



Repertoriumnummer 2026/10204
Datum van uitspraak 22 september 2026
Rolnummer

Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Veroordeling: bijdrage geïnd: 26
euro

VON - EVT

B

Overschrijving van dit
vonnis op de kant van de
overgeschreven
dagvaarding op de wijze,
bepaald in artikel 84 van
de Hypotheekwet

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

4^{de} kamer

Eindvonnis na tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, KBO nr. 0316.380.841, met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22;

eiseres,

bijgestaan door mr _____ advocaat met kantoor te _____ ,

tegen:

1. _____ , wonende te _____ , rijksregisternummer _____

Eerste verweerder

2. _____ KBO nr _____ , met zetel te _____ ,

3. _____ rijksregisternummer _____ wonende te _____

Tweede en derde verweerders,

bijgestaan door Mr. _____ die kantoor houdt te _____

1 RECHTSPLEGING

Dit vonnis wordt uitgesproken in eerste aanleg, na tegenspraak.

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 DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST aan _____ betekend op 6 mei 2025;
- de laatste besluiten van de partijen, met name deze ingediend:
 - op 29 september 2025 voor _____ ;
 - op 28 november 2025 voor de WOONINSPECTEUR VLAAMSE GEWEST;
 - op 29 december 2025 voor _____ ;en de stukken door hen neergelegd.

De rechtbank hoorde de partijen bij monde van hun respectieve advocaten op de openbare terechtzitting van 5 mei 2026. Verweerder _____ verscheen niet, noch iemand voor hem.

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

2 RELEVANTE FEITEN

De procedure heeft betrekking op het pand gelegen te _____, kadastraal gekend onder _____.. Het betreft een hoekgebouw waarin zich een handelsruimte en woonentiteiten bevinden. _____ is eigenaar en verhuurder van het pand.

Op 1 maart 2019 verhuurde _____ enerzijds het handelsgelijkvloers met bijhorende parkeerplaatsen aan de heren _____ en anderzijds, bij afzonderlijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats met een duur van negen jaar, het appartement op de eerste verdieping aan dezelfde personen. De handelsruimte wordt uitgebaat door _____, die er de nachtclub/discotheek ' _____ exploiteert.

Op 2 februari 2021 werden in het pand vaststellingen verricht, opgenomen in het aanvankelijk proces-verbaal met referentie _____

In het proces-verbaal werd, wat de plaatsgesteldheid betreft, o.m. het volgende vastgesteld:

- Het pand in kwestie betreft een hoekgebouw met handelspand en twee woonentiteiten gelegen op de kelderverdieping en de 1e verdieping bestaande uit een kelderverdieping, een gelijkvloers, een 1e verdieping en een zolderverdieping onder een zadeldak.

- Het pand omvat:

- o een handelspand gelegen op het gelijkvloers;
- o woning _____ gelegen op de kelderverdieping, welke enkel toegankelijk is via de kantelpoort en bestaande uit een slaapruimte, een keukenfunctie, een toiletfunctie en een berging;
- o woning _____ gelegen op de 1e verdieping en bestaande uit een leefruimte, een woonkamer, een keuken, een badkamer met douche, een toilet, 2 slaapkamers, een kamer gelegen op de tussenverdieping en een zolderkamer onder het dak.

- De bewoners van de woningen zijn niet afhankelijk van gemeenschappelijke voorzieningen voor de functies WC, bad/ douche en/of kookgelegenheid. Deze woningen vallen bijgevolg onder toepassing van het begrip zelfstandige woning in de zin van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Er werden technische vaststellingen gedaan die betrekking hebben op het gebouw en de daarin aangetroffen woonentiteit.

M.b.t. het gebouw werden o.m. volgende gebreken vastgesteld:

- Dakstructuur – plafond aangetast door insijpelend vocht
- Elektriciteit – geen afscherming
- Ontbreken van noodverlichting, rookmelders, branddeuren
- Andere gebreken

Het gebouw kreeg een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III.

