



Repertoriumnummer
2024/ 4990
Datum van uitspraak
20/09/2024
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 voor en handelend namens het Vlaams Gewest,

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

tegen:

1/

- ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer ,
- met vennootschapszetel te

2/

- met rijksregisternummer ,
- geboren te ,
- wonende te
- VERWEERDERS
- hebbende als raadsman meester advocaat te (ref.: ,

1 Procedure

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

De Vlaamse Wooninspectie heeft de procedure ingeleid met een dagvaarding, rechtsgeldig betekend aan en op 18 augustus 2023 door , in vervanging van , gerechtsdeurwaarder met standplaats te

Bij beschikking van 15 september 2023 heeft de rechtbank de onderling tussen partijen overeengekomen conclusietermijnen met toepassing van artikel 747,§1 Ger.W. bekrachtigd en werd de rechtsdag vastgesteld op 15 maart 2024.

Op de zitting van 15 maart 2024 werd de zaak in onderling akkoord tussen partijen uitgesteld naar de zitting van 17 mei 2024. Op de zitting van 17 mei 2024 hebben de raadsleden van partijen de zaak uiteengezet. Daarna werden de debatten gesloten en werd de zaak in beraad genomen

De rechtbank heeft kennis genomen van het rechtsplegingsdossier en de neergelegde stukken.

2 Vorderingen

2.1

De Vlaamse Wooninspectie vordert in haar laatste besluiten neergelegd op 27 maart 2024:

“ De vordering van eisende partij ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens, te bevelen aan eerste en tweede verweerders in solidum of de ene bij gebrek aan de andere, om het onroerend goed en de erin gelegen woningen te

, kadastraal gekend onder

wegens de stedenbouwkundige inbreuken, een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen verboden is), alles overeenkomstig de bepalingen van de VCRO;

in geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of zo zou worden geoordeeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuk meer is, het onroerend goed en de erin gelegen woning(en) conform te maken in de zin van de Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.1) en zonder dat er overbewoning is,

dit alles binnen een uitvoeringstermijn (hersteltermijn) van 10 maanden, vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150 EUR per dag vertraging lastens elke (eerste en tweede) verwerende partij met de uitdrukkelijke uitsluiting van de wachttermijn in de zin van artikel 1385bis, 4^e lid Gerechtelijk Wetboek.

*en conform de Vlaamse Codex Wonen 2021 machtiging te verlenen aan de eisende partij de **Wooninspecteur en** het College van Burgemeester en Schepenen van*

om over te gaan tot Ambtshalve herstel, met verhaal voor de kosten daarvan én van de eventuele herhuisvesting op de eerste en tweede verweerders, in solidum of elk voor zijn/haar deel.

Verweerders in solidum of elk voor zijn/haar deel te veroordelen tot alle kosten van de procedure, met name de kosten van dagvaarding en rolstelling, de rechtsplegingsvergoeding, van overschrijving van de dagvaarding en van de tussen te komen gerechtelijke einduitspraak in de registers van het hypotheekkantoor, en de latere doorhaling ervan, op heden te begroten aan de zijde van de Wooninspecteur op

Kosten dagvaarding. 210,49 EUR

Kosten overschrijving dagvaarding registers hypotheekkantoor (zie supra blz. 8): 45,00 EUR

Kosten overschrijving van de tussen te komen gerechtelijke uitspraak in de registers van het hypotheekkantoor: PM

Kosten van schrapping van voormelde inschrijving na uitvoering: PM

Rechtsplegingsvergoeding (niet in geld waardeerbare eis). 1.800,00 EUR. "

2.2

en vorderen in hun laatste besluiten neergelegd op 2 mei 2024 de vordering als onontvankelijk, minstens ongegrond af te wijzen.

3 Beoordeling

3.1 Ontvankelijkheid

stellen dat de herstellvordering onontvankelijk is, maar geven daarvoor geen grondslag. De rechtbank bemerkt evenmin ambtshalve op te werpen gronden van niet-ontvankelijkheid, zodat de vordering ontvankelijk is

3.2 Ten gronde

3.2.1

De inbreuken (op de woonkwaliteitsnormen en VCRO) die tijdens de controles van de Vlaamse Wooninspectie werden vastgesteld, worden op zich niet betwist.

Pavel Rosescu erkende ook in zijn verhoor de niet conforme toestand. Hij zou met herstelwerken zijn gestart en een regularisatie hebben aangevraagd.

3.2.2

stellen in conclusies dat ze bezig zijn met herstel. Enerzijds is een regulariserende omgevingsvergunning aangevraagd (die op 29 maart 2024 door volledig en ontvankelijk werd verklaard). Anderzijds zouden alle bouwtechnische werkzaamheden zijn uitgevoerd die initieel werden opgemerkt.

Door te stellen dat ze bezig zijn met het herstel, erkennen
herstel nog niet is voltooid.

dat het

Een aanvraag of het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, vormt geen herstel (noch stedenbouwkundig, noch qua woonkwaliteit). Ook niet als de werken intussen in uitvoering zijn. Een vergunning is enkel een toelating om het herstel uit te voeren en maakt de herstellvordering niet zonder voorwerp, noch vervallen.

Er is pas herstel als de (vergunde) woonentiteiten volledig afgewerkt zijn en conform zijn in de zin van de Vlaamse Codex Wonen. Dit moet door de wooninspecteur worden vastgesteld in een proces-verbaal van uitvoering van herstel (cf. artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen).

Op heden ligt dit niet voor.

Voor zover de rechtbank kan nagaan, is nog geen sprake van een conforme woning, wat betekent dat er geen gebrek van categorie II (al dan niet door meer dan 6 gebreken categorie I) of III meer mag bestaan (artikel 1.3, §1, 7° en 8° Vlaamse Codex Wonen).

