



Repertoriumnummer

2025 / 8227

Datum van uitspraak

19 SEPTEMBER 2025

Rolnummer

☒ Verzoekschrift/dagvaarding
na 31/01/2019

☐ Aan te bieden aan de
ontvanger

IB.1

Artikel 3.33 BW
(Hypotheekwet)

Uitgifte

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

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Dendermonde

Vonnis – D8 kamer

Eindvonnis

Aangeboden op

Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR BIJ HET AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN, namens het Vlaams 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. _____, rijksregisternummer _____, wonende te _____

Eerste verweerder,

Niet verschenen noch vertegenwoordigd;

2. _____, rijksregisternummer _____, wonende te _____

Tweede verweester,

Niet verschenen noch vertegenwoordigd.

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 16 september 2024;
 - de beschikking van 18 oktober 2024 met procedureregeling overeenkomstig artikel 747 §1 van het Gerechtelijk Wetboek;
 - de door eiseres neergelegde stukken.

De rechtbank heeft het standpunt van eiseres gehoord tijdens de zitting van 13 juni 2025. Verweerders verschenen niet ter zitting, noch werden zij vertegenwoordigd door een advocaat. Dit vonnis is overeenkomstig artikel 747, §4, *in fine* van het Gerechtelijk Wetboek een uitspraak op tegenspraak.

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. Verweerders zijn eigenaar van het onroerend goed gelegen te

Op 6 februari 2018 deed , wooninspecteur bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen onder meer volgende vaststellingen:

1. Gebouw

De technische vaststellingen aan het gebouw (deel B technisch verslag) hebben betrekking op gebreken die een invloed hebben op alle woonomstandigheden in het pand.

We stelden volgende gebreken vast aan het gebouw:

1.1 Elektriciteit – indicatie van een risico op elektrocutie/brand

- De elektriciteitskast in de voorplaats heeft geen afdekplaat, waardoor draden onder spanning aanraakbaar zijn.
- In de elektriciteitskast in de achterbouw ontbreken zekeringen. Delen onder spanning zijn aanraakbaar.
- Er is geen verliesstroomschakelaar in de woning.
- Er is een aftakking gemaakt vanaf de elektriciteitskast met te dunne bedrading.
- In de woonkamer wordt een verdeeldoos met aardingspen aangesloten op een stopcontact zonder aarding. Hierdoor ontstaat een vals gevoel van veiligheid.
- In de gang tussen de badkamer en de WC hangt een stopcontact los uit de muur.

1.2 Gas- of stookolie-installatie – indicatie van een risico op ontploffing/brand

- Het gaskookfornuis is aangesloten met een conforme gele darm. Deze is echter in slechte staat en dient vervangen te worden.

1.3 Dakisolatie ontbreekt of onvoldoende

- Er is visueel vastgesteld dat er geen dakisolatie aanwezig.

Het gebouw heeft een totaal van 39 strafpunten.

2. Woning

Wij stelden volgende gebreken vast in deze woning:

2.1 Vocht daken of plafonds

- In de woonkamer is er schade aan het plafond door insijpelend vocht ter hoogte van de koepel.

2.2 Gebrekkige afwerking bovenste plafonds

- In de keuken is een gat in het plafond dichtgestopt met krantenpapier.
- In de badkamer is een gat in het plafond dichtgestopt met krantenpapier.
- In de slaapkamer op de 2^{de} verdieping ontbreekt een tegel van het plafond.
- In de slaapkamer op de 2^{de} verdieping ontbreekt een profiel aan het plafond.

2.3 Vocht buitenmuren

- In de woonkamer is er schade aan alle buitenmuren door opstijgend vocht.
- Aan de achterzijde van de woonkamer zijn de plinten afgevallen door vocht.
- De achterwand van de keukenkasten zijn ernstig aangelast door opstijgend vocht.
- In de keuken is er schade aan de buitenmuren door opstijgend vocht.
- In de gang naar het toilet is er schade aan de buitenmuur door opstijgend vocht.
- In het toilet is er schade aan de buitenmuren door opstijgend vocht.
- In de inkomhal zijn plinten afgevallen door opstijgend vocht.

2.4 Vocht buitenmuren

- Er is schade aan de buitenmuur van de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping achteraan door doorslaand vocht.
- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping vooraan ontbreken de plinten.
- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping achteraan zijn de plinten vervormd door vocht.
- In de slaapkamer op de 2^{de} verdieping is de buitenmuur beschadigd in de hoek links van het raam.

2.5 Vocht buitenmuren

- Er is schimmel door condenserend vocht op de voegen tussen de badkamertegels.

2.6 Gebrekkige afwerking buitenmuren

- De tegels in de badkamer komen los.
- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping vooraan ontbreken de plinten.