M.b.t. de woning (kelder) werden in het aanvankelijk proces-verbaal de volgende gebreken vastgesteld:

- Sanitaire functies/ keukenfunctie – geen aanvoer van warm water, geen bad/douche, toilet kan niet worden doorgespoeld
- Elektriciteit – indicatie van een risico op elektrocutie
- Geen verwarming
- Geen natuurlijke verlichting
- Luchtkwaliteit - geen rechtstreekse natuurlijke verluchting
- Luchtkwaliteit - indicatie van risico op CO-vergiftiging
- Vochtschade aan het plafond
- Slechte toegankelijkheid
- Geen EPC en dakisolatie
- Andere gebreken
- Inbreuk op rookmeldersverplichting

M.b.t. de woning (1e verdieping) werden in het aanvankelijk proces-verbaal de volgende gebreken vastgesteld:

- Vochtschade aan buiten- en binnenmuren
- Gebreken aan ramen en deuren
- Onvolledige vloerbedekking
- Geen trapleuning
- Sanitaire functies/ keukenfunctie – geen warm water, verwarmingsinstallatie defect
- Elektriciteit - indicatie van een risico op elektrocutie
- Geen EPC en dakisolatie
- Inbreuk op rookmeldersverplichting

De woning kreeg een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 6 ernstige gebreken in categorie II en 8 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

In de kelderverdieping werden twee personen aangetroffen. De verweerders betwisten evenwel dat deze ruimte door hen aan deze personen werd verhuurd of ter beschikking gesteld en stellen dat zij zonder toestemming toegang hadden genomen tot de garage. De derde verweerder verklaarde tijdens zijn verhoor van 12 juli 2021 dat hij de betrokken personen niet kende en niet op de hoogte was van hun aanwezigheid.

Naar aanleiding van de vaststellingen werd op 23 maart 2021 een herstellvordering opgesteld en overgemaakt aan de Procureur des Konings. Het strafrechtelijke dossier werd vervolgens zonder verder gevolg afgesloten.

werd op 14 juli 2021 verhoord en verklaarde de nodige herstelwerken aan het appartement te zullen uitvoeren. Op 17 september 2021 werd vanuit de eisende partij een schrijven verstuurd met de vraag naar de stand van de herstelwerken. antwoordde op 4 oktober 2021 dat de werken nog drie maanden zouden duren en bezorgde op 25 oktober 2021 foto's van de voortgang ervan.

Op 15 juni 2022 meldde hoofdinspecteur van de lokale politie dat regelmatig materialen bij het pand werden uitgeladen en dat uit waarnemingen bleek dat de bovenverdieping was vernieuwd.

Op 20 juni 2023 werd door eiseres aan de verwerende partijen meegedeeld dat zij een laatste gelegenheid kregen om het herstel uit te voeren en te melden alvorens tot burgerlijke dagvaarding zou worden overgegaan. antwoordde op 1 augustus 2023, via haar raadsman, dat de werken volgens haar reeds waren uitgevoerd en dat daarvan op 21 maart 2023 foto's waren overgemaakt. Zij stelde tevens dat nooit eigenaar of verhuurder van het pand was en om die reden zelf niet gehouden was de herstelwerken uit te voeren.

De werken die verweerders hebben laten uitvoeren en waarvan zij aan eiser foto's hebben bezorgd, worden door eiser als volgt beoordeeld, zo blijkt uit een e-mail van 22 mei 2024:

Op de foto's konden wij alvast volgend gebrek nog vaststellen;

- De trapleuningen ontbreken bij verschillende trappen.

Van volgende gebreken werd nog geen bewijsstuk bijgebracht:

- In de traphal die toegang geeft tot kelder, gelijkvloers en verdieping is het plafond aangetast door insijpelend vocht.

- In de traphal staat een open zekeringenkast met aanraakbare geleiders onder spanning.

- In de traphal is een lichtpunt niet afgeschermd en zijn geleiders aanraakbaar.

- In de traphal zijn er gaten in de muur langsheen de trap met elektrische geleiders die niet zijn afgeschermd.

- Gunstig brandweerverslag

- Ontmanteling van de woongelegenheden in de kelder. Alle nutsvoorzieningen, zoals gootsteen en toilet, dienen samen met de aan- en afvoerleidingen te worden verwijderd.

- De trap naar de zolder heeft geen trapleuning.

- De trap naar de kamer achteraan links heeft geen trapleuning.

