



Repertoriumnummer 2026/ 2328
Datum van uitspraak 17 april 2026
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 en handelend namens het Vlaams Gewest,

- met kantoren te 1000 Brussel, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 22, woonstkiezende bij haar raadsman , hierna vermeld,
- EISENDE PARTIJ,
- vertegenwoordigd door meester , advocaat te

tegen:

1/ het OCMW - OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN

- ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer
- met vennootschapszetel te ,
- EERSTE VERWERENDE PARTIJ,
- hebbende als raadslieden meester en meester beiden advocaat te

2/

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

1 Procedure

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

De procedure werd ingeleid bij dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan OCMW en op 11 april 2025 door het ambt van gerechtsdeurwaarder met standplaats te en overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid op 8 mei 2025

Op 16 mei 2025 werd een beschikking overeenkomstig artikel 747, §1 Ger.W. verleend. Rechtsdag werd bepaald op 20 maart 2026.

Op de zitting van 20 maart 2026 hebben de raadslieden van partijen de zaak uiteengezet, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

4

De Vlaamse Wooninspectie informeerde bij schrijven van 19 augustus 2021 bij _____ en met verzoek binnen de maand te melden dat de gebreken werden hersteld ofwel een renovatieplan over te maken. Hierop repliceerde _____ bij schrijven van 10 september 2021 dat _____ kandidaat-koper is en er overleg met hem is voor een renovatie in fasen.

Op 27 januari 2022 werd de notariële verkoopakte verleden. Bij schrijven van 25 juli 2022 meldde _____ dat hij de hoeve zal slopen en heropbouwen ofwel renoveren. Hij stelde dat hij niet op korte termijn offertes kan bekomen en dat hij al financiële verplichtingen heeft ingevolge de aankoop en de overname van de landbouwactiviteit. Hij vroeg hiermee rekening te willen houden.

In antwoord op een vraag om informatie deelde _____ op 5 januari 2024, tijdens een telefonisch onderhoud, mee dat hij een omgevingsvergunning zal aanvragen voor het slopen en de heropbouw van de hoeve.

Op 13 december 2024 informeerde de Vlaamse Wooninspectie bij _____ of zijn bedoeling nog steeds het realiseren van een nieuwbouw is. Een rappel werd gestuurd op 3 januari 2025. Hierop antwoordde _____ dat dit inderdaad nog steeds zijn bedoeling is, maar dat er veel onduidelijkheden zijn wat betreft de '*vergunningen in de landbouw*'.

5

Op 11 april 2025 ging de Vlaamse Wooninspectie over tot dagvaarding van deze laatste in gemeen- en tegenstelbaarverklaring.

3 Vorderingen

1

De Vlaamse Wooninspectie vordert in besluiten van 19 september 2025 (samengevat) te bevelen het onroerend goed, en de erin gelegen woongelegenheden, te herstellen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen, en ook zonder dat er overbewoning is, dit binnen een uitvoeringstermijn van 24 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag en met uitdrukkelijke uitsluiting van de dwangsomtermijn.

Daarbij vraagt zij eveneens uitdrukkelijk machtiging te verlenen aan de Wooninspecteur en aan het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren voor het geva _____ in gebreke zou blijven en die kosten en de kosten van de gebeurlijke herhuisvesting op haar te mogen verhalen.

Tot slot vraagt de Vlaamse Wooninspectie huidig vonnis gemeen- en tegenstelbaar te verklaren aan

2

vraagt in haar conclusie van 12 december 2025 de afwijzing van de vordering als zijnde onontvankelijk, minstens ongegrond.

Ondergeschikt vraagt zij om de hoofdvordering eveneens gegrond te verklaren lastens en haar vrijwaringsvordering zoals gesteld lastens ontvankelijk en gegrond te verklaren.

3

vraagt in zijn conclusie van 12 februari 2026 in hoofdorde om de zaak onbepaald uit te stellen.

Ondergeschikt vraagt hij om de vrijwaringsvordering van af te wijzen als onontvankelijk, minstens ongegrond.

4 Beoordeling

4.1 Ontvankelijkheid

vraagt de vordering van de Vlaamse Wooninspectie af te wijzen als zijnde onontvankelijk. Zij ontwikkelt dienaangaande evenwel geen verdere argumentatie, zodat de vordering een stijlformule betreft.

De rechtbank ziet geen gronden van onontvankelijkheid die zij ambtshalve moet aanvoeren.

De vordering is ontvankelijk.