De herstelmaatregel blijft dus noodzakelijk.

De herstellvordering werd afdoende gemotiveerd en is noch onwettig, noch kennelijk onredelijk of disproportioneel.

3.2.3

Het argument van _____ dat ze ingevolge grondige renovatie meermaals hebben gepoogd om vrijstelling of schrapping te verkrijgen van de heffing/inventarisatie, doet hieraan geen afbreuk.

De vraag tot vrijstelling/schrapping van de heffing is gericht aan _____. Zelfs als _____ een vrijstelling zou geven, dan doet dat niets af aan de herstellplicht van _____ of aan de herstellvordering van de Vlaamse Wooninspectie. De (gewestelijke) herstellvordering staat daar los van. Het herstel kan enkel blijken uit een proces-verbaal van vaststelling van het herstel door de wooninspecteur (cf. artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen).

Daarnaast is geen enkel bewijs van overmacht.

3.2.4

Ten slotte steller _____ dat de herstellvordering is verjaard of de 'redelijke termijn' is verstreken, gezien ze eigenaar zijn sinds 2010 en de inbreuken slechts in rechte werden vervolgd sinds 2023.

De rechtbank volgt dit niet.

De datum die in aanmerking moet worden genomen, is niet de datum van de aankoop van het onroerend goed, maar de datum van de vaststellingen van de inbreuken, zijnde 2 oktober 2019.

Enerzijds stelt de rechtbank vast dat de niet conforme toestand nog steeds aanhoudt. Anderzijds werd op 17 februari 2020 verhoord en beweerde hij dat de nodige herstelwerken zouden worden uitgevoerd. Op 11 mei 2021 werd een hercontrole uitgevoerd, na melding van herstel op 6 april 2021. Er bleek echter geen herstel tot stand gebracht. Na een beslissing tot seponering door het openbaar ministerie op 23 augustus 2022, drong de wooninspecteur op 1 september 2022 aan en deed navraag naar de stand van zaken van het herstel. Op 16 januari 2023 werden nogmaals aangeschreven met de vraag naar hun intenties en de stand van zaken van het herstel. Bij gebreke aan reactie, ging de Vlaamse Wooninspectie over tot dagvaarding. De Vlaamse Wooninspectie kan overeenkomstig artikel 3.44, §4 Vlaamse Codex Wonen de herstellordering voor de burgerlijke rechtbank stellen.

3.2.5

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.

Gelet op de houding van in het verleden zijn er redenen om aan te nemen dat zij de hoofdveroordeling niet vrijwillig zullen naleven, minstens niet tijdig, zodat het opleggen van een dwangsom, aangewezen is.

De Vlaamse Wooninspectie vordert dat overeenkomstig artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging wordt bepaald. De rechtbank kent dat bedrag toe, met een maximum van 30.000,00 euro.

krijgen een hersteltermijn van tien maanden vanaf de betekening van huidig vonnis vooraleer de dwangsom verbeurt. Zij beschikken dan ook over meer dan voldoende tijd om het verbeuren van de dwangsom te vermijden.

Aangezien de vordering enkel uitgaat van de wooninspecteur, machtigt de rechtbank enkel de wooninspecteur overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (het vroegere artikel 20bis, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode), 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 eveneens om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklaagden (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, het vroegere artikel 20bis, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

3 2.6

Wat partijen meer of anders uiteenzetten, is minstens impliciet beantwoord, en doet geen afbreuk aan wat voorafgaat, en brengt de rechtbank niet tot een ander inzicht.

4 Gerechtskosten

Als in het ongelijk gestelde partijen, moeten instaan voor 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 1.800,00 euro.

5 Beslissing in eerste aanleg en op tegenspraak

5.1

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

5.2

De rechtbank beveelt *in solidum* om het onroerend goed en de erin gelegen woningen gelegen te kadastraal gekend onder wegens de stedenbouwkundige inbreuken, een andere bestemming te geven, dan wel te slopen (tenzij de sloop op grond van wettelijke, decretales of reglementaire bepalingen verboden is), alles overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In geval van het bekomen van een omgevingsvergunning, of indien geoordeeld zou worden dat er geen stedenbouwkundige inbreuk meer is, het onroerend goed en de erin gelegen woning(en) conform te maken in de zin van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen en zonder dat er overbewoning is.

Dit binnen een uitvoeringstermijn van 10 maanden vanaf de datum van de betekening van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging lastens bv Vanhuys en Pavel Rosescu *in solidum*, voor het eerst te verbeuren na verloop van de voormelde termijn van 10 maanden en met een maximum van 30.000,00 euro.

5.3

De rechtbank machtigt de Vlaamse Wooninspectie om:

- het gevorderde herstel ambtshalve uit te voeren, voor het geval in gebreke blijven, waarbij de kosten *in solidum* op hen kunnen worden verhaald;
- de kosten van gebeurlijke herhuisvesting te verhalen op *in solidum*.

5.4

De rechtbank veroordeelt *in solidum* tot de gedingkosten, aan de zijde van de Vlaamse Wooninspectie begroot op:

- de dagvaardingskost: 210,49 euro;
- kosten overschrijving op het hypotheekkantoor: 45,00 euro;
- een rechtsplegingsvergoeding: 1.800,00 euro.

5.5

De rechtbank begroot de rolrechten op 165,00 euro

De rechtbank veroordeelt elk tot de helft, hetzij elk 82,50 euro, van die rolrechten.

De rolrechten moeten worden betaald aan de FOD Financien na uitnodiging.

Aldus gevonnist en uitgesproken in het gerechtsgebouw I te Kortrijk, in openbare terechtzitting op **twintig september tweeduizend en vierentwintig.**

Aanwezig: , rechter,
, griffier,