



Repertoriumnummer

2025/

8638

Datum van uitspraak

18 september 2025

Rolnummer

☐

Aan te bieden aan de ontvanger

Veroordeling, bijdrage geïnd: 26 euro

VON-EVV

B

OVER TE SCHRIJVEN OP
HET HYPOTHEEKKANTOOR

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

Eindvonnis

4^{de} kamer

Aangeboden op

Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, (KBO: 0316.380.841), met kantoor te
1000 Brussel, Havenlaan 88/22,

eiseres,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____,
advocaten met kantoor te _____.

En:

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

verweerders,

niet ter zitting verschenen, noch vertegenwoordigd.

*
* *

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, bij verstek.

Artikel 2 van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werd toegepast voor het opmaken van de akten van rechtspleging die aan dit vonnis voorafgingen.

De rechtbank nam kennis van de stukken van het rechtsplegingsdossier, onder meer:

- de dagvaarding in opdracht van eiseres betekend aan verweerders op 5 augustus 2025;
- de stukken voor eiseres neergelegd ter zitting.

De rechtbank hoorde de advocaat van eiseres op de openbare terechtzitting van 4 september 2025. Verweerders waren niet aanwezig noch vertegenwoordigd.

De zaak is gepleit, waarna de rechtbank het debat heeft gesloten en de zaak in beraad heeft genomen.

1. Nopens de feiten - vorderingen

1.1 Eiseres geeft de volgende versie van de feiten in de inleidende dagvaarding:

- eiseres voerde in de loop van 2022 een onderzoek uit aangaande de woningkwaliteit van een onroerend goed van verweerders, gelegen te _____, kadastraal gekend te _____;
- eiseres stelde vast dat het onroerend goed van verweerders ongeschikt en onbewoonbaar was en dat het werd verhuurd;
- op 24 mei 2022 werd door eiseres een aanvankelijk proces-verbaal opgesteld wegens het verhuren/ter beschikking stellen van een woning die niet conform de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is;
- op 15 juli 2022 werd door eiseres een herstellvordering opgesteld strekkende tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden;
- op 2 augustus 2022 werd de woning 'ongeschikt en onbewoonbaar' verklaard door de burgemeester van _____;
- bij beslissing van 13 juli 2023 heeft het parket van de Procureur des Konings _____ de zaak zonder gevolg gerangschikt;
- bij verschillende brieven, met datum van 9 januari 2023, 23 juli 2023, 18 januari 2024 en 14 juli 2024, werd gevraagd aan verweerders dat de nodige herstellingswerken intussen zouden zijn uitgevoerd aan het onroerend goed;
- eiseres ontving geen antwoord van verweerders op deze vraag;
- bij brieven van 23 oktober 2024, 14 januari 2025 en 12 juni 2025 werden verweerders nog een laatste keer verzocht om eiseres op de hoogte te brengen aangaande de uitvoering van de herstellvordering;
- er volgde opnieuw geen antwoord van verweerders

1.2 Eiseres vordert, bij een voorlopig uitvoerbaar vonnis zonder borgstelling of kantonnement,

- de veroordeling van verweerders tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan het onroerend goed gelegen te _____, kadastraal gekend te _____, waardoor het onroerend goed voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen 2021; na het uitgevoerde herstel mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;
- dat deze werken door verweerders worden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, per verweerder, zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, 4^{de} lid Ger. Wb. wordt toegekend;
- haar 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 zij gerechtigd is de kosten te verhalen bij verweerders;
- eiseres en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op verweerders;
 - de veroordeling van verweerders tot betaling aan eiseres van de kosten van het geding, daarbij inbegrepen een rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.883,72 euro.

2. Beoordeling

2.1 Op de zitting van 4 september 2025 verschenen verweerders niet, noch iemand voor hen. De dagvaarding werd nochtans voor ontvangst op 5 augustus 2025 afgetekend door

2.2 Artikel 806 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de rechtbank de vorderingen of verweermiddelen van de verschijnende partij inwilligt, behalve in zoverre de rechtspleging, die vorderingen of middelen strijdig zijn met de openbare orde, met inbegrip van de rechtsregels die de rechter krachtens de wet ambtshalve kan toepassen.

