



### Uitgifte

|                     |                |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Repertoriumnummer   | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
| 25/ 7476            |                |                |                |
| Datum van uitspraak |                |                |                |
| 26 juni 2025        | op<br>€        | op<br>€        | op<br>€        |
| Rolnummer           |                |                |                |

☐ Aan te bleden aan de  
ontvanger

## NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

VON-EVT

B

4<sup>de</sup> kamer  
burgerlijke zaken

**eindvonnis – op tegenspraak**

|                     |
|---------------------|
| Aangeboden op       |
| Niet te registreren |

In de zaak van:

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

*eiseres,*

ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocaat met kantoor te

En :

1. , met nationaal nummer  
wonende te , en
2. , met nationaal nummer  
wonende te , en
3. , met nationaal nummer wonende  
te , en
4. , met nationaal nummer  
wonende te .

*verweerders,*

ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaat  
met kantoor te

\*

In deze zaak spreekt de rechtbank het volgende vonnis uit.

Het 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 heeft kennis genomen van de stukken van de rechtspleging, en in het bijzonder van de dagvaarding, betekend op 11 maart 2024, alsook de laatste besluiten van partijen en de door hen neergelegde stukken.

Op de openbare terechtzitting van 19 juni 2025 werden de advocaten van de partijen in hun pleidooi gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

A. Nopens de feiten en procedurele voorgaanden

1. De wooninspecteur van het Vlaamse gewest heeft de consoorten , als oorspronkelijke mede-eigenaars van het onroerend goed gelegen te , alsdan kadastraal gekend onder , bij exploit betekend op 11 maart 2024 gedagvaard teneinde een herstelmaatregel te zien uitspreken op grond van overtredingen op de Vlaamse Wooncodex.

2. Bij proces-verbaal nr. van 27 oktober 2020 werd ten laste van de verwerende partij in hun hoedanigheid van volle eigenaar (1/5) en verhuurder, vastgesteld dat de woning gelegen werd bewoond door , de beiden in het rijksregister werden ingeschreven. was aanwezig bij de vaststellingen van 27 oktober 2020.

3. Op datum van 20 november 2020 wordt door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld:

*"Overeenkomstig de hogergenoemde de decretale bepalingen vordert de wooninspecteur, namens het Vlaamse Gewest, dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.*

*De werken dienen uitgevoerd te worden binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak.*

*Voor het geval de veroordeling niet binnen de opgelegde termijn wordt uitgevoerd, dient de overtreder te worden veroordeeld tot een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging volgend op het verstrijken van hoger vermelde hersteltermijn.*

*Voor het geval de overtreder in gebreke blijft de door de rechter bevolen werken zelf uit te voeren, dient de uitspraak te bevelen dat de wooninspecteur ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien.*

*De rechter dient de wooninspecteur te machtigen om de kosten, bedoeld in artikel 17bis, §2 van de Vlaamse Wooncode te verhalen op de veroordeelde.*

*Tot slot dient de uitspraak uitvoerbaar bij voorraad te worden verklaard."*

4. Bij schrijven van 3 september 2021 deelt de procureur des Konings mee dat de zaak op strafrechtelijk gebied zonder gevolg werd geklasseerd.

5. Bij schrijven van 17 september 2021 wordt dit meegedeeld door de wooninspecteur aan de verwerende partijen (zie stuk 6 bundel wooninspecteur) met het verzoek om binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan over te maken waaruit de plannen van verweerders blijken tot herstel binnen een redelijke termijn.
6. Bij schrijven van 28 november 2022 wordt gevraagd om een afspraak te maken voor hercontrole (zie stuk 7 bundel wooninspecteur).
7. Bij schrijven van 21 februari 2023 heeft de wooninspecteur dan aan betrokkenen meegedeeld dat het dossier werd overgemaakt aan het hoofdbestuur te Brussel voor burgerlijke dagvaarding, doch dat zij alsnog een allerlaatste kans werden toegekend om de gebreken volledig te herstellen.
8. Op 16 februari 2024 wordt een geactualiseerde herstellvordering opgesteld en bij exploit betekend op 11 maart 2024 worden verweerders ten verzoeken van de wooninspecteur gedagvaard.
9. Op 22 oktober 2024 wordt er een controlebezoek uitgevoerd, in aanwezigheid van , door de wooninspecteur (stuk 10 overtuigingsstukken wooninspecteur), waarbij kon worden vastgesteld dat de woning alsdan niet bewoond was en er niemand stond ingeschreven in het rijksregister, doch dat de woning alsnog niet conform was met de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 waarbij nog een niet conformiteit werd vastgesteld met betrekking tot trappen, overlopen en borstweringen.
10. Na een nieuwe controle op 18 februari 2025 heeft de wooninspecteur uiteindelijk op 13 maart 2025 een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstellvordering kunnen opstellen overeenkomstig artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit proces-verbaal van uitvoering geldt als conformiteitsattest. De herstellvordering van 20 november 2020, zoals geactualiseerd op 16 februari 2024, is diensgevolge zonder voorwerp.
11. De zaak werd diensvolgens nog behandeld op de openbare terechtzitting van 19 juni 2025 om reden dat partijen geen akkoord konden treffen omtrent de procedurekosten.

