



Repertoriumnummer 2026/ 3628
Datum van uitspraak 20.05.2026
Rolnummer
Pro deo nummer

Uitgifte

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



Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Rechtbank van eerste aanleg LIMBURG, Afdeling Hasselt, sectie burgerlijk

5^{de} kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

Kantoor Rechtszekerheid

Eindvonnis

INZAKE

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, KBO 0316.380.841, met zetel te 1000 Brussel,
Havenlaan 88 bus 50,

- eiser -

Ter zitting vertegenwoordigd door _____ loco _____, advocaat te _____,

TEGEN

1. _____, RRN

2. _____, RRN

beide wonende te _____

- verweerders -

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. _____, advocaat te _____

VOLGT HET VONNIS

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van gerechtsdeurwaarder _____ met standplaats te _____ van 10.02.2025;
- de overschrijving van het exploit van dagvaarding op het Kantoor Rechtszekerheid _____ van 11.02.2025;
- de beschikking van 17.06.2025 tot regeling van termijnen en bepaling van een rechtsdag in toepassing van art. 747§2 Ger.W.;
- de conclusies en de stukken van partijen.

Voorgaanden en vorderingen:

Verweerders zijn eigenaars van een pand gelegen te _____.

Op 03.12.2019 werd er, nadat de woning door de burgemeester reeds op 26.06.2017 naar aanleiding van een controle ongeschikt en onbewoonbaar werd verklaard, door de wooninspecteur een proces-verbaal met betrekking tot voormeld pand opgesteld, waaruit bleek dat alsdan het pand bewoond was

door
Vlaamse Wooncode.

alsook dat het pand niet voldeed aan de normen van de

Op 13.01.2020 werd er door de wooninspecteur een herstelvordering genomen ertoe strekkende te bevelen dat de overtreder werken moet uitvoeren om het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit, te laten voldoen aan de vereisten en normen vastgelegd in artikel 5 Vlaamse Wooncode, binnen een termijn van 10 maanden, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging. Verweerders werden alsdan in kennis gesteld van het feit dat de herstelvordering werd ingediend bij het parket, dat evenwel luidens de voorliggende informatie overging tot seponering van het dossier.

Op 05.10.2023 werd, naar aanleiding van een telefonische melding van eerste verweerster aangaande een herstel, een nieuw proces-verbaal opgesteld. De technische controle leidde tot de vaststelling dat de woning 8 inbreuken van categorie I vertoonde, 6 inbreuken van categorie II en 2 inbreuken van categorie III.

Op 08.01.2025 werd de herstelvordering geactualiseerd.

Op 10.02.2025 ging eiser over tot dagvaarding van verweerders.

Op 20.06.2025 werd een nieuw proces-verbaal opgesteld naar aanleiding van de melding door verweerders dat het herstel zou zijn uitgevoerd, met als resultaat voor de woning alsdan nog de vaststelling van drie gebreken categorie I, twee gebreken categorie II en twee gebreken categorie III.

Eiser vordert, zoals geformuleerd in de laatste besluiten die ter griffie werden neergelegd:

- de herstelvordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- verweerders te veroordelen werken uit te voeren om de conformiteit in de zin van artikel 1.3§1,8° Vlaamse Codex Wonen van het pand, gelegen te , gekadastreerd , zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen;
- verweerders te veroordelen de werken uit te voeren binnen een termijn van 10 maanden na betekening van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn, bij gebreke aan vrijwillige uitvoering;
- verweerders geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385 bis lid 4 Ger.W. toe te staan en deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten;
- eiser en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om, bij gebrek aan uitvoering door verweerders, ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien op grond van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen en de kosten, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op verweerders;
- verweerders te veroordelen tot betaling van de gerechtskosten.

Beoordeling:

1.

Eiser vraagt ter zitting van 15.04.2026 de wering van de stukken 2 en 3 die door verweerders in hun stukkenbundel werden neergelegd, uit de debatten, nu deze stukken niet werden aangewend en bezorgd uiterlijk op het moment het wisselen van de conclusies.

In toepassing van artikel 736 Ger.W. dienen de conclusies te worden meegedeeld binnen de termijn die is bepaald voor de neerlegging van de conclusies en ten laatste tegelijk met de mededeling ervan. Nu de voormelde stukken niet eerder dan op datum van 15.04.2026 werden neergelegd, dienen deze stukken uit de debatten te worden geweerd.

2.

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist. Er is geen reden om ambtshalve een middel van onontvankelijkheid op te werpen zodat de vordering ontvankelijk kan worden verklaard.

3.

