



1 2 3 4

Repertoriumnummer 2025/ 6481
Datum van uitspraak 25.06.2025
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 40

- eiser -

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

TEGEN

_____, RRN _____, wonende te _____

- verweerder -

Ter zitting in persoon verschenen, bijgestaan door mr. _____ loco mr. _____
advocaat te _____

VOLGT HET VONNIS

Gelet op:

- het exploit van dagvaarding van gerechtsdeurwaarder _____ met standplaats te _____ van 29.04.2024;
- de overschrijving van het exploit van dagvaarding op het Kantoor Rechtszekerheid op 02.05.2024;
- de beschikking van 25.06.2024 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:

Verweerder is eigenaar van een onroerend goed gelegen te
, ten kadaster gekend onder

Het onroerend goed wordt, in het proces-verbaal van 19.01.2017 - datum van een woonkwaliteitsonderzoek - omschreven als bestaande uit een woning op het gelijkvloers en drie kamerwoningen op de eerste verdieping, geduid door eiser als een zelfstandige woning met leefkamer, twee slaapkamers, een badkamer met toilet, een keuken, een apart toilet en een veranda en drie kamerwoningen met een gemeenschappelijke keuken, badkamer en toilet. Er werden in het licht van de technische vaststellingen meerdere gebreken vastgesteld, aan het gebouw, aan de gemeenschappelijke voorzieningen op de eerste verdieping, de onderscheiden woonentiteiten op de eerste verdieping alsook aan de woning zelf. Uit het voorliggende fotodossier alsook het plan dat werd opgesteld, blijkt dat het pand op het gelijkvloers ingericht is geworden als een afzonderlijke woonentiteit, met alle noodzakelijke faciliteiten zoals badkamer, keuken, slaapkamer, dat de verdieping bereikbaar is middels een gemeenschappelijke hal en dat op de verdieping onderscheiden kamerwoningen rond een gang kunnen worden aangetroffen, met afzonderlijke gemeenschappelijke nutsfaciliteiten (badkamer, afzonderlijke wc en keuken). Tijdens de vaststellingen op datum van 19.01.2017 werd vastgesteld dat de woning en twee kamerwoningen bewoond werden.

In zijn verklaring van 25.07.2017 lichtte verweerder toe dat hij de woning verhuurde voor een maandelijkse vergoeding van 750,00 euro en dat de overige bewoners hem geen huur betaalden.

Op 26.09.2017 verklaarde de burgemeester de onderscheiden woningen
ongeschikt en onbewoonbaar.

Er werd op datum van 29.06.2017 door eiser een herstellvordering genomen, bestaande uit de herstelmaatregel tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingwerkzaamheden, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitseisen.

Verweerder wordt sedertdien meermaals, de laatste keer op 19.01.2024, verzocht te berichten over de stand van zaken van de uitvoering van de herstellvordering.

Op 05.03.2024 werd een actualisatie van de herstellvordering opgesteld.

Op 29.04.2024 ging eiser over tot dagvaarding van verweerder.

Hij vordert, zoals geformuleerd in de laatste besluiten die werden opgesteld, verweerder te veroordelen tot het herstel uit artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, hetgeen impliceert:

- in hoofddorde, aangezien het onroerend goed en de daarin ondergebrachte
(kamer)woningen, gelegen te ten kadaster gekend

onder _____, niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings-of aanpassingswerken, aan verweerder het bevel te geven tot herbestemming van het pand, volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of deze te slopen, tenzij de sloop verboden is, en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn;

- in ondergeschikte orde, voor zover de rechtbank van oordeel is dat de stedenbouwkundige inbreuk niet of onvoldoende bewezen zou zijn, dan wel een omgevingsvergunning werd bekomen, verweerder het bevel op te leggen om m.b.t. voormelde woningen, de conformiteit in de zin van artikel 1 3§1,8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 1 3§1,7° Vlaamse Codex Wonen worden gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning en dit binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voormelde hersteltermijn,

- te zeggen voor recht dat de termijn van herstel niet dient beschouwd te worden als een termijn van verbeurdverklaring van de dwangsom,

- verweerder geen bijkomende termijn in de zin van artikel 1385 bis,4° lid van het Gerechtelijk Wetboek toe te staan en deze termijn uitdrukkelijk uit te sluiten;

- bij gebreke aan uitvoering door verweerder zelf, eiser en het college van burgemeester en schepenen machtiging te verlenen 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 verweerder.