B. Eisen

8. De wooninspecteur vordert in laatste besluiten:

*“Te zeggen voor recht dat de herstellvordering van de wooninspecteur d.d. 20 november 2020, zoals geactualiseerd op 16 februari 2024, zonder voorwerp is geworden zoals vastgesteld bij navolgend proces-verbaal d.d. 18 februari 2025;*

*Verweerders 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 1.800,00 euro;"*

9. De consoorten Wieland vorderen in laatste besluiten om: *"De vordering ontoelaatbaar, c.q. onontvankelijk, minstens zonder voorwerp en ongegrond is.*

*Eiser te veroordelen tot de kosten van het geding aan zijde van conculanten begroot op € 1.883,72 rechtsplegingsvergoeding.*

*Ondergeschikt en in iedere eventualiteit, eiser te veroordelen tot zijn eigen kosten en dezen van conculanten als voorzgd. Minstens de rechtsplegingsvergoeding toekomend aan eiser, te herleiden tot het minimum."*

### C. Beoordeling

10. De verwerende partijen stellen in besluiten dat de wooninspecteur geen belang had om tot dagvaarding over te gaan en de vordering van eiseres dientengevolge niet toelaatbaar is. Ook het onderdeel van de vordering waarbij aan de rechtbank werd gevraagd om bij gebrek aan herstel binnen de bij vonnis te bepalen termijn zelf te voorzien in het herstel, zou ontoelaatbaar zijn. Eiseres zou ook geen kosten vanwege het college van burgemeester en schepenen kunnen recupereren.

Verder stellen verweerders dat zij tijdig hebben gereageerd op de aanmaningen en op 26 januari 2024 nog een behoorlijk gedocumenteerde aanvullende opschorting van heffing hebben gevraagd, doch er anderhalve maand later zonder verdere verwittiging werd overgegaan tot dagvaarding.

Bovendien zou de wooninspecteur bij schrijven van 22 september 2023 nog opschorting van heffing hebben toegestaan tot 2 oktober 2025.

De vordering was aldus verweerders *"van in den beginne zonder voorwerp"*.

Ten gronde dient de vordering volgens verweerders te worden verworpen om reden dat verweerders de wooninspecteur van het verloop der werken telkens hebben ingelicht, doch zij hiertoe niet de nodige tijd werden gegund en er ook geen vervalddag werd gesteld.

De wooninspecteur zou de kosten van huidige procedure hebben gemaakt *"in miskennen van de inspanningen welke conculanten hebben geleverd en afspraken met de diensten van eiser zelf"*.

Tot slot stellen verweerders in besluiten dat zij om 'proceseconomische redenen' tevergeefs een voorstel tot regeling van de procedure zouden hebben gedaan en dat het minstens past om, in voorkomend geval, de rechtsplegingsvergoeding toekomend aan eisers te herleiden tot het minimum.

11. De wooninspecteur betwist deze weergave van de feiten en verwijst hierbij naar het proces-verbaal van 27 oktober 2020, de herstellvordering van 20 november 2020, het proces-verbaal van 26 januari 2021, het schrijven van 17 september 2021, de rappel van 28 november 2022 en 21 februari 2023, de geactualiseerde herstellvordering van 16 februari 2024, het navolgende proces-verbaal van 22 oktober 2024 (zie stukken 1 -11 bundel wooninspecteur).

12. De dagvaarding werd betekend op 11 maart 2024, dus op een ogenblik dat er geen discussie bestaat omtrent de vaststelling dat de woning niet conform was aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De verwerende partijen betwisten voor alle duidelijkheid de initiële inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen niet. Ook in besluiten stellen verweerders expliciet *“dat de woning diende te worden hersteld, wordt niet betwist.”* Er wordt door verweerders geen enkel dossierstuk bijgebracht waaruit zou dienen te blijken dat de vastgestelde inbreuken niet met de realiteit zouden overeenstemmen.

