31

Repertoriumnummer
2022 / 2450
Datum van uitspraak
dinsdag 26 april 2022
Rolnummer
21/463/A

Uitgifte

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

HYPOTHEEKWET

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Burgerlijke rechtbank van de Rechtbank van eerste aanleg Leuven

Kamer B8

VONNIS

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR van het VLAAMS GEWEST, (KBO: 0316.380.841), met kantoren te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22,

eisende partij,
ter zitting vertegenwoordigd door oco advocaat te

tegen

(RRN: , geboren te op en wonende te ,

verwerende partij,
ter zitting bijgestaan door loco advocaat te

I. Procedure

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

De rechtbank nam onder meer kennis van:
- de inleidende dagvaarding van 8 maart 2021;
- de laatste conclusies en de stukken van partijen;
- de overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 22 maart 2022, waarna de zaak in voortzetting werd gesteld naar 29 maart 2022 met het oog op het neerleggen van de stukkenbundel op papier door de advocaat van de eisende partij. De zaak werd nadien in beraad genomen.

II. Feiten

De heer is ingevolge een akte van notaris te op 27 juni 2019 volledige en enige eigenaar van een woning te Het betreft een ééngezinswoning in gesloten bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen.

Bij proces-verbaal van 1 december 2017 stelde de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest (verder: de Wooninspecteur) vast dat het gebouw zelf, de gemeenschappelijke ruimtes en de woonentiteiten niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Daarnaast werd melding gemaakt van een stedenbouwkundige inbreuk omdat er geen vergunning verleend werd voor het gebruik van het pand als kamerwoning.

Voor de gemeenschappelijke delen kende de Wooninspecteur een totaal van 100 strafpunten toe. De kamer op de eerste verdieping (bus 1/1) was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk, doch kreeg in totaal 45 strafpunten op grond van de gebreken van het gebouw. De kamer vooraan op de tweede verdieping (bus 2/1) kreeg 187 strafpunten toegekend.

Ter plaatse stelde de Wooninspecteur vast dat de heer woonde op kamer 1/1 en de heer kamer 2/1 bewoonde. Die laatste verklaarde een huurcontract afgesloten te hebben met de heer voor de kamer aan een prijs van 300 euro per maand.

Op 29 januari 2018 leidde de Wooninspecteur een herstelvordering in bij het parket van de Procureur des Konings te Leuven, strekkende tot herbestemming of slopen van het pand, gelet op het feit dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden.

De heer verklaarde tijdens zijn verhoor dat hij het financieel zeer zwaar had sinds de breuk met zijn partner en de renovatiewerken daarom lang aansleepten. De heer zou in de loop van januari 2018 vertrokken zijn. De heer verklaarde verder dat hij de heer nooit verplichtte tot betalen van een huurprijs. Bij brief van 18 mei 2018 deelde het parket mee het strafdossier zonder gevolg af te sluiten, omdat er intussen ook geen sprake meer was van verhuring van een kamerwoning.

Naar aanleiding van het beroep van de heer tegen het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen van de woningen op dat adres met bus 1/1 en 2/1, stelde de Wooninspecteur bij een nieuw bezoek op 6 september 2018 opnieuw vast dat de woning niet voldeed aan de normen uit de Vlaamse Wooncode (42 strafpunten voor het gebouw, 126 strafpunten voor de woning). Op dat ogenblik woonde de heer niet meer in het pand. Ook dit proces-verbaal werd zonder gevolg geklasseerd door het parket omdat de toestand intussen zou zijn geregulariseerd, zo blijkt uit een brief van 11 juni 2019.

De Wooninspecteur schreef de heer aan op 24 juni 2019 en 23 februari 2020 om zich te informeren over de uitvoering van de herstelvordering en kreeg in mei 2020 de reactie dat hij zich bezighield met de herstellingen. Na een laatste brief van 17 april 2020 met de vraag om uiterlijk 1 juni 2020 duidelijk zijn voornemens kenbaar te maken met betrekking tot het herstel van het pand, ontving de Wooninspecteur geen reactie. De Wooninspecteur ging bijgevolg over tot dagvaarding van de heer

Op 1 februari 2021 stelde de Wooninspecteur een geactualiseerde herstelvordering op, ingevolge de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021. Gelet op het feit dat er nog steeds sprake was van een stedenbouwkundige inbreuk, bleef de herstelvordering strekkende tot het herbestemmen van het pand, hetzij tot de sloop ervan.