2.7 Tekortkomingen ramen en/of deuren

- De achterdeur is beschadigd door vocht.
- De omlijsting van de wc-deur is aangetast door vocht.
- De aluminium ramen zijn beschimmeld.
- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping achteraan is de houten omranding van het raam aangetast door vocht.
- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping vooraan is de houten omranding van het raam aangetast door vocht.
- In de slaapkamer op de 2^{de} verdieping ontbreekt de vensterbank.

2.8 Gebrekkige afwerking draagvloeren

- De dek vloer is beschadigd in de voorplaats ter hoogte van de gasteller.

2.9 Vocht kelder

- De kelder muren zijn vochtig.
- Het plakwerk is afgevallen door vocht.

2.10 Vocht binnenwanden

- Er is schade aan de binnenmuren door opstijgend vocht in de woonkamer en in de keuken.

2.11 Gebrekkige afwerking binnenwanden

- In de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping vooraan ontbreken de plinten.

2.12 Gebrekkige afwerking dek vloeren

- De dek vloer van de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping achteraan is beschadigd in de hoek rechts naast het raam.
- De dek vloer van de slaapkamer op de 1^{ste} verdieping vooraan ontbreekt ter hoogte van de deur.

2.13 Gebreken aan trappen en overlopen

- De trappen naar de eerste en tweede verdieping zijn steil.
- De trap naar de kelder heeft geen leuning.

2.14 Keukenfunctie – gebrekkige gootsteen

- de keukenkasten zijn rot.

2.15 Sanitaire functie – gebrekkige lig-, zit- of stortbad

- De wand onder het bad is ernstig aangetast door vocht.
- De siliconen rondom het bad zijn niet meer waterdicht.

2.16 elektrische voorzieningen – stopcontacten

- Er zijn geen 2 geaarde stopcontacten vrij boven het keukenwerkblad naast deze in gebruik voor vaste toestellen.

2.17 Luchtkwaliteit – ventilatie

De badkamer heeft geen controleerbare ventilatie of opengaand raam.

2.18 Luchtkwaliteit – indicatie van een risico op CO-vergiftiging

- De woonkamer wordt verwarmd met een kachel type B. Er is geen permanente ventilatie van minstens 150 cm² in de ruimte die voorziet in voldoende verbrandingslucht.
- In de keuken hangt een type B gasbrander. Er is geen permanente ventilatie van minstens 150 cm² in de ruimte die voorziet in voldoende verbrandingslucht. De gasbrander heeft een aluminium afvoerbuis.

2.19 Ontbrekende brievenbus en/of bel

- De bel is stuk.

Op 4 april 2018 stelde eiseres de herstellvordering op. Per brief van 25 april 2018 deelde het college van burgemeester en schepenen mee dat zij zich aansluit bij de herstellvordering.

In haar verhoor van 8 mei 2018 bevestigde tweede verweerder dat zij de woning verhuurde aan een eerste huurder . Volgens haar verhuurde deze persoon de woning vervolgens onder aan diverse personen en berokkenden deze personen schade aan de woning. Tweede verweerder verklaarde nog dat zij renovatiewerken zou starten in de woning wanneer de renovatiewerken in hun andere eigendom zouden klaar zijn. Eerste verweerder sloot zich in zijn verhoor aan bij hetgeen tweede verweerder had verklaard.

4 In de periode oktober 2018 tot april 2019 maande eiseres verweerders meermaals aan om de nodige werken uit te voeren.

Op 2 oktober 2019 deelden verweerders aan eiseres mee dat de verbouwingswerken werden aangevat en deze nog een 6-tal maanden zouden duren.

Na aandringen van eiseres liet eerste verweerder per e-mail van 14 oktober 2020 het volgende weten:

“(…) De werken zijn nog niet voltooid, maar wij doen ons best. Met de coronamaatregelen gaan de werken niet zoals het moet. Wij hebben tot nu toe volledige riolering, tussen verdiepingen (potten en balken) beton gegoten elke verdieping alle muren afgekap, metselwerken, plat dak met roofing (isolatie) en alle ramen en buitendeuren vervangen.

De volgende werken zullen binnenkort plaatsvinden: Elektriciteit, installatie, sanitaire buizen, pleisterwerken en vloer verwarming en isolatie”.

De werken zouden afgerond zijn tegen oktober 2021. Eiseres drong meermaals bij verweerders aan voor een stand van zaken. Tweede verweester liet op 29 september 2022 weten dat er geen werken konden uitgevoerd worden ingevolge financiële problemen.

Ondanks de verzoeken van 5 en 19 januari 2024 en 27 maart 2024 van eiseres naar een stand van zaken, reageerden verweerders niet meer. Eiseres ging dan ook over tot dagvaarding.