- In de woning zijn de stopcontacten met aardingspin niet aangesloten op de aardgeleider, dit geeft een vals gevoel van veiligheid.

- Gunstig EPC-atteest voor de woning

3 VORDERINGEN

3.1

Eiseres vordert het volgende:

“De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;

*Dienvolgens verwerende partijen voor wat betreft het pand gelegen te
kadastraal gekend onder*

*.., in solidum, minstens de ene bij gebreke
aan de andere te veroordelen tot het geven van een andere bestemming
overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de
sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;*

*En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, verwerende
partijen te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of
aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven
in artikel 1.3, §1, 8° VCW) waardoor het pand voldoet aan de minimale
kwaliteitsvereisten. Na het uitgevoerde herstel mag de woonentiteit geen
gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van
overbewoning;*

*Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van
het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging
zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, lid 4 Ger. W.
wordt toegekend;*

*Concluant 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 concluant gerechtigd is de kosten te
verhalen bij verwerende partijen;*

*Concluant en het college van burgemeester en schepenen van
eveneens te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te
verhalen op verwerende partijen;*

*Verwerende partijen in solidum te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde
de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding
van het geding in de registers van het kantoor rechtszekerheid en de kosten van
de kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit,
alsook de rechtsplegingsvergoeding in casu begroot op 1.883,72 euro”.*

3.2

Eerste verweerder vordert bij zijn enige besluiten het volgende:

*“In hoofddorde, de vordering van eiser in zoverre ontvankelijk, ongegrond te horen
verklaren”*

In ondergeschikte orde, de uitvoeringstermijn voor herstelmaatregelen op twee jaar te bepalen en geen dwangsom op te leggen

In uiterst ondergeschikte orde, en alvorens recht te doen, een plaatsbezoek te bevelen.

De eiser te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding ten belope van € 1.883,72.”.

3.3

Tweede verweester en derde verweerder vorderen in hun laatste besluiten:

“De vordering van eiser ongegrond te verklaren en hem ervan af te wijzen,

De eiser te veroordelen tot de volledige kosten hierin begrepen de basisrechtsplegingsvergoeding vastgesteld op 1.883,72€;”.

4 ONTVANKELIJKHEID

Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vorderingen niet en er zijn geen ambtshalve gronden van onontvankelijkheid.

De vorderingen van eiser zijn ontvankelijk.

5 TEN GRONDE

5.1

De wooninspecteur heeft een herstellvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze bepaling luidt als volgt :

“De wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen kunnen ook voor de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in burgerlijke aangelegenheden, in het gerechtelijk arrondissement waar de woning, het pand of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36, zich bevindt, de uitvoering van herstelmaatregelen vorderen zoals omschreven in artikel 3.43.”

De herstellvordering kan maar slagen wanneer zij betrekking heeft op een woning, pand of goed in de zin van artikel 3.34, 3.35 of 3.36 van de Vlaamse Wooncode. Deze bepalingen hebben betrekking op niet-conforme en overbewoonde woningen, alsook op goederen die niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd zijn, én die worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld met het oog op bewoning. Om te kunnen slagen in zijn eis, moet de wooninspecteur aldus aantonen dat het betrokken goed wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt dat beide woningen in het gebouw in kwestie bewoond werden ten tijde van de vaststellingen van de wooninspecteur van 2 februari 2021.

5.2

Hoedanigheid

5.2.1

Eerste verweerder is eigenaar/verhuurder van het hoger vermelde pand. Tweede verweerster is de onderneming met derde verweerder als zaakvoerder die de aanwezige woonentiteiten (kelder en eerste verdieping) ter beschikking heeft gesteld voor bewoning.

Tweede en derde verweerdsters betwisten dat de inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in hun hoofde bewezen zijn. Zij voeren aan dat de artikelen 3.34 en 3.35 de verhuurder, eventuele onderverhuurder of degene die een woning ter beschikking stelt, viseren, terwijl zij deze **hoedanigheid** niet hebben ten aanzien van de kelderverdieping of het appartement op de eerste verdieping. De ondergrond maakt volgens hen deel uit van de handelshuurovereenkomst tussen [] als verhuurder en de heren [] als huurders, die het handelsgelijkvloers ter beschikking stellen van [] noch haar bestuurder zou de ondergrond op enig ogenblik aan derden ter beschikking hebben gesteld. De ruimte was uitsluitend bestemd als kelder- en opslagruimte en niet voor bewoning. De personen die er werden aangetroffen, zouden zich tijdens de COVID-periode zonder medeweten van tweede en derde verweerdsters in de ruimte hebben gevestigd en nadien zijn verwijderd.