III. Vordering

1. De Wooninspecteur formuleert zijn vordering in zijn conclusie als volgt:

"De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren;
Dienvolgens verweerder, voor wat betreft het pand gelegen te kadastraal gekend te 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;
Ondergeschikt, verweerder voor wat het hierboven aangehaalde pand betreft, 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 gevorderde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III 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, 4de lid Ger.W. wordt toegekend;
Concluant en het college van burgemeester en schepenen van de stad 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 verweerder;
Concluant en het college van burgemeester en schepenen van de stad eveneens te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op verweerder;
Verweerder te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, de kosten van overschrijving van het exploot 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 exploot, alsook de rechtsplegingsvergoeding in casu begroot op 1.560,00 euro;

<u>Gerechtskosten:</u>

- dagvaardingskosten:	*211,64 euro*
- overschrijving kantoor rechtszekerheid:	*240,00 euro*
- RPV:	*1.560,00 euro"*

2. De heer vraagt in zijn laatste conclusie:

"In hoofdorde, de vordering van eiser af te wijzen als ongegrond;
In ondergeschikte orde, voor zover de rechtbank van oordeel zou zijn dat eiser de herstelvordering kan vorderen, vraagt concluant:

- *de hersteltermijn te bepalen op een termijn van 2 jaar na betekening van het vonnis;*
- *de vordering van eiser tot het opleggen van een dwangsom af te wijzen, minstens de door eiser gevorderde dwangsom van 150,00 EUR/dag te herleiden tot 20,00 EUR/dag;*
- *te zeggen voor recht dat er geen kosten van herhuisvesting zijn.*

Eiser te veroordelen tot de kosten van de procedure.

Opgave der gerechtskosten
- rechtsplegingsvergoeding *1.560,00 EUR"*

IV. Beoordeling

1. Ontvankelijkheid van de vorderingen

1. Er worden thans geen ontvankelijkheidsexcepties meer opgeworpen en er is geen reden om dat ambtshalve te doen. De gestelde vorderingen zijn ontvankelijk.

2. Ten gronde

2. Vooreerst verduidelijkt de rechtbank dat de in het aanvankelijk proces-verbaal weerhouden gebreken zijn gebaseerd op de Vlaamse Wooncode, die inmiddels vervangen werd door de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Gebreken in een woning worden thans in drie categorieën onderverdeeld en enkel die van categorieën II en III kunnen leiden tot een niet-conforme woning. In de geactualiseerde herstelvordering van 1 februari 2021 werd gepreciseerd welke gebreken in dit geval onder de categorieën II en III zijn onder te brengen.

3. De heer meent in hoofdorde dat de herstelvordering niet kan worden gevorderd omdat niet voldaan zou zijn aan de voorwaarden van artikel 3.34 (en 3.35 en 3.36) van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Hij zegt dat hij in het verleden een kennis voor een korte tijd heeft toegelaten in de woning, maar dat dit geen verhuring was, doch louter een terbeschikkingstelling van een kamer omdat deze kennis geen dak boven zijn hoofd had.

4. De oorspronkelijke vaststellingen, zoals vervat in het aanvankelijk proces-verbaal dateren van 1 december 2017. Het aanvankelijk proces-verbaal zelf dateert van 28 januari 2018.

Het toenmalig van toepassing zijnde artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode bepaalde:

> *Als een woning of een specifieke woonvorm als vermeld in artikel 5, § 3, eerste lid, 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 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.*

Dit misdrijf is thans vervat in artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, dat bepaalt:

> *"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt 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."

5. De rechtbank stelt vast dat de heer op zich niet betwist dat de woning in kwestie niet conform de normen uit de Vlaamse Codex Wonen 2021 is (en evenmin voldeed aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode) en grondige herstellingswerken nodig zijn.

