Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
23/ 11111			
Datum van uitspraak			
26 oktober	op €	op €	op €
Rolnummer			

☐ Aan te bieden aan de ontvanger

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

VON-EVT

B |

4de kamer
burgerlijke zaken

eindvonnis – op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

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

eiseres,

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

en:

, met nationaal nummer wonende te

verweerder,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. loco mr. , advocaat met kantoor te , bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

en :

1. , met nationaal nummer en
2. , met nationaal nummer , beiden wonende te

verweerders,

ter zitting vertegenwoordigd door Mr. , advocaat , met kantoor te ,

*

1. Procedure

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

*

De rechtbank nam kennis van.

- de dagvaardingen betekend op 18 maart 2022 aan en de consoorten ;
- het tussenvonnis van deze rechtbank van 29 april 2022;
- de laatste[1] conclusies van partijen en de door hen neergelegde stukken;
- de overige stukken van de rechtspleging

De rechtbank hoorde de advocaten van de partijen op de openbare zitting van 19 oktober 2023.

De zaak werd gepleit, waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad is genomen.

2. Feiten en procedurele voorgaanden

2. De wooninspecteur van het Vlaamse gewest heeft als oorspronkelijke eigenaar van het onroerend goed gelegen te alsdan kadastraal gekend onder en de heer en mevrouw die eigenaar zijn van het onroerend goed sedert 14 september 2020, gedagvaard teneinde een herstelmaatregel te zien uitspreken op grond van overtredingen op de Vlaamse Wooncodex.

3. Het aanvankelijk proces-verbaal na plaatsbezoek dateert van 3 november 2016; had het onroerend goed toentertijd blijkbaar opgedeeld in drie delen, waarbij door de wooninspecteur alsdan werd vastgesteld dat geen van de drie opsplitsingen (woning 1 – 2 – a) voldeden aan de voorschriften van de Vlaamse Wooncode en strijdig waren met de voorschriften van de VRCO.

Er bestaat geen ernstige betwisting over de vaststelling van de wooninspecteur dat er verschillende woonentiteiten in de eengezinswoning werden gecreeerd en ook delen van het gebouw toentertijd effectief werden verhuurd.

De vaststelling van de wooninspecteur in 2016 dat het gebouw niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode, kan niet ernstig in vraag worden gesteld; de vastgestelde gebreken aan het gebouw betreffen onder meer de stabiliteit van de draagvloeren en aantasting draagstructuur, de stookruimte is niet

[1] De laatste conclusie van elke partij in elke zaak wordt beschouwd als syntheseconclusie. De rechtbank beoordeelt enkel de eisen en argumenten die in de syntheseconclusies zijn uiteengezet. Dit betreft de digitaal ingediende besluiten voor de wooninspecteur op 29 maart 2023, voor de consoorten op 8 september 2023 en voor op 31 mei 2023

toegankelijk, er is sprake van insijpelend vocht met vloeivlekken tot gevolg, in een slaapkamer achteraan op de eerste verdieping is het glas van het raam stuk, de elektrische voorzieningen zijn niet in orde met indicatie van een risico op elektrocutie, de woonkamer op het gelijkvloers beschikt niet over een rechtstreekse buitenverluchting evenmin als de slaapkamer vooraan rechts op de tweede verdieping; de badkamer op het gelijkvloers beschikt niet over een rechtstreekse buitenverluchting; er wordt opstijgend vocht in muren vastgesteld; ook de verwarming zou niet functioneren en het water zou zijn afgesloten.

4. Er wordt alsdan door de wooninspecteur vastgesteld dat het onroerend goed wordt bewoond door minstens vijf personen; er liggen ook matrassen op zolder en op de eerste verdieping is 1 slaapkamer met een dubbel bed waar soms, aldus de wooninspecteur, de twee kinderen van zouden in slapen.

5. Op basis van deze vaststellingen wordt door de wooninspecteur op 22 december 2016 een herstelvordering ingediend waarbij de overtreder ofwel het pand een andere bestemming diende te geven op basis van de bepalingen van de VCRO, ofwel het pand diende te slopen, tenzij dit verboden was.