Ook ten aanzien van het appartement op de eerste verdieping stellen tweede en derde verweerdsters **geen verhuurder of onderverhuurder** te zijn. Dit appartement werd door [] verhuurd aan [], die het occasioneel ter beschikking stelden van [] wanneer deze in België verbleef. Sinds 1 maart 2025 zouden nieuwe huurders de wooneenheid hebben betrokken. Volgens tweede en derde verweerdsters bevonden noch de kelder noch het appartement zich ten tijde van de vaststellingen onder hun feitelijke controle en hebben zij geen enkel gedeelte van het gebouw rechtstreeks of via een tussenpersoon aan derden verhuurd of ter beschikking gesteld. Zij stellen bovendien dat niet blijkt dat de in de kelder aangetroffen personen hen hebben geïdentificeerd of hebben verklaard dat zij door hen gemachtigd waren om de ruimte te gebruiken. Onder verwijzing naar artikel 8.4, eerste lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 870 Gerechtelijk Wetboek voeren zij aan dat de bewijslast bij eiser ligt en dat het bewijs van een inbreuk in hun hoofde niet is geleverd.

In het aanvankelijk proces-verbaal werd vastgesteld dat er een verhuring/terbeschikkingstelling is.

Woning [] (kelderverdieping) was immers bewoond door []. De garage/ kelder wordt ter beschikking gesteld van deze personen. Het is onduidelijk op welke manier en hoeveel de financiële bijdrage is om hier te verblijven.

Woning [] was bewoond door derde verweerder, die verklaarde dat hij normaliter in Frankrijk woont.

Uit de huurovereenkomst tussen eerste beklaagde en [] –

blijkt o.m. het volgende:

- De overeenkomst ging in op 1 maart 2019 voor een periode van 9 jaar.
- De huurprijs bedraagt 5.000,00 euro, te betalen per overschrijving. Energiekosten zijn niet inbegrepen in de huurprijs.
- De onroerende voorheffing dient betaald te worden aan de verhuurder en bedraagt 2.500,00 euro.

5.2.2

Beoordeling

In voormeld aanvankelijk proces-verbaal wordt vastgesteld dat de woningen niet conform waren en worden verhuurd, te huur gesteld en/ of ter beschikking gesteld.

Eerste verweerder is als eigenaar gehouden tot de herstellvordering.

Uit de concrete stukken van de zaak leidt de rechtbank af dat, hoewel de handelshuurovereenkomst tussen eerste verweerder en de terbeschikkingstelling door aan tweede en derde verweerder strikt genomen enkel het gelijkvloers betreft, in feite het gehele gebouw ter beschikking werd gesteld. De handelshuurovereenkomst legt de last van het kadastraal inkomen, de onroerende voorheffing ten belope van 2.500,00 euro volledig bij de huurders, en het gebouw kent geen andere afzonderlijke onderdelen. Bovendien blijkt dat de kosten voor elektriciteit, verwarming en water op naam van de huurders stonden.

In deze procedure geeft eerste verweerder overigens aan de kelderverdieping te verhuren aan tweede verweerder.

Uit deze elementen leidt de rechtbank met de vereiste zekerheid cf. art. 8.6 en 8.29 BW af dat tweede en derde verweerdere de feitelijke terbeschikkingstelling van alle onderdelen van het gebouw hadden, minstens dat tweede verweerder de kelderverdieping ter beschikking stelde aan en aan derde verweerder (die ook bestuurder is van tweede verweerder).