6. Uit de duidelijke bewoordingen van voormelde bepaling blijkt voorts dat de loutere terbeschikkingstelling van een woning volstaat als strafbaar feit. Van een huurovereenkomst hoeft geen sprake te zijn. Los van het betwiste gegeven of de heer een huurprijs ontving van de heer :ijdens diens verblijf in kamer 2/1, staat vast dat de heer wel degelijk een kamer ter beschikking gesteld kreeg met het oog op bewoning. Zo verklaarde de heer zelf in zijn verhoor van 27 maart 2018 dat *"hij* (= de heer *er gratis woonde"*. Het feit dat de heer de heer nooit verplichtte om te betalen en dat er geen huurcontract werd opgesteld, neemt niet weg dat er nog steeds sprake is van een strafbare terbeschikkingstelling, zodat aan de voorwaarden van artikel 20, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode, thans artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 is voldaan.

7. De omstandigheid dat deze terbeschikkingstelling intussen beëindigd werd en geen nieuwe verhuring of terbeschikkingstelling plaatsvond, doet geen afbreuk aan het actueel karakter van de herstelvordering. Een herstelvordering zal slechts haar voorwerp verliezen van zodra de woning conform is én de overbewoning beëindigd is. Zoals blijkt uit de stukken van het dossier, is de woning in kwestie nog steeds niet conform de normen uit de Vlaamse Codex Wonen 2021. Dit blijkt onder meer uit het verslag van architect van 10 december 2021.[1] De Wooninspecteur kan bijgevolg nog steeds het herstel nastreven door middel van een herstelvordering.

8. Het door de Wooninspecteur gevorderde herstel houdt in dat er geen gebreken van categorie II en III meer aanwezig mogen zijn en de overbewoning beëindigd moet zijn. Behoudens een vastgesteld herstel – wat *in casu* niet voorligt –, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

9. De gevorderde herstelmaatregel is allerminst kennelijk onredelijk. Het aanvankelijk proces-verbaal met vaststelling van maar liefst 187 strafpunten voor de kamer 2/1 en 100 strafpunten voor de gemeenschappelijke delen (volgens de toen geldende Vlaamse Wooncode) werd reeds op 29 januari 2018 opgesteld. Er werd een veelvoud aan ernstige gebreken vastgesteld die het pand en de kamer 2/1 totaal ongeschikt maakten en bovendien voor haar bewoners ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's met zich meebrachten. De eerste herstelvordering werd reeds geformuleerd op 29 januari 2018. Ondanks de herhaalde aanmaningen door de Wooninspecteur, werd deze door de heer maar gedeeltelijk uitgevoerd en ligt geen concreet plan van de herstellingswerken voor. Zelfs rekening houdende met de door hem aangehaalde financiële problemen, slepen de herstellingswerken al lang aan.

---

[1] Stuk 11 van de heer

10. De Wooninspecteur vordert de herbestemming of de sloop van het pand, gelet op artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Door het wijzigen van het aantal woongelegenheden zonder stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, zou de woning immers behept zijn met een stedenbouwkundige inbreuk. Het herstel van de woning zou bijgevolg ook de instandhouding van dit stedenbouwkundig misdrijf met zich meebrengen. Niets verhindert overigens, volgens de rechtbank, dat het pand wordt teruggebracht naar de vergunde toestand en dan na herstel voldoet aan de normen van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Enkel indien dit herstel als principiële herstelmaatregel volgens de rechtbank niet mogelijk is, dient de alternatieve maatregel van de herbestemming of de sloop te worden bevolen.[2] De rechtbank acht het in dit geval echter onvoldoende aangetoond dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden. Uit de conclusies en stukken van de heer blijkt daarnaast voldoende zijn voornemen om het pand, samen met zijn nieuwe echtgenote, te gebruiken als éengezinswoning, waarvoor het ook vergund is. Van een opdeling is meerdere woonentiteiten is geen sprake meer.

