



Repertoriumnummer 2026 / 4023
Datum van uitspraak donderdag 16 juli 2026
Rolnummer

Uitgifte

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

HYPOTHEEKWET

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad **HB**

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

Kamer B8

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, (KBO: 0316.380.841), met zetel te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

- eisende partij, vertegenwoordigd door _____, advocaat te _____

tegen

_____ , (RRN: _____ , geboren _____
en wonende te _____ ,
- verwerende partij, vertegenwoordigd door _____ , advocaat te _____ ,

_____ (RRN: _____ geboren _____ en
wonende te _____ ,
- verwerende partij, vertegenwoordigd door _____ , advocaat te _____ ,

_____ , (RRN: _____), geborene
en wonende te _____ ,
- verwerende partij, vertegenwoordigd door _____ , advocaat te _____ ,

_____ , (RRN: _____), geboren _____
en wonende te _____ ,
- verwerende partij, vertegenwoordigd door _____ advocaat te _____ ;

1 Procedure

Op de openbare zitting van 19 mei 2026 heeft de rechtbank de zaak op tegenspraak behandeld, waarbij de advocaten van partijen gehoord werden. Vervolgens heeft de rechtbank de debatten gesloten en de zaak in beraad genomen.

De procedure verliep in het Nederlands. De wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd nageleefd.

De rechtbank nam kennis van onder meer de:

- gedinginleidende dagvaarding van 9 september 2024;
- syntheseconclusie van de Wooninspecteur neergelegd ter griffie op 29 augustus 2025;
- syntheseconclusie van partijen _____ neergelegd ter griffie op 28 november 2025;
- syntheseconclusie van partij _____ neergelegd ter griffie op 9 februari 2026;

- door partijen neergelegde stukken;
- overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

2 Relevante feiten

1. Op 14 november 2019 heeft de Wooninspecteur verschillende inbreuken op de Vlaamse Wooncode vastgesteld in het pand gelegen te , kadastraal gekend onder .

De verschillende woningen in het pand werden onbewoonbaar verklaard (zie stuk 1 van de Wooninspecteur). Op dat ogenblik waren, ingevolge het overlijden van hun vader, partijen de blote eigenaars van het pand en, de langstlevende echtgenote de vruchtgebruiker.

Naar aanleiding van deze vaststellingen heeft de Wooninspecteur op 12 december 2019 een herstellvordering ingesteld tegen .

De communicatie tussen de Wooninspecteur en en haar vertegenwoordigers verliep stroef.

Op de brieven van 9 augustus 2022 en 15 september 2022 van de Wooninspecteur gericht aan (erfgenaam van) kwam geen antwoord.

2. Partijen hebben, na het overlijden van , het pand op 22 november 2021 aan verkocht. Vervolgens hebben het pand op 23 december 2022 aan partijen verkocht.

Op de brief van 15 januari 2023 van de Wooninspecteur aan partijen kwam geen antwoord.

3. Daarop is de Wooninspecteur op 9 september 2024 tot dagvaarding overgegaan. De Wooninspecteur vorderde onder meer partijen te veroordelen tot het geven van een andere bestemming aan het pand overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, dan wel het slopen van het pand. Dit alles op straffe van een dwangsom. Tevens vorderde hij de gemeenverklaring van het te bekomen vonnis aan partijen

4. Uit de processen-verbaal van de Wooninspecteur van 31 oktober 2024, afgesloten op 18 december 2024 blijkt dat het pand op dat ogenblik nog niet gerenoveerd was.

5. Partijen hebben het pand gerenoveerd en het nodige gedaan om de inschrijving van de inventaris te laten schrappen. Bij brief van 28 maart 2025 ontvingen zij bevestiging van Wonen in Vlaanderen dat het pand conform is en niet overbewoond is.

Bij proces-verbaal met nummer van 28 februari 2025, afgesloten op 28 maart 2025 heeft de Wooninspecteur vastgesteld dat de herstellvordering van 12 december 2019, zoals geactualiseerd op 15 juli 2024, inmiddels zonder voorwerp is geworden.

3 Vorderingen van partijen

6. In zijn syntheseconclusie vordert de Wooninspecteur:

"Te zeggen voor recht dat de herstellvordering van de wooninspecteur d.d. 12 december 2019, zoals geactualiseerd op 15 juli 2024, zonder voorwerp is geworden zoals vastgesteld bij navolgend proces-verbaal d.d. 28 maart 2025;

Eerste en tweede 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 1.883,73euro;

De uitspraak aan gedaagden in gemeenverklaring gemeen te verklaren."

7. In hun syntheseconclusie vorderen partijen

"Vast te stellen dat de vordering van eiseres zonder voorwerp is, en deze dienvolgens af te wijzen als onontvankelijk.