5.3

Gegrontheid

5.3.1

Eerste verweerder houdt voor dat de vastgestelde inbreuken tijdig werden rechtgezet. Hij stelt steeds de nodige maatregelen te hebben genomen en de overeengekomen herstelwerken te hebben uitgevoerd. Reeds op 4 oktober 2021 werd aan eiser meegedeeld dat de werken in uitvoering waren en nog drie maanden zouden duren, waarna op 25 oktober 2021 foto's van de lopende werkzaamheden werden bezorgd. Volgens eerste verweerder wordt de uitvoering van de herstellingen verder aangetoond door foto's, offertes en facturen. Tevens werd een EPC-onderzoek uitgevoerd teneinde de bestaande gebreken objectief vast te stellen en de noodzakelijke stappen en werken te bepalen. Op 21 maart 2023 werden opnieuw foto's aan eiser bezorgd die volgens eerste verweerder aantonen dat de herstelwerken waren afgerond. Daarbij werd eiser de mogelijkheid geboden een plaatsbezoek te organiseren, waarvan deze geen gebruik heeft

gemaakt. Eerste verweerder besluit hieruit dat de werken volledig werden uitgevoerd, dat hij geen woning in niet-conforme staat ter beschikking heeft gesteld en dat van kwade trouw geen sprake is. De ingestelde vordering en de gevorderde hersteltermijn en dwangsom zijn volgens hem bijgevolg ongegrond.

In een tweede middel betwist eerste verweerder de gegrondheid van de herstellvordering. Hij voert aan dat krachtens artikel 3.43, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 slechts herstelwerken kunnen worden bevolen indien wordt vastgesteld dat een woning of pand niet-conform is en de overtreder aansprakelijk is. Aangezien volgens eerste verweerder alle noodzakelijke herstelwerken reeds zijn uitgevoerd, zoals zou blijken uit de foto's van 25 oktober 2021 en 21 maart 2023, en eiser geen gebruik heeft gemaakt van de aangeboden mogelijkheid tot plaatsbezoek, bestaat volgens hem geen grond om hem als overtreder in de zin van artikel 3.43 aan te spreken. De herstellvordering zou daardoor overbodig en ongegrond zijn. Ook het verdere gevorderde herstel en de dwangsom worden als disproportioneel beschouwd, aangezien eerste verweerder stelt reeds aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Wat de ondergrond of garage betreft, betwist eerste verweerder het standpunt van eiser dat het gebruik ervan als woning zonder voorafgaande milieuvergunning een herstel door herbestemming of afbraak zou rechtvaardigen. Volgens eerste verweerder is het nooit de bedoeling geweest de ondergrond voor bewoning te bestemmen. Het feit dat de ruimte in het verleden door krakers werd bezet, geeft volgens hem geen blijk van enige wil om de stedenbouwkundige bestemming ervan te wijzigen. De ruimte wordt door eerste verweerder verhuurd aan de tweede verweerder, die ze uitsluitend gebruikt als opslagplaats voor niet-gebruikte meubelen of als goederenstock. Het feit dat de ondergrond niet voor bewoning mag worden gebruikt, rechtvaardigt volgens eerste verweerder evenmin dat voor het appartement op de eerste verdieping een herstel door herbestemming of afbraak wordt bevolen. Met betrekking tot dit appartement mandateerde hij architect _____ om het dossier bij de dienst stedenbouw te onderzoeken, na te gaan welke regularisatieaanvragen eventueel moeten worden ingediend en te bepalen welke werkzaamheden desgevallend nog moeten worden uitgevoerd.

Wat het appartement betreft, voeren tweede en derde verweerders daarnaast aan dat de vastgestelde gebreken inmiddels het voorwerp hebben uitgemaakt van werkzaamheden, onder meer aan het sanitair en de elektriciteit, maar dat eiser deze werken niet is komen controleren. Sinds de gedinginleidende dagvaarding werd bovendien een architect aangesteld om het dossier bij de dienst stedenbouw te onderzoeken en, indien nodig, een regularisatiedossier in te dienen. Dit onderzoek zou nog lopende zijn.