Beoordeling:

1.

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.

2.

Als een woning zoals vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode, niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt Ingevolge artikel 20 § 1 van de Vlaamse Wooncode de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen

Uit de voorgelegde gegevens – het uitvoerig gedocumenteerde proces-verbaal van vaststellingen – blijkt afdoende dat verweerder met oog op bewoning een pand verhuurde en

ter beschikking stelde, dat destijds niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen, zoals bepaald in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, en dat het onbewoonbaar was.

De vastgestelde inbreuken zijn thans nog strafbaar gesteld onder artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen (01.01.2021) en leiden nog steeds tot de vaststelling van de onbewoonbaarheid.

Het pand werd intussen sedert de eerste vaststellingen nog steeds niet hersteld, in die zin dat de woongebreken inmiddels zouden zijn weggewerkt geworden.

De onderscheiden woonentiteiten,
werden elk door de burgemeester onbewoonbaar verklaard.

De voormelde vaststellingen staan als zodanig ook niet ter discussie. Noch wordt door verweerder betwist dat in de voorliggende omstandigheden zich lastens hem een herstellvordering aandient.

3.

In het licht van de voorliggende herstellvordering van eiser - namelijk in hoofddorde herbestemming dan wel sloop, in ondergeschikte orde bevel op te leggen om m.b.t. voormelde woningen, de conformiteit in de zin van artikel 13§1,8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 13§1,7° Vlaamse Codex Wonen worden gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning – wordt betwisting gevoerd over de vraag of te dezen er sprake is van een onvergund pand.

3.1.

Een punt in dit kader betreft het – al dan niet - vergund karakter, waarbij vooreerst wordt opgemerkt dat eiser voorheen het standpunt huldigde dat er sprake is van een woning die, zonder omgevingsvergunning, werd opgesplitst in een zelfstandige woning (gelijkvloers) en drie kamerwoningen (eerste verdieping) of, zoals in de inleidende akte, de opdeling van het pand en de wijziging van het aantal woongelegenheden gebeurde zonder stedenbouwkundige vergunning, hetgeen noodzakelijkerwijze resulteert in een vordering tot herbestemming of sloop van het gebouw.

In conclusies (randnummer 3.3.3) wordt dan evenwel – voor het eerst (onder randnummer 1.1 is er nog steeds enkel sprake van een opdeling van één pand (villa) in verschillende woonentiteiten) - aangevoerd dat uit de notariële koopakte zou blijken dat verweerder twee woningen met een magazijn heeft gekocht (verweerder woont op huisnummer terwijl de vaststellingen betrekking hebben op een woning met huisnummer en dat er geen stedenbouwkundige vergunning voor het pand met huisnummer is.

In de mate dat thans dan ook zou worden voorgehouden dat de woning met huisnummer zelf niet vergund werd opgetrokken, blijkt dit niet uit de voorliggende gegevens. Naast voormelde vaststelling dat op deze enkele lijnen na, van de zijde van eiser nooit werd

voorgehouden dat de woning met huisnummer 2A zelf zonder vergunning zou zijn gebouwd, blijkt uit de voorliggende stukken (stuk 15 bundel verweerder, een omschrijving van notariskantoor naar aanleiding van de openbare verkoop) dat er sprake is van meerdere gebouwen die door verweerder in 2006 werden verworven met bouwjaar 1960, 1971 en 1989 en dat vier vergunningen werden afgeleverd, met name op 22.01.1965 een woning, op 29.10.1970 een opslagplaats, op 13.05.1987 een uitbreiding magazijn en tot slot op 15.07.1998 een regularisatie van het magazijn. Verder blijkt uit de stukken van de gemeente (stukken 22 en 23 bundel verweerder) dat de woning met huisnummer – voorwerp van dit geschil – volgens de gegevens van het kadaster dateert van 1960, wat als zodanig niet wordt tegengesproken door eiser