11. Gelet op wat voorafgaat is de herstelvordering gegrond en beveelt de rechtbank het herstel aan de woning in kwestie, zoals hierna bepaald.

12. Aangezien de woning thans niet langer wordt verhuurd en rekening houdende de omvang van de uit te voeren werken, kent de rechtbank een termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel toe van maximaal 2 jaar vanaf de betekening van dit vonnis.

Vermits aan de heer aldus een bijzonder ruime termijn wordt toegekend om de werken uit te voeren, is het gepast een dwangsom op te leggen van 25,00 euro per dag vertraging, alsook de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de Stad te machtigen de werken desgevallend ambtshalve uit te voeren.

De rechtbank hield bij het bepalen van de uitvoeringstermijn en de dwangsom rekening met de precaire financiële situatie van de heer (met onder meer zijn leningen voor de herstelwerkzaamheden) en zijn inspanningen om deze werken, zij het stapsgewijs, te blijven verderzetten, zoals blijkt uit de door hem bijgebrachte stukken. Uit het laatste verslag van architect van 10 december 2021 blijkt dat de woning voor ongeveer 70 à 75 procent is afgewerkt, zodat de rechtbank het realistisch acht dat de heer de herstelwerkzaamheden binnen de gestelde termijn kan volbrengen. De heer verklaarde ter zitting van 22 maart 2022 ook dat hij de herstelwerkzaamheden binnen een termijn van 2 jaar kan beëindigen.

13. De Wooninspecteur toont niet aan dat hij of de Stad overging tot herhuisvesting van de laatste bewoners van het pand. De heer bewoont momenteel zelf de woning. Er is dan ook geen reden om de Wooninspecteur of de Stad te machtigen de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de heer

---

[2] Parl.St. Vl.Parl. 2010-2011, nr. 854/1, 11: *"Enkel indien de rechter vaststelt dat dit integrale herstel niet mogelijk is, zal hij de alternatieve herstelmaatregel moeten bevelen. Als er geen beletsel bestaat om het integrale herstel te bevelen, is hij verplicht om dat te doen."*; Cass. (2e k.) AR P.14.1254.N, 2 december 2014, www.cass.be; Antwerpen 19 oktober 2011, TBO 2012, afl. 1, 32

14. De heer is de in het ongelijk gestelde partij en wordt veroordeeld tot de kosten van het geding, die voor de Wooninspecteur worden vastgesteld op de dagvaardingskosten van 211,64 euro, de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van 240,00 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 1.560,00 euro (zoals gevorderd).

De heer wordt als de in het ongelijk gestelde partij, eveneens veroordeeld tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro.

V. Beslissing

De rechtbank beslist op tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting.

De vorderingen van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest zijn ontvankelijk en deels gegrond als volgt.

De rechtbank veroordeelt tot:

- het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021) van het pand gelegen te gekend te waardoor dit pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, na het gevorderde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;
- dit alles binnen een termijn van maximaal 2 jaar vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 25,00 euro per dag vertraging met ingang vanaf de dag na het verstrijken van de voormelde termijn van 2 jaar na de betekening van dit vonnis.

De rechtbank zegt voor recht dat indien de herstelmaatregel niet uitvoert binnen de gestelde termijn, de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van de Stad worden gemachtigd in de uitvoering ervan te voorzien, met dien verstande dat in dat geval alle uitvoeringskosten moet dragen.

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van de kosten van het geding. Deze kosten worden voor de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest vastgesteld op de dagvaardingskosten van 211,64 euro, de overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid van 240,00 euro en de rechtsplegingsvergoeding van 1.560,00 euro.

De rechtbank veroordeelt tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro.

Het vonnis is van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad.

De rechtbank wijst erop dat artikel 3.33 Burgerlijk Wetboek van toepassing is op onderhavig vonnis. De griffier mag geen uitgifte van het vonnis afleveren voor hun behoorlijk bewezen is in de voorgeschreven vorm dat de kantmelding van dit vonnis gedaan is.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van **kamer B8** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **dinsdag 26 april 2022.**

Waar zitting namen:

rechter

griffier