Wat de kelder betreft, betwisten tweede en derde verweerders dat het vroegere gebruik ervan door krakers een wijziging van de stedenbouwkundige bestemming inhoudt. De ruimte was volgens hen nooit voor bewoning bestemd en wordt uitsluitend gebruikt als opslagplaats voor meubelen en goederen. Zij stellen dat de kelder momenteel niet illegaal wordt gebruikt en dat zij niet de intentie hebben daaraan een andere bestemming te

geven. Het gegeven dat de ondergrond niet als woning mag worden gebruikt, rechtvaardigt volgens hen evenmin dat voor het appartement op de eerste verdieping een herstel door herbestemming of afbraak zou worden bevolen. Voor dat appartement werd architect aangesteld om de stedenbouwkundige toestand, eventuele regularisatieaanvragen en eventueel nog uit te voeren werken te onderzoeken. Volgens tweede en derde verweerders blijkt nergens uit dat het appartement niet door renovatie- of aanpassingswerken in overeenstemming zou kunnen worden gebracht, zodat een herstellvordering strekkende tot herbestemming of afbraak volgens hen ongegrond is.

Tweede en derde verweerders betwisten verder dat hun duidelijk werd meegedeeld welke corrigerende maatregelen of documenten nog vereist waren. Hun raadsman antwoordde eiser op 1 augustus 2023 dat zij niet verantwoordelijk waren voor een eventuele conformstelling van het gebouw, maar bezorgde niettemin opnieuw de foto's die reeds op 21 maart 2023 waren overgemaakt en waaruit volgens hen bleek dat de vereiste werken waren uitgevoerd. Daarbij werd tevens een hercontrole voorgesteld.

Volgens tweede en derde verweerders heeft eiser hierop niet geantwoord. Zij betwisten daarom dat hun een gebrek aan medewerking kan worden verweten. Zelfs indien zij het bewijs van de uitgevoerde werken zouden moeten leveren, stellen zij dat eiser niet preciseert welke bijkomende documenten noodzakelijk zijn. Zij verwijzen daarbij naar de reeds overgemaakte foto's en de door voorgelegde facturen betreffende uitgevoerde werken.

5.3.2

De rechtbank stelt vast dat bepaalde werken werden uitgevoerd, doch dat deze tekortschieten in het licht van de vastgestelde gebreken (zie STUK 11 eiser).

Eiser heeft het bij het rechte eind wanneer hij verwijst naar artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het volgende stelt:

“De verwerende partijen leverden geen voldoende bewijs dat de uitgevoerde of geplande werken de vastgestelde gebreken effectief verhelpen. Concluant kan tevens pas overgaan tot hercontrole zodra de vereiste documenten of stukken zijn overgemaakt. Het ontbreken van eerdere meldingen aan de diensten van concluant of enige samenwerking weegt zwaar door en toont aan dat de verweerders met kennis van zaken de procedure frustreerden en de werken vertraagden.

Hoewel er beweerd wordt dat de werkzaamheden bezig zijn of inmiddels zijn uitgevoerd, heeft er tot heden nog geen hercontrole kunnen plaatsvinden zolang de vereiste bewijzen niet worden overgemaakt.

De verwerende partijen weigeren zich duidelijk te conformeren naar de toepasselijke regelgeving en hebben een verdienmodel gevonden waarbij zij een niet-conforme woning ter beschikking stellen voor bewoning.

Sedert het oorspronkelijk proces-verbaal en de herstellvordering van 23 maart 2021 zijn er ruim 5 jaren verstreken.

Ook de nieuwe aankondiging dat er een architect werd aangezocht kan de rechtbank niet overtuigen dat verweerders het thans ernstig menen met de regularisatie van de inbreuken.

De vordering van de Wooninspecteur teneinde de verwerende partijen te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken, met name het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3., §1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021, is gegrond.

De betrokken woning mag aldus na herstel geen gebreken meer vertonen van categorie II of III en er mag geen sprake zijn van overbewoning.

Wat de kelderverdieping betreft is er geen reden noch praktisch nut om de sloop ervan te bevelen. De herstellvordering beoogt een einde te maken aan een met de wet strijdige toestand die uit een misdrijf is ontstaan en waardoor het openbaar belang is geschaad. In ruimere zin strekt het tot de verbetering van de woonkwaliteit en het ervoor zorgen dat de woningen opnieuw rechtmatig op de woningmarkt ter beschikking worden gesteld. In dit geval is de kelder geen woning, noch mag hij aldus gebruikt worden. Er moet dan ook worden bevolen om aan het goed een bestemming te geven die in overeenstemming is met de geldende plannen of om de kelder te slopen.

