformuleerd op 21 februari 2019. Ondanks de herhaalde aanmaningen door de Wooninspecteur, werd deze door de [redacted], haar bewindvoerder en thans haar erfgenamen [redacted], niet uitgevoerd.

¹ Grondwettelijk Hof 21 oktober 2021, arrest nr. [redacted]
Vlaams Gewest, p. 84 e.v.

[redacted], Woningkwaliteitsbewaking in het

8. De Wooninspecteur vordert de herbestemming of de sloop van het pand, gelet op artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het pand komt inderdaad niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, aangezien er geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor de actuele staat van de woning. Het herstel van de woning zou dan ook een stedenbouwkundig misdrijf met zich meebrengen.

9. Gelet op wat voorafgaat is de herstellvordering gegrond zoals hierna bepaald.

10. Aangezien de woning thans niet langer wordt verhuurd of bewoond en rekening houdende met de omvang van de uit te voeren werken, kent de rechtbank een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel toe van 1 jaar vanaf de betekening van dit vonnis.

Vermits aan _____ aldus een ruime termijn wordt toegekend om de werken uit te voeren, is het gepast een dwangsom op te leggen van 50,00 euro per dag vertraging, alsook de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van _____ te machtigen de werken desgevallend ambtshalve uit te voeren.

11. De Wooninspecteur toont niet aan dat hij of _____ : overgingen tot herhuisvesting van de laatste bewoners van het pand. Er is dan ook geen reden om de Wooninspecteur of _____ te machtigen de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op _____

12. _____ : zijn de in het ongelijk gestelde partijen en worden veroordeeld tot de kosten van het geding, die voor de Wooninspecteur worden vastgesteld op de dagvaardingskosten van 244,58 euro, de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van die niet kunnen worden vastgesteld bij gebrek aan begroting daarvan en de rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro (basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vordering).

_____ worden als de in het ongelijk gestelde partij, eveneens veroordeeld tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro.

V. Beslissing

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

De vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest zijn ontvankelijk en deels gegrond als volgt.

De rechtbank beveelt

- het pand gelegen te kadastraal gekend te een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen,
- dit alles binnen een termijn van maximaal 1 jaar vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 50,00 euro per dag vertraging met ingang vanaf de dag na het verstrijken van de voormelde termijn van 1 jaar na de betekening van dit vonnis.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de herstelmaatregel niet uitvoeren binnen de gestelde termijn, de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van worden gemachtigd in de uitvoering ervan te voorzien, met dien verstande dat in dat geval alle uitvoeringskosten moeten dragen.

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van de kosten van het geding. Deze kosten worden voor de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest vastgesteld op de dagvaardingskosten van 244,58 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro.

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 9 oktober 2024**.

Waar zitting namen:

, rechter

, griffier