4.2 Gegrondheid

4.2.1 *Voorafgaand*

De gebreken die tijdens de controles van de Vlaamse Wooninspectie werden vastgesteld, worden op zich niet betwist. Evenmin wordt betwist dat tot op heden de vereiste werken, om de woning te herstellen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen, niet werden uitgevoerd.

stelt dat niet zij maar wel , vorige eigenaar van de woning en derhalve haar rechtsvoorganger, overtreder is gezien zij in 1981 de woning heeft verhuurd aan . Daarenboven is van oordeel dat de Vlaamse Wooninspectie haar vordering ook kan instellen lastens . Zij vraagt in die zin om de vordering tot herstel uit te breiden tot . Tot slot verwijst zij naar de vrijwaringsclausule die inzake de herstellvordering werd opgenomen in de notariële verkoopakte.

Christof Espeel vraagt in hoofddorde om de zaak onbepaald uit te stellen, verzoek waar zich bij aansluit. In ondergeschikte orde stelt dat de artikelen 3.50 en 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing zijn, zodat bij het verlijden van de notariële akte een afzonderlijke akte moest worden opgesteld waarin de nieuwe houder van het zakelijk recht er zich toe verbond om eveneens de veroordeling uit te voeren. Bij gebrek aan dergelijke afzonderlijke akte blijft de veroordeling ten laste van . is enkel gehouden om het herstel door het te gedogen.

4.2.2 Geen uitstel

1

De rechtbank gaat niet in op het verzoek om de zaak onbepaald uit te stellen.

2

De overtreding werd door de Wooninspecteur vastgesteld op 11 maart 2020. De herstellvordering werd aan onder meer het overgemaakt op 27 mei 2020, hetzij bijna zes jaar geleden.

Het onroerend goed werd verkocht bij notariële akte van 27 januari 2022. De herstellvordering wordt uitdrukkelijk vermeld in de notariële akte waarbij wordt bevestigd dat kopie van de herstellvordering heeft ontvangen. verbond zich er toe de hoeve te renoveren of af te breken en te heropbouwen en dienaangaande betreffende de herstellvordering te vrijwaren.

3

Het duurde tot 7 mei 2025, hetzij ruim drie jaar na aankoop, voordat een architect gelastte teneinde een vergunning voor sloop en nieuwbouw te bekomen.

wijt de lange duurtijd alvorens een architect te gelasten aan de onduidelijkheid die er was naar aanleiding van het stikstofarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 februari 2021 (nr.). Dit stikstofarrest kan evenwel slechts een kortstondige vertraging in de

plannen van _____ verklaren gezien de regering reeds op 14 november 2023 tot het stikstofakkoord, waarin werd vastgelegd onder welke voorwaarden boeren en bedrijven in de toekomst een vergunning kunnen krijgen, kwam.

_____ legt geen stukken voor waaruit blijkt dat hij na het tot stand komen van het stikstofakkoord op diligente wijze heeft gehandeld. De architectenovereenkomst dateert van 7 mei 2025, hetzij ruim anderhalf jaar later. De berekening van de impactscore dateert van 4 augustus 2025, hetzij een jaar en negen maanden later. Het dossier voor de aanvraag van een omgevingsvergunning werd recent ingediend.

4

Rekening houdend met de reeds verstreken tijdspanne, alsook het feit dat na betekening van huidige vonnis nog een hersteltermijn van 24 maanden geldt acht de rechtbank het niet opportuun om onbepaald uitstel te verlenen.

4.2.3 _____ is overtreder

1

_____ betwist dat zij een overtreder zou zijn in de zin van de Vlaamse Codex Wonen gezien het huurcontract niet door haar maar door _____ werd afgesloten.

2

Overeenkomstig artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen is de overtreder de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, die een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning.

Uit voornoemd artikel blijkt dat niet alleen het te huur stellen en het afsluiten van de huurovereenkomst een overtreding uitmaakt doch eveneens het verhuren op zich. Met andere woorden wanneer een (rechts)persoon een andere (rechts)persoon opvolgt in zijn hoedanigheid van verhuurder/verpachter wordt door de opvolger verhuurder/verpachter (eveneens) een overtreding begaan.

Ingevolge het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 22 maart 2007 is _____ niet alleen eigenaar van het kwestieuze onroerend goed geworden, zij is eveneens _____ opgevolgd in haar hoedanigheid van verhuurder. _____ schreef in die zin de huurders aan bij brief van 10 september 2007 met melding dat zij ingevolge het tussengekomen arrest eigenaar is van het onroerend goed. Bij brief van 5 november 2007 verzocht _____ de pachters om de pachtgelden

die verschuldigd zijn aan haar te storten. heeft derhalve minstens vanaf eind 2007 tot 27 januari 2022 de pachtgelden geïnd en is als verpachter opgetreden.

is derhalve overtreder in de zin van de Vlaamse Codex Wonen.