De wooninspecteur heeft hierbij toentertijd uitdrukkelijk gesteld dat *"deze herstelvordering (niet) verhindert dat de overtreder een stedenbouwkundige vergunning bekomt, waardoor het beletsel om het herstel van alle gebreken te vragen wegvalt. In dat geval kan de overtreder de opgelegde herstelmaatregel uitvoeren door ervoor te zorgen dat het alsdan vergunde pand integraal voldoet aan alle kwaliteitsvereisten."*

6. Er worden door partijen geen stukken bijgebracht waaruit zou blijken dat er ondertussen een omgevingsvergunning voor het gebouw werd gekomen, dan wel dat er een aanvraag in die zin werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van

7. Dienvolgens wordt er een navolgend proces-verbaal opgesteld op 6 januari 2017 en 14 februari 2017, waarbij nog verklaard dat zijn zes kinderen soms in het gebouw in 'woning 1' verblijven en dat de 'woning 2' wordt verhuurd.

Uit de opgestelde processen-verbaal blijkt dat het gebouw nog steeds als meergezinswoning wordt gebruikt: op 16 mei 2017 zouden er in 'woning 1' nog 7 personen wonen en in 'woning 2' 8 personen; op 19 september 2017 zouden in 'woning 1' nog steeds 7 personen wonen.

8. Bij schrijven van 5 februari 2018 wordt door de wooninspecteur aan meegedeeld dat het Parket het dossier heeft geseponeerd doch zulks niet betekent dat de verplichting tot herstel zou wegvallen.

Hierbij herhaalt de wooninspecteur aan de vraag om haar binnen de maand ofwel te melden dat alle gebreken zijn hersteld ofwel een renovatieplan over te maken waaruit zijn plannen tot herstel binnen een redelijke termijn zou blijken.

Hierbij wordt op dat ogenblik al gewaarschuwd dat bij gebreke aan de toekenning van het vereiste gevolg, de zaak voor de burgerlijke rechtbank zal worden gebracht.

9. Op 19 mei 2020 wordt nog een navolgend proces-verbaal opgesteld ingevolge een melding van herstel van met verzoek de uitvoering van de werken ter plaatse te controleren. Er werd alsdan vastgesteld dat enkel de 'woning 1' binnen het gebouw nog bewoond werd en dit door gezinsleden van . Voor 'woning A' wordt een totaal van 36 punten op het technisch verslag vastgesteld en deze wordt ongeschikt verklaard. Ook 'woning 1' wordt ongeschikt bevonden met 18 punten. Idem voor 'woning 2' met een totaal van 30 punten op het technische verslag.

Hierbij wordt in het proces-verbaal van 19 mei 2020 gesteld dat *"woning 1 wordt bewoond door eigenaar met zijn kinderen (co-ouderschap) (...) woning A wordt niet bewoond op datum van ons plaatsbezoek (...) woning 2 wordt niet bewoond op datum van ons plaatsbezoek."*

10. Bij schrijven van 7 maart 2021 worden de, ondertussen, nieuwe eigenaars, en , aangeschreven door de wooninspecteur met de mededeling van de lijst van de gebreken en met de toelichting omtrent het gevolg van de ingediende herstelvordering tegen de vorige eigenaar.

Hierbij wordt toegelicht dat indien de veroordeling wordt toegekend, het de vorige eigenaar is die zal worden veroordeeld om de betrokken werken uit te voeren met dien verstande dat een eventuele veroordeling tot herstel lastens de vorige eigenaar, aan de nieuwe eigenaar tegenstelbaar is, hetgeen inhoudt dat de nieuwe eigenaar de uitvoering van de werken dient te gedogen. De wooninspecteur stelt aan de vraag of er inmiddels door de overtreder reeds werd overgegaan tot herbestemming of sloop, in welk geval er een (gratis eerste) hercontrole dient te gebeuren door de wooninspecteur.