III. VORDERINGEN

5. Eiseres vordert in haar inleidende dagvaarding:

Er de vordering van verzoekster ontvankelijk en gegrond te horen verklaren;

Akte te horen verlenen aan de verzoekster van het feit dat zij zich verzet tegen de schriftelijke verschijning en dat zij de zaak conform artikel 735 Ger.W. wenst te laten weerhouden op de inleidende zitting geleel op het evident karakter van de vordering en het feit dat er geen twijfel kan bestaan over het feit dat de gedaagden als overtreder in de zin van de Vlaamse wooncode dienen te worden beschouwd;

Vervolgens de gedaagden te veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden aan band aeleen , kadastraal gekend als , zodat een conforme woning ontstaat.

Dienvolgens de gedaagden te veroordelen tot een dwangsom van 150,00 euro per persoon per dag verfraging bij het niet-naleven van dit bevel binnen de vooropgestelde termijn van tien maanden vanaf de betekening van het vonnis 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 verzoekster en het College van burgemeester en schepenen van machtliging 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 gedaagden tevens te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de dagvaardingskosten, de kost van de overschrijving van de dagvaarding in de registers van het kantoor Rechtszekerheid en de kost van de overschrijving van het tussen te komen vonnis in de registers van het kantoor Rechtszekerheid en de rechtsplegingsvergoeding begroot op de basisrechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro (te indexeren indien nodig);

Tot slot de gedaagden 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.

6. Verweerders lieten verstek en stellen geen vordering in.

IV. ONTVANKELIJKHEID

7. Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vordering van eiseres niet en de rechtbank ziet 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

8. Eiseres vordert de veroordeling van verweerders tot het uitvoeren van herstelwerkzaamheden in hun woning gelegen te zodat er sprake is van een conforme woning binnen de 10 maanden vanaf de betekening van onderhavig vonnis en dit onder de verbeurte van een dwangsom van 150 euro per persoon per dag vertraging. Tevens vordert zij dat zij én het college van burgemeester en schepenen machtiging zou verleend worden om de herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren op kosten van verweerders ingeval verweerster dit nalaten te doen.

Verweerders voeren geen betwisting.

Artikel 3.1., §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning dient te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen die door het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nader bepaald worden.

Op grond van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning, of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal 2 jaar.

Bij gebreke aan betwisting in hoofde van verweerders en gelet op de voorliggende stukken van eiseres, verklaart de rechtbank de vordering van eiseres gegrond.

VI. PROCESKOSTEN

9. 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, overeenkomstig artikel 1018 van het Gerechtelijk Wetboek, onder andere (1) de kost van dagvaarding, (2) de rolrechten, (3) de uitgaven betreffende alle onderzoeksmaatregelen en (4) de rechtsplegingsvergoeding, te weten een forfaitaire tussenkomst in de advocatenkosten (artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek).

Verweerders zijn in *casu* de in het ongelijk gestelde partij.

10. De kost van dagvaarding uitgaande van eiseres bedraagt 276,12 euro, daarin begrepen de bijdrage voor het begrotingsfonds voor de juridische bijstand.

11. Eiseres vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro.

Voor de ingestelde vordering bedraagt de rechtsplegingsvergoeding sinds 1 maart 2025 1.883,72 euro (zie Cass. 13 januari 2023,

12. Eiseres vordert vergoeding van de kost van overschrijving van de dagvaarding en onderhavig vonnis in de registers van het kantoor rechtszekerheid. Dit maken geen proceskosten uit in de zin van artikel 1018 van het Gerechtelijk Wetboek

13. Verweerders dienen 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 en gegrond in de hierna bepaalde mate;

veroordeelt verweerders tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden aan het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als _____, opdat een conforme woning zoals voorzien in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ontstaat;

veroordeelt verweerders het herstel uit te voeren binnen de 10 maanden na betekening van onderhavig vonnis en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging en met een maximum van 50.000 euro;

machtigt eiseres en het college van burgemeester en schepenen van _____ tot het uitvoeren van het bevolen herstel in de plaats van verweerders en op hun kosten; indien zij weigeren de veroordeling na te leven binnen de vooropgestelde uitvoeringstermijn;

veroordeelt verweerders tot betaling van de proceskosten aan eiseres, die de rechtbank aan haar zijde vaststelt op:

- 276,12 euro dagvaardingskosten (hierin begrepen de bijdrage voor het begrotingsfonds voor de juridische bijstand),
- 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding,

veroordeelt eiseres tot betaling van het rolrecht van 165 euro aan de FOD Financiën, na uitnodiging hiertoe.

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde – zitting van
19 SEPTEMBER 2025 - D8

Dit vonnis is uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van **NEGENTIEN SEPTEMBER
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.