4.2.4 *Uitbreiding vordering lastens* /

1

is van oordeel dat de Vlaamse Wooninspectie haar vordering ook kan instellen lastens gezien hij, net als zichzelf, verkrijger van het onroerend goed is. Zij vraagt om de vordering tot herstel uit te breiden tot .

2

Gelet op de partijautonomie is de rechtbank gebonden door de vordering die door partijen wordt gesteld. Ingevolge het verbod om ultra petita te oordelen kan de rechtbank de vordering van de Vlaamse Wooninspectie niet uitbreiden.

3

Volledigheidshalve wijst de rechtbank er op dat er foutief van uitgaat dat de eigendomsverwerving haar tot overtreder maakt, zodat de eigendomsverwerving eveneens tot overtreder maakt.

De overtreding bestaat evenwel niet in de hoedanigheid eigenaar te zijn van het onroerend goed, doch wel dit te verhuren/verpachten aan, of ter beschikking te stellen van, derden. verhuurt het onroerend goed niet en stelt dit evenwel ter beschikking van derden. Hij is er zelf woonachtig. Zodoende begaat hij geen overtreding van de Vlaamse Codex Wonen.

4.2.5 *Vrijwaringsvordering*

1

stelt een vrijwaringsvordering in lastens en dit op basis van de vrijwaringsclausule die werd opgenomen in de notariële verkoopakte.

verwijst naar artikel 3.50 en 3.51 Vlaamse Codex Wonen.

2

De notariële verkoopakte van 27 januari 2022 voorziet als volgt: *“De koper verklaart de hoeve te zullen renoveren of af te breken en te herbouwen en verklaart dienaangaande de verkoper betreffende de herstellvordering te vrijwaren en, vanaf vandaag in de plaats van de verkoper te treden.”*

Artikel 3.50 Vlaamse Codex Wonen regelt de situatie waarin reeds een definitieve rechtelijke beslissing houdende herstelmaatregelen is tussengekomen. Dit is hier niet het geval, zodat dit artikel niet van toepassing is.

Artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen voorziet in de informatieplicht in hoofde van de overdrager inzake een herstellvordering of veroordeling tot herstelmaatregelen. Met name dient de overdrager de overnemer op voorhand op de hoogte te brengen van de vordering of veroordeling en dient deze te worden vermeld in de overeenkomst tot overdracht van het zakelijk recht. De rechtbank beschikt enkel over de notariële verkoopovereenkomst. Een onderhandse overeenkomst ligt niet voor. De notariële akte vermeldt dat de koper op de hoogte is van de herstellvordering en hiervan kopie heeft ontvangen. Daarenboven wordt de inhoud van de herstellvordering in de notariële akte overgenomen. Voor zover de rechtbank kan nagaan is zodoende voldaan aan artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen.

3

De vrijwaringsvordering is ontvankelijk en gegrond. wordt veroordeeld tot integrale vrijwaring van

4.2.6 Vordering in gemeen- en tegenstelbaarverklaring

1

De Vlaamse Wooninspectie vraagt dat het vonnis gemeen en tegenstelbaar wordt verklaard aan

erkent dat hij de nodige herstelmaatregelen dient te gedogen.

2

Een vordering tot gemeen- en tegenstelbaarverklaring is louter conservatoir van aard. Ze heeft tot doel te beletten dat verweerder op die eis, eventueel in een ander geding met eiser, kan aanvoeren dat die beslissing tegen hem niet kan worden opgeworpen (art. 15 en 812 Ger.W.).

De herstellvordering geldt *in personam*. Zij is gericht ten aanzien van de persoon van de overtreder.

De herstelmaatregel daarentegen werkt *in rem*. Zij is verbonden aan het onroerend goed waarvan de overtreding werd vastgesteld, ongeacht de eventuele overdracht van het zakelijk recht op dit onroerend goed. De nieuwe eigenaar moet derhalve het herstel gedogen (artikel 3.49, §3 Vlaamse Codex Wonen).

3

De vordering tot gemeen- en tegenstelbaarverklaring is gegrond. Het vonnis wordt gemeen- en tegenstelbaar verklaard aar

4.2.7 *Maatregelen*

1

De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing om effectief tot herstel over te gaan.

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.

2

De Vlaamse Wooninspectie vordert dat overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging wordt bepaald.

Een hersteltermijn van vierentwintig maanden vanaf betekening van huidig vonnis wordt voorzien vooraleer de dwangsom verbeurt. Deze tijdspanne is voldoende om het verbeuren van de dwangsom te vermijden.

Gelet op de passieve houding uit het verleden zijn er redenen om aan te nemen dat de hoofdveroordeling niet vrijwillig, minstens niet tijdig, zal worden nageleefd. Het opleggen van een dwangsom, zoals hierna bepaald, is aangewezen.