Op grond van de thans voorliggende gegevens is er dan ook geen reden te besluiten dat het pand zelf – een woning (villa) – dat gekend is onder huisnummer zelf onvergund werd gebouwd

Uit de voorliggende stukken blijkt evenwel dat het onroerend goed werd opgesplitst in meerdere woonentiteiten. Uit de vaststellingen ten tijde van het proces-verbaal (2017) blijkt dat er vier afzonderlijke woonentiteiten waren, later bevestigd door de (vier) onderscheiden beslissingen van de burgemeester inzake de onbewoonbaarverklaring, die overigens niet werden aangevochten. In tegenstelling tot wat verweerder lijkt voor te houden, spreken zijn eigen stukken het argument tegen dat destijds in plaats van een villa een meergezinswoning werd opgericht, wat ook bevestigd wordt door het fotodossier van het pand.

Er ligt geen omgevingsvergunning voor voor de opsplitsing van de woning in meerdere afzonderlijke woonentiteiten die een wijziging inhoudt van de vergunde toestand, noch voor een studio, noch voor kamerwoningen.

Er wordt verder opgemerkt dat in de notariële akte van 06.04, 16.05, 06.06 en 18.07.2006 de notaris met name op bladzijde 17 overigens als volgt heeft opgenomen: *Ondergetekende notaris heeft de gegadigden uitdrukkelijk gewezen op de precaire stedenbouwkundige situatie van het te koop gestelde goed; inzonderheid heeft hij er hen op gewezen dat de voorliggende woning als tweewoonst is ingedeeld en bovendien is uitgebreid met een veranda zonder dat hiervoor de nodige vergunningen zijn bekomen. Ondergetekende notaris heeft de gegadigden er verder op attent gemaakt dat de bungalow niet vergund is als woonegelegenheid doch als kantoorruimte en dat het magazijn voor een deel korter bij de perceelsgrens is ingeplant dan op de ingediende plannen is uitgetekend.*

Uit de voorliggende stukken blijkt dan ook dat het pand gekend onder huisnummer behept is met een stedenbouwkundige overtreding (opdeling en veranda).

Het argument van verweerder dat hijzelf niet zou zijn overgegaan tot de opsplitsing in het aantal woonentiteiten dat werd vastgesteld, doet geen afbreuk aan het gegeven dat in het licht van huidige te beoordelen herstellenvordering, rekening gehouden moet worden met een

reële toestand en bestemming van het pand die niet in overeenstemming blijkt met de enige vergunde toestand van het pand, namelijk als een eengezinswoning.

Het argument dat verweerder zelf slechts één huurcontract afsloot, noopt niet tot een andere beoordeling dan voormeld van de voorliggende feiten inzake de toerekenbaarheid van de voorliggende feitelijkheden die een inbreuk vormen op de Vlaamse Codex Wonen zoals voormeld, noch aan het bestaan van de stedenbouwkundige inbreuk.

De stopzetting van een onderscheiden bewoning impliceert hier niet, zoals verweerder verder voorhoudt, dat de onvergunde toestand, met name de opdeling in meerdere woonentiteiten (met onderscheiden faciliteiten zoals voornoemd) die blijvend toelaten dat meerdere niet-verwante personen niet-samenwonend kunnen samenleven, een einde heeft gekend nu er door hem niet aangetoond is dat een reële herbestemming van het pand zelf heeft plaatsgevonden, evenmin doet een beëindiging van een bewoning van het pand dan wel van een woonentiteit gezien de constellatie van het pand (met onderscheiden faciliteiten zoals voornoemd), een afbreuk aan het onvergunde karakter.

De omstandigheid dat er geen misdrijf meer zou zijn en dat het pand niet meer verhuurd zou worden, doet geen afbreuk aan het feit dat de rechter alsnog de herstelmaatregel moet bevelen, om te vermijden dat de veroordeelden slechts tijdelijk de verhuring (of andere terbeschikkingstelling) stopzetten en zo zouden ontsnappen aan de herstelverplichting. Zolang de gebreken niet hersteld zijn en niet voldaan is aan de decretale woonkwaliteitsnormen, is het herstel niet zonder voorwerp.