Minstens de vordering ongegrond te verklaren;

Eiseres vervolgens te veroordelen tot de kosten van het geding, met in begrip van de rechtsplegingsvergoeding overeenkomstig artikel 1022 Ger. Wb., in deze begroot op het basisbedrag van € 1.883,72."

8. In hun syntheseconclusie vorderen partijen

"Akte te verlenen aan dat zij zich niet verzetten tegen de vordering de tussen te komen uitspraak aan hen gemeen te verklaren;

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST te veroordelen tot de gedingkosten met inbegrip van de blootgestelde dagvaardingskosten om te dagvaarden in gemeen verklaring van het tussen te komen vonnis en met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding aar overeenkomstig art. 1022 Ger. W. begroot op het basisbedrag van 1883,72 EUR;"

4 Beoordeling

9. Ter zitting bevestigen alle partijen dat de toestand in het pand werd geregulariseerd en dat de vordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is geworden. Zij verduidelijken dat het enige resterende geschilpunt tussen hen de regeling van de gedingkosten is. Op vraag van de rechtbank verklaren alle partijen dat zij enkel de basisrechtsplegingsvergoeding vorderen.

10. Krachtens artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek verwijst ieder eindvonnis de in het ongelijk gestelde partij in de kosten.

De Wooninspecteur vordert de veroordeling van partijen tot de procedurekosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro.

Het pand werd pas nadat de Wooninspecteur de dagvaarding had laten betekenen geregulariseerd. Vergeefs voeren partijen aan dat de Wooninspecteur voorbarig heeft gedagvaard. Nadat de Wooninspecteur zijn herstellvordering geformuleerd heeft, hebben zij hier geen enkel gevolg aan gegeven. Dat zij nadien het pand hebben verkocht, is daarbij niet relevant. Op het ogenblik dat de Wooninspecteur zijn vordering heeft ingeleid, was zij gegrond.

Aldus zijn partijen de in het ongelijk gestelde partijen en dienen zij de gedingkosten van de Wooninspecteur te dragen. Dat zijn dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van de dagvaarding op kantoor rechtszekerheid en de basisrechtsplegingsvergoeding voor niet in geld waardeerbare vorderingen, laatst geïndexeerd op 1 maart 2025, zoals hierna vastgesteld.

Hun eigen gedingkosten blijven ten hunne laste en behoeven geen vaststelling.

11. Partijen vorderen de veroordeling van de Wooninspecteur tot een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro.

Een vordering in gemeenverklaring heeft een louter bewarend karakter en beoogt geen veroordeling. Bijgevolg kan er geen in het gelijk gestelde partij zijn en kan er, noch voor de eiser, noch voor de in gemeenverklaring opgeroepen partij, een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn (vgl. Brussel 17 december 2008, *JLMB* 2009, afl. 39, 1850).

Partijen hebben geen recht op een rechtsplegingsvergoeding.

12. Overeenkomstig artikel 269² van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten veroordeelt de rechter in zijn eindbeslissing de partij of de partijen die het recht verschuldigd zijn tot de betaling ervan of tot betaling van hun deel erin. Het rolrecht is volledig verschuldigd door de partij die de zaak op de rol heeft doen stellen, behalve indien:

1° de verweerder in het ongelijk wordt gesteld, in welk geval het recht volledig verschuldigd is door de verweerder;

2° de partijen onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld, in welk geval het recht ten dele door de eiser en ten dele door de verweerder verschuldigd is, volgens de beslissing van de rechter.

Als in het ongelijk gestelde partij veroordeelt de rechtbank partijen _____ ieder tot betaling aan de Belgische Staat van de helft van het rolrecht van 165 euro.

13. De rechtbank beveelt de inschrijving van dit vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 Hypotheekwet (artikel 3.49, § 1, lid 2 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zoals thans van toepassing, voorheen: artikel 6.2.1 VCRO)) en legt de kosten hiervan ten laste van partijen _____.

5 Beslissing

De rechtbank, rechtdoende in eerste aanleg en op tegenspraak,

- stelt vast dat de vordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp is geworden;
- beveelt de inschrijving van dit vonnis op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze bepaald in artikel 84 Hypotheekwet en legt de kosten van deze kantmelding ten laste van _____ ;
- veroordeelt _____ tot betaling van volgende gedingkosten aan de Wooninspecteur:
 - 285,89 euro dagvaardingskosten;
 - 285,00 euro kosten overschrijving kantoor rechtszekerheid;
 - 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding;
- veroordeelt _____ tot de betaling aan de Belgische Staat van de helft van het rolrecht van 165,00 euro, hetzij ieder 82,50 euro.

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

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare buitengewone zitting van kamer B8 van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **donderdag 16 juli 2026**.

Waar zitting namen:

_____, rechter

_____, griffier