



Repertoriumnummer 2025 / 4883
Datum van uitspraak 16 MEI 2025
Rolnummer

- ☒ Verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019
- ☐ Aan te bieden aan de
ontvanger

IB.1

**3.33 B.W.
(Hypotheekwet)**

Uitgifte

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

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Dendermonde

Vonnis-D achtste kamer
Eindvonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

WOONINSPECTEUR, bevoegd voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest, KBO nummer 0316.380.841, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 50,

Eiseres,

Vertegenwoordigd door Mr. _____ loco Mr. _____, advocaat te _____ ;

tegen:

1. _____, KBO nummer _____, met vennootschapszetel te _____
2. _____, rijksregisternummer _____ wonende te _____,

3. _____, rijksregisternummer _____, wonende te _____

Verweerders,

Allen vertegenwoordigd door Mr. _____, advocaat te _____

DE RECHTBANK SPREEKT HET VOLGEND VONNIS UIT:

I. PROCEDURE

1. De rechtbank nam in het dossier van rechtspleging onder meer kennis van:
 - de inleidende dagvaarding die werd betekend op 13 oktober 2023;
 - de beschikking van 15 december 2023 met procedureregeling overeenkomstig artikel 747 §1 van het Gerechtelijk Wetboek;
 - de syntheseconclusie voor eiseres van 27 juni 2024;
 - de syntheseconclusie voor verweerders van 26 september 2024;
 - de door partijen neergelegde stukken

De rechtbank heeft de standpunten van partijen gehoord tijdens de zitting van 28 februari 2025.

De rechtbank heeft de debatten gesloten en nam de zaak in beraad.

2. De rechtbank heeft toegezien op de naleving van de wet op het gebruik der talen in gerechtszaken, in het bijzonder de artikelen 2 en 30 tot 42.

II. FEITEN EN VOORGAANDEN

3. _____ zijn blote eigenaar van het handelspand _____, gelegen in _____ heeft het vruchtgebruik.

In maart 2017 sloot _____ een handelshuurovereenkomst met _____ in oprichting, vertegenwoordigd door _____ waarbij het handelspand met ingang van 1 april 2017 in huur werd gegeven en met uitdrukkelijke bestemming horeca-taverne.

4. Op 28 juni 2018 begaf een wooninspecteur bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen zich naar dit handelspand en stelde vast dat *"het pand een handelszaak op het gelijkvloers betreft met een kamerwoning met 2 kamers op de 1^e verdieping"*.

Eiseres stelde een stedenbouwkundige overtreding vast vermits er geen omgevingsvergunning gekend was voor de functiewijziging van het pand naar kamerwoning en het wijzigen van het aantal wooneenheden.

Eiseres stelde bijgevolg op 31 juli 2018 een herstellvordering op en stelde het Openbaar Ministerie, het college van burgemeester en schepenen van _____ verweerders en hiervan in kennis.

Op 22 oktober 2018 besloot _____ om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het handelspand stop te zetten omdat *"er geen bewoning is en dat de bestemming van het pand Horeca-Taverne is"*.

5. Per brief van 28 juli 2021 verzocht eiseres aan verweerders haar in te lichten over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de herstellvordering.

De raadsman van verweerders reageerde per e-mail van 6 september 2021 verwijzend naar de stopzetting van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van het handelspand en stellende dat de herstellvordering zonder voorwerp zou zijn.

Eiseres antwoordde dat zij de herstellvordering handhaafde.

Per brief van 6 januari 2022 lichtte eiseres verweerders in dat het Openbaar Ministerie het dossier had geseponeerd maar dat zij de herstellvordering nog steeds handhaafde.

Vermits zij geen reactie kreeg op deze brief, verzond zij een laatste ingebrekestelling. De raadsman van verweerders bleef in zijn brief van 6 mei 2022 bij zijn standpunt namens zijn cliënten.

Eiseres ging vervolgens over tot dagvaarding.