De verwijzing van verweerder naar het feit dat een zorgwoning niet vergunningsplichtig is, is te dezen geheel niet relevant nu er geen sprake is van enig gebruik als zorgwoning, doch een louter onderscheiden ter beschikking stellen, zo als hij ook erkent nu op het moment dat hij eigenaar werd er zelfs een onderscheiden huurcontract was voor de bovenverdieping waarvan hij (kennelijk tot 2014) de verbintenissen als verhuurder zelf heeft verdergezet. De huidige toestand kadert dan ook geenszins in de context van een zorgwoning (enige melding in die zin ligt zelfs niet voor) zodat dit argument niet ter zake dienend is.

Uit de voorliggende stukken blijkt dan ook dat het pand behept is met een stedenbouwkundige overtreding, gelet op de voormeld onvergunde toestand, waarvan hij zelf overigens niet onwetend was gezien de voormelde clause in de notariële aktes van aankoop (openbare verkoop).

3.2.

Eiser vordert dan ook terecht in hoofddorde aangezien het onroerend goed en de daarin ondergebrachte (kamer)woningen, gelegen te _____ ten kadaster gekend onder _____ niet in _____ aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings-of aanpassingswerken, aan verweerder het bevel te gegeven tot herbestemming van het pand, volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of deze te slopen, tenzij de sloop verboden is, alsook subsidiair, in ondergeschikte orde, voor zover een omgevingsvergunning werd bekomen, verweerder het

bevel op te leggen om m.b.t. voormelde woningen, de conformiteit in de zin van artikel 1 3§1,8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 1 3§1,7° Vlaamse Codex Wonen worden gecreëerd en er geen sprake is van overbewoning

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 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.

Sinds 01.01.2021 bepaalt artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen (artikel 3.44§4): *Naast de straf 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. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.*

De doelstelling van het herstel is dat het pand na uitvoering van het herstel regelmatig op de woningmarkt ter beschikking kan worden gesteld.

Het pand komt hier primair niet in aanmerking voor deze vorm van herstel, gezien geen stedenbouwkundige vergunning voorhanden is voor o.m. de in het pand gecreëerde woonentiteiten. In het pand werd zonder vergunning in strijd met artikel 4.2.1 VCRO immers het aantal woongelegenheden gewijzigd die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Deze inbreuk is strafbaar gesteld door artikel 6.2.1, eerste lid, VCRO.

Verweerder kan bij wijze van herstel niet veroordeeld worden tot het plegen van een stedenbouwkundig misdrijf. Vanzelfsprekend kan de rechter enkel een legaal herstel opleggen. Zo een vergunning wordt bekomen dan wel de situatie in overeenstemming met

de vergunde toestand is, dienen de nodige herstellingen te worden uitgevoerd met het oog wegwerken van gebreken zodat wordt voldaan aan de conformiteit in de zin van artikel 13§1,8° Vlaamse Codex Wonen.

4.

Eiser vraagt dat uitvoeringstermijn wordt bepaald op 10 maanden evenals dat een dwangsom wordt opgelegd

Er kan verweerder thans nog 12 maanden worden toegekend om het noodzakelijke herstel uit te voeren. Er worden door verweerder geen argumenten ontwikkeld die nopen tot toekenning van een ruimere uitvoeringstermijn. Verweerder heeft immers reeds gedurende ruim 8 jaren intussen kennis van de noodzaak aan het uitvoeren van het herstel en al een jaar van de vordering zoals ingesteld in deze procedure. De omstandigheid dat verweerder opteert om zelf uitvoering te geven aan de werken, in plaats van beroep te doen op professionele derden, dan wel deze procedure afwacht alvorens nuttige initiatieven (eventuele omgevingsvergunning aan te vragen) te ondernemen, is een eigen keuze die evenwel niet van aard is om een nog ruimere uitvoeringstermijn toe te kennen