5.4

Modaliteiten: termijn en dwangsom

5.4.1

In ondergeschikte orde betwist eerste verweerder de modaliteiten van het gevorderde herstel. Hij voert aan dat de gevorderde hersteltermijn niet gerechtvaardigd of gegrond is en verwijst naar artikel 3.43, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op grond waarvan de uitvoeringstermijn voor herstelmaatregelen volgens hem op twee jaar kan worden vastgesteld. Volgens eerste verweerder bestaat geen aanleiding om deze termijn te verkorten. Ook de gevorderde dwangsom zou onvoldoende gemotiveerd zijn, temeer omdat hij stelt de betrokken werken reeds te hebben uitgevoerd en nooit te kwader trouw te hebben gehandeld.

Ook tweede en derde verweerders betwisten de modaliteiten van het gevorderde herstel. Zij stellen dat de door eiser gevorderde hersteltermijn van tien maanden niet gerechtvaardigd is en verwijzen naar artikel 3.43, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op grond waarvan volgens hen een uitvoeringstermijn van twee jaar kan worden bepaald. Eiser zou niet motiveren waarom de toestand dermate gevaarlijk of onmenselijk is dat een kortere termijn van tien maanden noodzakelijk is. Ook de gevorderde dwangsom zou volgens tweede en derde verweerders onvoldoende gemotiveerd zijn, temeer daar zij stellen dat de betrokken werken zijn uitgevoerd, zij aan de inspectie hebben meegewerkt en zij niet te kwader trouw hebben gehandeld.

5.3

Eiser stelt dat de hersteltermijn van twee jaar op grond van artikel 3.43, tweede lid, een maximumtermijn betreft, niet een verplichting om steeds de volledige duur toe te kennen. De termijn kan en mag worden verkort wanneer dit noodzakelijk is om gevaarlijke of menonwaardige situaties snel te beëindigen. De verweerders creëerden bovendien zelf de nood aan een dwingend kader door jarenlang in gebreke te blijven, ondanks herhaalde verzoeken om documenten en hercontrole. De stelling dat zij steeds te goeder trouw zouden hebben gehandeld, houdt geen steek in het licht van het ontbreken van enige medewerking.

De rechtbank treedt eiser hierin bij op basis van het voorliggend dossier en stukken. De rechtbank acht 10 maanden een redelijke termijn tot herstel.

6 KOSTEN VAN HET GEDING

6.1

Ieder eindvonnis verwijst de in het ongelijk gestelde partij in de kosten (artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek).

6.2

Verweerders zijn in deze gehouden tot vergoeding van de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding.

OM DEZE REDENEN,

DE RECHTBANK,

Met toepassing van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken,

Rechtsprekend in eerste aanleg en na tegenspraak,

Veroordeelt (RN), (KBO nr
en (RN.) voor wat betreft het pand gelegen te
, kadastraal gekend onder
.., in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere tot
het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij
het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of
reglementaire bepalingen;

En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, veroordeelt
verwerende partijen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of
aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven
in artikel 1.3, §1, 8° VCW) waardoor het pand voldoet aan de minimale
kwaliteitsvereisten. Na het uitgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van
categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;

Dit alles binnen een termijn van maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging, met een maximum van 75.000,00 euro zonder dat er een bijkomende termijn in de zin van artikel 1385bis, lid 4 Ger. W. wordt toegekend;

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden gemachtigd, 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 Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest gerechtigd is de kosten te verhalen bij _____ er

De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest en het college van burgemeester en schepenen van _____ worden eveneens gemachtigd om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op _____ ;

Veroordeelt _____ tot het betalen aan De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest van de volgende gerechtskosten:

- De dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het kantoor rechtszekerheid aan 2.100,89 euro;
- de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.883,72 euro

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;

Wijst het meer- en anders gevorderde af;

Veroordeelt _____ (RN. _____ (KBO nr _____ en _____ (RN. _____ tot betaling van de rolrechten van 165,00 euro, ieders voor 1/3^{de} zijnde 55 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 buitengewone openbare terechtzitting van de 4^e kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van **22 september 2026** waar aanwezig waren en zitting hadden:

, rechter,
griffier,