III. VORDERINGEN

6. Eiseres vordert in haar syntheseconclusie:

De vordering van concludente ontvankelijk en gegrond te verklaren,

Te zeggen voor recht dat voor het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, nummer _____, de principiele herstelmaatregel niet kan worden toegepast rekening houdende

met het feit dat het pand ingevolge het bestaan van een wettelijk beletsel niet conform kan worden gemaakt, met name ingevolge een stedenbouwkundige inbreuk door het wijzigen van het pand naar kamerwoning en het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 1 naar 2.

Dienvolgens te zeggen voor recht dat de overtreiders/verwerende partijen worden veroordeeld tot het verlenen van een andere bestemming aan het pand volgens de bepalingen van de VCRO, dan wel het pand moeten slopen, tenzij deze sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale, of reglementaire bepalingen.

Ondergeschikt en in zoverre de rechtbank zou oordelen dat er geen wettelijk beletsel aanwezig is, het principiele herstel van de VCW op te leggen.

Dienvolgens de verweerdeis te veroordelen tot een dwangsom van 125,00 euro per dag vertraging bij het niet-naleven van dit bevel binnen de vooropgestelde termijn van tien maanden met uitdrukkelijke vermelding dat de termijn van tien maanden enkel een aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geenszins een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385bis Ger.W.;

Vervolgens de concludente en het College van burgemeester en schepenen van _____ machtiging te verlenen tot het uitvoeren van het bevolen herstel in plaats van de veroordeelden na het verstrijken van de termijn ingeval zij dit nalaten en dit op hun kosten;

De verweerdeis tevens te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de dagvaardingskost, de kost van de overschrijving van de dagvaarding op het Hypotheekkantoor, de kost van de overschrijving van het tussen te komen vonnis en/of arrest op het Hypotheekkantoor en de rechtsplegingsvergoeding begroot op de basisrechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro;

Tot slot de verweerdeis te veroordelen tot de kosten van de herhuisvesting en het te vellen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met de uitsluiting van het kantonnement

7. Verweerders vordert in hun syntheseconclusie:

De vordering van eiser als onontvankelijk, minstens als ongegrond af te wijzen.

Eiser te horen veroordelen tot de kosten van de procedure, in hoofde van concluanten begroot op:

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| - RPV: | 1.800,00 EUR |
| - Opvraging kadastrale gegevens: | 100,00 EUR |

IV. ONTVANKELIJKHEID

8. Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vordering van eiseres omdat de vordering is ingesteld enkel door eiseres en niet samen met het college van burgemeester en schepenen.

Het is niet omdat artikel 3.44, §4 Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen voor de rechtbank van eerste aanleg de uitvoering van de herstelmaatregel kunnen vorderen dat zij dit samen dienen te doen. Zij zijn elk titularis van dit vorderingsrecht maar de wet bepaalt niet dat dit een gezamenlijk vorderingsrecht betreft. Zij hebben elk de mogelijkheid om de uitvoering van de herstelmaatregel te vorderen voor de burgerlijke rechter.

De rechtbank ziet voor het overige zelf geen redenen die zij ambtshalve moet aanbrengen om de ontvankelijkheid in vraag te stellen.

De rechtbank verklaart de vordering ontvankelijk.

V. BEOORDELING TEN GRONDE

9. Eiseres vordert de uitvoering van de herstelmaatregel, in die zin dat zij een andere bestemming dienen te geven aan het pand, dan wel het pand moeten slopen. Volgens eiseres is het pand in eigendom van verweerders een kamerwoning die dient te voldoen aan artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 20, §1, 2^{de} lid van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) bepaalt als volgt:

“Wanneer een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, rechtstreeks of via een tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning terwijl dit goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of terwijl in dit goed de basisnutsvoorzieningen zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid ontbreken of niet behoorlijk functioneren, wordt de

verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die dat roerend of onroerend goed 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."

Volgens artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode (thans artikel 1.1, 66° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) is een woning elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.

Eiseres houdt voor dat op de eerste verdieping van het handelspand twee kamers zijn ingericht die worden verhuurd.