Zowel de vorige eigenaar, als aan de huidige eigenaars, , worden wederom bij schrijven van de wooninspecteur d.d. 18 april 2021 gevraagd om contact op te nemen met het oog op een hercontrole. Dit wordt nogmaals herhaald bij schrijven zowel aan de vorige eigenaar als aan de huidige eigenaars van 31 augustus 2021 en 17 november 2021.

11. Uit het schrijven van de raadsman van de consoorten van 8 september 2021 blijkt dat er dan toch brand is ontstaan *"kort voor de verkoop (...) in het huis, die zeer aanzienlijke schade veroorzaakte. De architect , die het pand heeft*

bezocht, heeft foto's genomen waarvan u bijgaand een kopie vindt. Mijn klanten zijn momenteel al het cement aan het strippen om de brandlucht te verwijderen en de verbrande plafonds aan het verwijderen."

Bij schrijven van 18 februari 2022 geeft dan te kennen akkoord te kunnen gaan met een plaatsbezoek, doch aan het antwoordschrijven van de wooninspecteur van dezelfde dag waarin wordt gesteld dat de nieuwe melding van herstel dient te gebeuren van zodra alle werken zijn uitgevoerd, wordt dan weer geen verder gevolg toegekend.

Op datum van 18 maart 2023 wordt dienvolgens overgegaan tot dagvaarding.

3. Vorderingen van de partijen

12. De wooninspecteur vordert in besluiten:

Eerste verweerder te veroordelen om aan het pand gelegen te , kadastraal gekend te ;

- een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,
- hetzij het pand te slopen tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, eerste verweerder tevens te veroordelen tot het herstel van de conformiteit, zodat er na het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake meer is van overbewoning;

Ondergeschikt, indien de rechtbank van oordeel zou zijn dat er geen sprake is van een stedenbouwkundige inbreuk en er dus geen beletsel zou zijn om de gebreken te herstellen, dient het herstel van de conformiteit en het vermijden van overbewoning bevolen te worden.

Dienvolgens eerste verweerder te veroordelen om het herstel binnen een termijn van 10 maanden na de uitspraak uit te voeren, en dit op straffe van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging in de uitvoering van voormelde herstelmaatregel, zonder bijkomende termijn;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van te machtigen om ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te indien

het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, en te zeggen voor recht dat concluant gerechtigd is de kosten te verhalen bij eerste verweerder;

Concluant en het college van burgemeester en schepenen van tevens te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op eerste verweerder;

De uitspraak aan tweede en derde verweerders gemeen te horen verklaren;

Tot slot eerste verweerder te horen veroordelen tot het betalen van de kosten van de procedure, dagvaarding, overschrijving in het kantoor rechtszekerheid en kantmelding en RPV inbegrepen."

13. vordert:

De vorderingen van eiser onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren;
Eveneens de vordering tot vrijwaring van tweede en derde verweerder onontvankelijk te verklaren.
Eiser te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 1800,00 EUR.

14. De consoorten vorderen:

In hoofdorde :

De herstelvordering van de Vlaamse Wooninspecteur zonder voorwerp te verklaren opzichtens concluanten voor wat de woning betreft, dewelke niet hun eigendom is.

Naar recht zeggen dat de herstelmaatregel betreffende het gebouw die bestond sedert 2016 niet was opgenomen in het lastenkohier van de openbare verkoop zodat deze niet kan worden tegengesteld aan concluanten, minstens niet zonder eerdere vaststellingen lastens hen kan worden ingesteld tegen hen.

Bijgevolg de Vlaamse Wooninspecteur af te wijzen van diens vordering tegen concluanten en te veroordelen tot de basisrechtsplegingsvergoeding begroot op 1.800 EUR.

Ondergeschikt :

De Vlaamse Wooninspecteur af te wijzen van diens vordering tot sloping daar het manifest disproportioneel is om de sanctie van sloping te vorderen.