Noch zijn gezondheidstoestand, noch zijn financiële toestand, noch andere verplichtingen die hij meent te moeten opnemen ten aanzien van andere onroerende goederen (al dan niet zijn eigendom), vormen enige verantwoording voor een langere termijn van uitvoering. Er wordt overigens opgemerkt dat verweerder in 2006 de onroerende goederen (voor slechts een bedrag van 239.000,00 euro), met inbegrip van het pand met huisnummer verwerf, waarbij hij bezwaarlijk onwetend kan zijn geweest van de zeer abominabele staat en de structurele gebreken van dit pand, los van wie (huurder) hij thans meent dat hiervoor verantwoordelijk zou zijn. De beslissing van verweerder om destijds te investeren in dit opbrengstpand (verhuren) dat ernstige gebreken vertoonde, die meerdere alsook dure renovatiewerken verg(d)en, is een eigen keuze van verweerder, die geenszins een langere uitvoeringstermijn rechtvaardigt

Een dwangsom kan worden opgelegd, teneinde de uitvoering ervan door verweerder 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 verweerder. De financiële toestand van verweerder is niet van aard om afbreuk te doen aan voormelde beoordeling, nu verweerder in zijn argumentatie voorbijgaat aan de essentie in dit dossier: enerzijds dat de voorliggende vordering een publieke vordering is ingevolge een misdrijf van zijnentwege (artikel 3.34 Vlaamse Codex Wonen) en anderzijds dat een dwangsom juist strekt tot naleving van een veroordeling (met dien verstande zelfs in dit geval dan nog dat door hem de principiële maatregel inzake herstel zelf niet betwist is, werd en al 8 jaar gekend was).

Het komt evenwel gepast voor een maximumbedrag te bepalen waarboven geen dwangsom meer verschuldigd is, met name een totaalbedrag van 500.000,00 euro. Indien verweerder alsdan nog niet zouden zijn overgegaan tot uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel komt het verder lopen van de dwangsom niet voor als een maatregel die van aard is hem

alsnog hiertoe aan te zetten. Bovendien worden de wooninspecteur alsook het college van burgemeester en schepenen gemachtigd, om in het geval van stilzitten van verweerder ook zelf in de uitvoering ervan te kunnen voorzien (zie verder).

De lange tijd sedert dewelke verweerder reeds kon overgaan tot het herstel van het pand en de termijn welke hem 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 zou kunnen worden verbeurd.

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.

5.

Gelet op het procesresultaat wordt verweerder als de in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot betaling van de gerechtskosten.

6.

Er wordt door verweerder geen overtuigend argument ontwikkeld dat er toe noopt af te wijken van het principe van de uitvoerbaarheid bij voorraad. De door verweerder beweerde onomkeerbare gevolgen gaan overigens uit van een verkeerde vooropstelling van de draagwijdte van de voorliggende veroordeling zelf.

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.

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

Veroordeelt verweerder tot het herstel uit artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen, hetgeen impliceert:

- in hoofddorde, aangezien het onroerend goed en de daarin ondergebrachte (kamer)woningen, gelegen te _____, ten kadaster gekend onder _____, niet in aanmerking komen voor renovatie-, verbeterings-of aanpassingswerken, het bevel aan verweerder tot herbestemming van het pand, volgens de bepalingen van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening, of tot het slopen, tenzij de sloop verboden is, en dit binnen een termijn van 12 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 500.000,00 euro waarboven geen som meer verbeurd kan worden;

- in ondergeschikte orde, voor zover een omgevingsvergunning wordt bekomen, het bevel aan verweerder om m.b.t. voormelde woningen, de conformiteit in de zin van artikel 1 3§1,8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen door het wegwerken van gebreken zodat er conforme woningen in de zin van artikel 1 3§1,7° Vlaamse Codex Wonen worden gecreeerd en er geen sprake is van overbewoning en dit binnen een termijn van 12 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 500 000,00 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 verweerder 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 verweerder 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 verweerder.

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

Veroordeelt verweerder 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 25.06.2025, alwaar aanwezig waren:

, rechter,
, griffier.