Een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om de meest gerede partij ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

Er is geen reden om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen gezien dit in casu de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken.

De lange tijd waarin reeds kon worden overgegaan tot het volledig herstel van de hoeve en de ruime termijn die hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Ger.W. nog een termijn te bepalen.

3

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de , overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen, tot ambtshalve uitvoering over te gaan in het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd.

De rechtbank machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van eveneens om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen).

5 Gedingkosten

In de rechtsverhouding Vlaamse Wooninspectie - moet deze laatste als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld worden tot de gedingkosten, waaronder de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van de dagvaarding en een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag voor een niet in geld waardeerbare vordering, hetzij 1.883,72 euro.

De rechtbank meent dat er geen redenen zijn om de rechtsplegingsvergoeding ten aanzien van te herleiden tot het minimum. beroept zich op zijn financiële situatie, doch legt dienaangaande geen stukken voor. In ieder geval kunnen de bouwkosten niet in rekening worden gebracht om de rechtsplegingsvergoeding te herleiden gezien de omvang van deze kosten min of meer gekend waren voor toen hij het onroerend goed aankocht gezien de staat van het onroerend goed hem als bewoner goed gekend was. Er is evenmin sprake van een kennelijk onredelijke situatie.

Artikel 369², §1, 1° W.Reg. voorziet dat de verwerende partij die in het ongelijk wordt gesteld, wordt veroordeeld tot betaling van het rolrecht. In voorliggend geval is het de op hoofdvordering in het ongelijk gestelde partij en dient zij in beginsel tot (gedeeltelijke) betaling van het rolrecht te worden veroordeeld. Artikel 279/1 W.Reg. juncto artikel 161, 1°bis W.Reg. voorzien evenwel in een vrijstelling van betaling van het rolrecht voor de Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten, van de openbare instellingen die zijn opgericht door de Staat, en van de inrichtingen van de Gemeenschappen en de Gewesten, zodat het van betaling is vrijgesteld en de rechtbank zich derhalve niet over het rolrecht dient uit te spreken. Het rolrecht komt volledig ten laste van , de op tussenvordering in het ongelijk gestelde partij.

6 Beslissing in eerste aanleg, op tegenspraak

1

De rechtbank verklaart de vordering van de Vlaamse Wooninspectie lastens ontvankelijk en gegrond.

De rechtbank beveelt _____ om het onroerend goed gelegen te _____ en kadastraal gekend onder _____ herstellen in de zin van de Vlaamse Codex Wonen 2021, en ook zonder dat er overbewoning is, dit binnen een uitvoeringstermijn van 24 maanden vanaf de betekening van huidig vonnis.

De rechtbank zegt voor recht dat ingeval van vertraging een dwangsom van 150,00 euro verbeurt per dag vertraging na het verstrijken van de voormelde termijn van 24 maanden. De dwangsomtermijn van artikel 1385bis, 4^e lid Ger.W. wordt uitgesloten.

De rechtbank machtigt de Vlaamse Wooninspectie en het College van Burgemeester en Schepenen van _____ om het gevorderd herstel ambtshalve uit te voeren in het geval _____ in gebreke blijft, waarbij de kosten op haar kunnen worden verhaald, evenals de kosten van gebeurlijke herhuisvesting.

De rechtbank veroordeelt _____ tot de gedingkosten in de verhouding tussen haarzelf en de Vlaamse Wooninspectie, aan de zijde van de Vlaamse Wooninspectie als volgt begroot:

- kosten dagvaarding en overschrijving hypotheekkantoor 1.206,88 euro
- rechtsplegingsvergoeding 1.883,72 euro

2

De rechtbank verklaart de vordering tot tegenstelbaar- en gemeenverklaring van de Vlaamse Wooninspectie lastens _____ ontvankelijk en gegrond.

De rechtbank verklaart huidig vonnis tegenstelbaar en gemeen ten aanzien van _____

3

De rechtbank verklaart de vrijwaringsvordering van _____ lastens _____ ontvankelijk en gegrond.

De rechtbank zegt voor recht dat _____ integraal dient te vrijwaren voor het uitvoeren van de herstelmaatregel en voor alle bedragen waartoe zij wordt veroordeeld.

De rechtbank veroordeelt tot de gedingkosten in de verhouding tussen hemzelf en
; aan de zijde van begroot op de rechtsplegingsvergoeding ad 1.883,72
euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling van de rolrechten, begroot op 165,00 euro. De
rolrechten moeten betaald worden aan FOD Financiën na ontvangst van een betaalverzoek.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw I te Kortrijk, in openbare terechtzitting op
zeventien april tweeduizend en zesentwintig.

Aanwezig: , rechter,
; griffier,