De dagvaarding waarbij de uitvoering van de renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken worden gevorderd is zonder enige twijfel uitgebracht op een ogenblik dat deze werken alsnog niet werden uitgevoerd. De oorspronkelijke vordering is bovendien 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 wooninspecteur toont hierbij aan, en dit wordt door de verwerende partijen ook niet betwist, dat de niet-conforme woning op het ogenblik van de vaststelling van het oorspronkelijk proces-verbaal werd verhuurd met het oog op bewoning.

In de mate de argumentatie van verweerders al geen betrekking heeft op de grond van de zaak, kan de rechtbank enkel vaststellen dat de herstellvordering toelaatbaar is en geenszins zonder voorwerp was op het ogenblik van het inleiden van huidige procedure.

Het is pas bij proces-verbaal van 18 februari 2025 dat kon worden vastgesteld dat alle bij de herstellvordering gevraagde werken waren uitgevoerd. Het proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering (stuk 12 bundel wooninspecteur) dateert van 13 maart 2025.

13. De rechtbank kan verder enkel vaststellen uitzonderlijk dat verwerende partijen veel ruimte en tijd kregen van de wooninspecteur om de inbreuken te herstellen: het aanvankelijk proces-verbaal dateert van 27 oktober 2020, waar aan de inbreuken pas werd verholpen op 18 februari 2025.

Het schrijven 22 september 2023 waarnaar verwerende partijen verwijzen heeft bovendien betrekking op de opschorting van de heffing op ongeschikt- en onbewoonbaarheid, uitgaande

van de dienst Wonen West-Vlaanderen en kaderend in de opname in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Verder dient de rechtbank vast te stellen dat de verwerende partijen zelf geen enkel initiatief hebben genomen om de wooninspecteur, voorafgaand aan de dagvaarding, uit te nodigen teneinde vast te stellen dat de vereiste herstelwerken zouden zijn uitgevoerd, wel integendeel.

Het is de wooninspecteur zelf die telkenmale om een controlebezoek heeft verzocht (zie brieven 17 september 2021, 28 november 2022 en 21 februari 2023).

Het is pas ingevolge de controle op 22 oktober 2024 dat er werd vastgesteld dat er werken werden uitgevoerd doch de woning alsnog niet conform de bepalingen was van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De conformiteit van de uitgevoerde werken kon pas worden vastgesteld op 18 februari 2025.

Het feit dat de herstellvordering na dagvaarding zonder voorwerp is geworden is het gevolg van de uitvoering van de in de herstellvordering opgelegde werken, waarvan het conformiteitsattest werd toegekend bij proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering op 13 maart 2025.

14. Uit de voorgelegde gegevens blijkt afdoende dat de verwerende partijen een gebouw ter beschikking hebben gesteld voor bewoning dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen waarbij de woning ernstige gebreken vertoonde die de gezondheid- en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brachten.

Verweerders tonen niet aan dat de renovatie- en herstelwerken werden uitgevoerd voorafgaand aan de dagvaarding en dienen dan ook te worden beschouwd als de in het ongelijk gestelde partijen.

14. Ieder eindvonnis verwijst de in het ongelijk gestelde partij in de kosten (artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek). In de rechtsverhouding tussen de wooninspecteur en de consoorten Wielant, zijn laatst genoemden in het ongelijk gesteld en moeten zij de gerechtskosten van de eisende partij betalen.

De kosten voor de eisende partij worden begroot op 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding (basisbedrag niet in geld waardeerbare vordering), de kosten overschrijving kantoor rechtszekerheid ten bedrage van 287,75 euro en de dagvaardingskosten ten bedrage van 320,91 euro.

De rechtbank ziet geen enkel reden om de aan de eisende partij toekomende rechtsplegingsvergoeding te beperken tot het minimumbedrag.

De verwerende partijen, die in het ongelijk zijn gesteld, dienen hun eigen kosten zelf te dragen.

De consoorten Wielant worden tevens veroordeeld tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

**OP GROND VAN DEZE OVERWEGINGEN BESLIST DE RECHTBANK:**

Na tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting;

De vordering van de wooninspecteur van het Vlaamse gewest is toelaatbaar en gegrond als volgt;

en , worden in solidum veroordeeld tot betaling aan de eisende partij van 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding, de kosten overschrijving kantoor rechtszekerheid ten bedrage van 287,75 euro en de dagvaardingskosten ten bedrage van 320,91 euro.

Partijen worden van het meer- of anders gevorderde afgewezen.

, worden in solidum veroordeeld tot betaling van de rolrechten van 165 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 wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4<sup>de</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 26 juni 2025, door  
 , rechter, in aanwezigheid van