Eiseres stelde in haar vaststellingen dat op de eerste verdieping twee kamers voorzien zijn die afhankelijk zijn van gemeenschappelijke voorzieningen, zijnde keuken, leefruimte en badkamer.

Zij slaagt er evenwel niet in aan te tonen dat deze kamers effectief bewoond worden en verhuurd worden door verweerders

In tegenstelling tot wat eiseres in haar syntheseconclusie voorhoudt, werd er geen huurovereenkomst gesloten met _____ sloot een handelshuurovereenkomst met _____ in oprichting met als bestemming de uitbating van het café en zonder woongelegenheid.

De werkelijke bestemming heeft uiteraard voorrang op de contractueel voorziene bestemming. Voor wat betreft kamer _____, is het duidelijk dat eiseres zich baseert op de verklaringen van _____ die beweerde aldaar te wonen en de kamer _____ te verhuren aan een zekere _____ voor 150 euro per maand. Eiseres stelde evenwel zelf ter plaatse vast dat de kamer niet bewoond wordt ("*De kamer lijkt niet echt dagdagelijks bewoond en gebruikt.*"). Het is dus niet duidelijk of de verklaring van _____ overeenstemt met de werkelijkheid en misschien eerder dient gelezen te worden in het licht van zijn wens om zich te laten inschrijven op het adres van het handelspand in de bevolkingsregister maar dit reeds werd geweigerd door de wijkagent. In kamer _____ heeft eiseres zelf geen vaststellingen kunnen doen vermits deze kamer slotvast was. _____ verklaarde eveneens dat deze persoon niet vaak aanwezig is.

Daar komt nog bij dat het college van burgemeester en schepenen besloot tot stopzetting van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wegens het niet verhuren van een woning. Eiseres stelde hoger beroep in maar dit hoger beroep werd zonder voorwerp verklaard. Ook het Openbaar Ministerie ging over tot seponering van de bij haar aanhangige zaak.

Eiseres faalt in haar bewijslast. Haar vordering is ongegrond.

VI. PROCESKOSTEN

10. De proceskosten vallen in de regel ten laste van de in het ongelijk gestelde partij (artikel 1017, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek).

De proceskosten omvatten (1) de kost van dagvaarding, (2) de rolrechten en (3) de rechtsplegingsvergoeding, te weten een forfaitaire tussenkomst in de advocatenkosten (artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek).

Eiseres is in *casu* de in het ongelijk gestelde partij.

11. Behalve de eigen proceskosten, waaronder de kost van dagvaarding met inbegrip van de bijdrage voor het begrotingsfonds voor de juridische bijstand, dient eiseres de proceskosten van verweerders te dragen. Deze omvatten de rechtsplegingsvergoeding van verweerders, te weten een forfaitaire tussenkomst in zijn advocatenkosten (artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek).

Verweerders vorderen een rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro. De rechtbank dient ambtshalve de rechtsplegingsvergoeding te indexeren. Sinds 1 maart 2025 bedraagt de rechtsplegingsvergoeding 1.883,72 euro.

12. Verweerders vorderen eveneens vergoeding van de kost van 100 euro voor het opvragen van kadastrale gegevens.

Dit betreft evenwel geen proceskost volgens artikel 1018 van het Gerechtelijk Wetboek.

13. Eiseres dient als in het ongelijk gestelde partij in te staan voor de betaling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de Belgische Staat (Federale Overheidsdienst Financiën).

VII. BESLISSING

De rechtbank:

doet uitspraak op tegenspraak en in eerste aanleg;

verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk maar ongegrond;

verwijst eiseres in de proceskosten en veroordeelt haar tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro;

veroordeelt eiseres tot betaling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de Federale Overheidsdienst Financiën.

Dit vonnis is uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van **ZESTIEN MEI TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG** van de D8 kamer, zitting houdend in burgerlijke zaken, van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde;

Aanwezig : , voorzitter van de D8 kamer en , griffier.