Uit de voorliggende stukken blijkt dat het kwestieuze pand, een handelspand met woonst, eigendom van verweerders, door hen werd ter beschikking gesteld aan derden, er
die hiervoor een vergoeding betaalden alsook dat het pand op diverse vlakken niet voldeed aan de woonkwaliteitsnormen zoals meermaals vastgesteld in een proces-verbaal van eiser, met ernstige inbreuken (zie o.m. het aantal en de aard (categorie) van de vastgestelde inbreuken / overtredingen naar aanleiding van de (technische) controles die plaatsvonden).

Op grond van de voorliggende stukken blijkt dat de tekortkomingen aan het pand alsnog niet werden hersteld, nu er bij de laatste hercontrole die door eiser werd uitgevoerd nog steeds gebreken werden vastgesteld.

De herstelmaatregelen op grond van een (publieke) herstellvordering zijn een bijzondere vorm van teruggave.

De principiële herstelmaatregel wat betreft de woonkwaliteitsnormen is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden waardoor het pand conform wordt gemaakt.

De herstellvordering van eiser is niet kennelijk onredelijk. De herstellvordering is gemotiveerd vanuit de doelstellingen van de wooncodereglementering (Vlaamse Wooncode en Vlaamse Codex Wonen van 2021) en bepaalt een wettelijk voorziene herstellvorm.

De vordering van eiser strekkende tot herstel zoals hoger geformuleerd kan dan ook worden toegekend.

Er kan verweerders thans nog 10 maanden worden toegekend om het noodzakelijke herstel uit te voeren. Er worden door verweerders geen argumenten ontwikkeld die nopen tot toekenning van een ruimere uitvoeringstermijn. Verweerders hebben immers reeds gedurende al ruim enkele jaren intussen kennis van de noodzaak aan het uitvoeren van het nodige herstel opdat het pand voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen.

Een dwangsom kan worden opgelegd teneinde de uitvoering ervan door verweerders te verzekeren. Aldus kan een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging worden opgelegd als gepast dwangmiddel ter uitvoering van de verplichtingen in hoofde van verweerders.

Het komt evenwel gepast voor een maximumbedrag te bepalen waarboven geen dwangsom meer verschuldigd is, met name een totaalbedrag van 50.000,00 euro. Indien verweerders alsdan nog niet zouden zijn overgegaan tot integrale uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel komt het verder

lopen van de dwangsom hier niet voor als een maatregel die van aard is hen alsnog hiertoe aan te zetten. Bovendien worden de wooninspecteur alsook het college van burgemeester en schepenen gemachtigd om in het geval van stilzitten van verweerders ook zelf in de uitvoering ervan te kunnen voorzien (zie verder).

De lange tijd sedert dewelke verweerders reeds konden overgaan tot het herstel van het pand en de ruime termijn welke hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Ger.W. nog een zekere termijn te bepalen waarna pas de dwangsom zal kunnen verbeuren.

In toepassing van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen, dient het vonnis, voor het geval het herstel niet plaatsvindt binnen voormelde termijn, te bevelen dat de burgemeester of de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien.

4.

Gelet op het procesresultaat worden verweerders als de in het ongelijk gestelde partijen veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten.

De voorschriften van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

OM DEZE REDENEN

De rechtbank, recht doende op tegenspraak.

Weert de stukken 2 en 3 van verweerders die werden neergelegd op 15.04.2026 uit de debatten.

Verklaart de vordering van eiser ontvankelijk en in hierna vermelde mate gegrond.

Veroordeelt verweerders tot het herstel uit artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, hetgeen impliceert het uitvoeren van werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3§1,8° Vlaamse Codex Wonen van het pand, gelegen te _____, gekadaastreerd

_____, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteit, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen, en dit binnen een termijn van 10 maanden na de betekening van deze uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn, met een maximum van 50.000,00 euro waarboven geen som meer verbeurd kan worden.

Zegt voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom.

Zegt voor recht dat verweerders geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385 bis,4° lid van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegestaan en sluit deze termijn uitdrukkelijk uit.

Machtigt, bij gebreke aan uitvoering door verweerders zelf, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen om ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel te voorzien op grond van artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen, en de kosten, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op verweerders.

Veroordeelt verweerders tot betaling van de aan de zijde van eiser gevallen gerechtskosten en vereffent deze kosten in hoofde van eiser op dagvaardingskosten 443,37 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro.

Veroordeelt verweerders tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro, te voldoen op het eerste verzoek van de FOD Financiën.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting van de **vijfde kamer**, op **20.05.2026**, alwaar aanwezig waren:

, rechter,
, griffier.