2.3 Gelet op de voorliggende stukken en bij gebrek aan verweer dient de vordering tot de veroordeling van verweerders tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend te , waardoor het onroerend goed voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen 2021, te worden toegekend zoals hierna bepaald.

2.4 Eiseres vraagt om verweerders te veroordelen tot een dwangsom van 150,00 euro per dag, per verweerder.

Uit wat voorafgaat blijkt dat er aanleiding is tot verbeurte van een dwangsom teneinde de uitvoering van dit vonnis te garanderen.

De rechtbank stelt deze dwangsom naar redelijkheid vast op een bedrag van 150,00 euro per verweerder, per dag na het verstrijken van een termijn van 10 maanden na betekening van dit vonnis, met een maximum van 75.000,00 euro

2.4 Gelet op het verstek van verweerders dient het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding te worden beperkt tot het toepasselijke minimumbedrag, hetzij 117,73 euro. De kosten voor eiseres worden bijgevolg begroot op 460,29 euro dagvaardingskosten en een rechtsplegingsvergoeding van 117,73 euro.

2.5 Artikel 1397, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt:

"Behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter, ambtshalve of op verzoek van een van de partijen, bij met bijzondere redenen omklede

beslissing anders beveelt en onverminderd artikel 1414, schorst verzet of hoger beroep van de versteklatende partij tegen eindvonnissen die bij verstek zijn gewezen daarvan de tenuitvoerlegging."

Eiseres voert aan het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren zodat een snelle uitvoering kan worden nagestreefd. Aangezien dit geen bijzondere reden betreft om het vonnis uitvoerbaar te verklaren, is gelet op artikel 1397, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek, huidig vonnis niet uitvoerbaar bij voorraad.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK:

- bij verstek, in eerste aanleg en in openbare zitting;
- verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk en gegrond als volgt:
- veroordeelt verweerders tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken aan het onroerend goed gelegen te , kadastraal gekend te , waardoor het onroerend goed voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen 2021; dit houdt onder meer in dat na het uitgevoerde herstel het onroerend goed geen gebreken van categorie II of III meer mag vertonen en er geen sprake meer mag zijn van overbewoning conform artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3° Vlaamse Codex Wonen 2021, binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit vonnis;

op straffe van een dwangsom van 150,00 euro, per verweerder, per dag vertraging in de volledige uitvoering van voormelde herstelmaatregel; het maximum bedrag aan dwangsommen dat in uitvoering van dit vonnis verschuldigd kan worden, wordt bepaald op 75.000,00 euro;

- machtigt eiseres en het college van burgemeester en schepenen van om, zo de voormelde werken niet volledig werden uitgevoerd binnen een termijn van 10 maanden te rekenen vanaf de betekening van het vonnis, de nodige werken zelf te laten uitvoeren, op kosten van verweerders;
- machtigt eiseres en het college van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten van herhuisvesting vermeld in artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, die gemaakt dienen te worden om de voormelde herstelmaatregel te kunnen uitvoeren, te verhalen op verweerders die gehouden zijn deze kosten te vergoeden op vertoon van een staat opgesteld door eiseres of het college van burgemeester en schepenen van ;
- beveelt dat dit vonnis wordt ingeschreven op de kant van de overgeschreven dagvaarding op de wijze, bepaald in artikel 84 van de Hypotheekwet, op kosten

van verweerders;

- veroordeelt verweerders in solidum tot betaling aan eiseres van de dagvaardingskosten van 460,29 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 117,73 euro,
- wijst het meer- en anders gevorderde af;
- veroordeelt verweerders in solidum tot betaling van de rolrechten van 165 euro, te innen door de FOD Financiën overeenkomstig het K.B. van 28 januari 2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffies der hoven en rechtbanken.

Dit vonnis werd uitgesproken op de openbare terechtzitting van de 4^e kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van **18 september 2025** waar aanwezig waren en zitting hadden:

, rechter,
, griffier,