Meer ondergeschikt :

Concluanten een verbod op te leggen tot verhuring / bewoning van het gebouw voor de duur van de maatregelen die tegen zal worden uitgesproken, al dan niet onder sanctie van een dwangsom per vastgestelde inbreuk en daarbij uitdrukkelijk te verklaren dat het tussen te komen vonnis niks kan afdoen aan het recht artikel 3.54 VCW verleend aan concluanten om na gebeurlijke verzegeling de nodige herstelmaatregelen in eigen naam voor te stellen.

- *Betreffende de tussenvordering tegen :*

te veroordelen tot het vrijwaren van concluanten tegen de vordering die de Vlaamse Wooninspecteur tegen hen instelt, dit met inbegrip van de proceskosten waartoe concluanten zouden worden veroordeeld.

4. Beoordeling

Nopens de toelaatbaarheid van de vordering

15. stelt dat de vordering niet toelaatbaar is om reden dat de dagvaarding niet werd overgeschreven. Bij nazicht blijkt de dagvaarding overgeschreven te zijn op het kantoor Rechtszekerheid op 4 april 2022.

16. Verder meent dat de vordering slechts ontvankelijk is voor wat betreft het herstel van het pand gelegen kadastraal gekend als Er wordt hierbij door

een onderscheid gemaakt met de woning die ondertussen op het kadastraal perceel zou gelegen zijn.

Behoudens vergissing neemt de wooninspecteur hieromtrent in besluiten geen standpunt in; de rechtbank stelt op dit punt vast dat in de laatste besluiten de wooninspecteur van het Vlaamse gewest vraagt om te veroordelen het pand gelegen te , kadastraal gekend te een andere bestemming te geven op basis van de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen. Het feit van de wederrechtelijke opdeling van het gebouw in diverse wooneenheden door de heer Kasongo, noch de eventuele instandhouding hiervan of latere aanpassing van kadastrale gegevens, doet geen afbreuk aan het feit dat de herstelvordering betrekking heeft op het volledige gebouw en het oorspronkelijke perceel en dus ook op de gelijkvloers en achterbouw van nr. thans mogelijks gekend met adres

Ten gronde

17. De wooninspecteur heeft zijn laatste plaatsbezoek uitgevoerd ter gelegenheid van het navolgend proces-verbaal op 19 mei 2020. Op dat ogenblik werd wat genoemd wordt de 'woning 1' binnen het gebouw gelegen langsheen de , nog bewoond door 8 mensen.

18. Er wordt door de wooninspecteur een geactualiseerde herstelvordering opgesteld op 7 februari 2022 waarin wordt gemotiveerd dat het volledig herstel betrekking heeft op zowel de objectgebonden kwaliteitsvereisten (geen gebreken meer van categorie II of III) als op de subjectgebonden kwaliteitsvereisten (het respecteren van de bezettingsnorm, in die zin dat er geen overbewoning mag zijn).

Hierbij wordt geargumenteerd door de wooninspecteur dat de doelstelling van de Vlaamse Codex Wonen in het algemeen en de herstelvordering in het bijzonder met name het verbeteren van de woningkwaliteit, het vermijden dat verkrotte panden opnieuw bewoond of verhuurd worden en te waarborgen dat het pand opnieuw op rechtmatige wijze op de woonmarkt ter beschikking wordt gesteld, niet kan worden toegepast in voorkomend dossier om reden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken, daar er geen stedenbouwkundige vergunning bestaat voor de actuele staat van de woning.

19. De wooninspecteur argumenteert dat bij het laatste onderzoek gebreken werden vastgesteld die onder categorie II en III vallen en dus de ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning met zich meebrengen, waarbij de vordering tot herstel van de conformiteit kan worden ingesteld zolang de overtreder niet aantoont

dat de woning op heden conform is. Noch , noch de consoorten Haraburda hebben tot op heden een melding gedaan van een conforme toestand, en beweren ook niet dat de toestand thans volledig conform is.

20. stellen dat zij ertoe gehouden zijn om van het pand een eengezinswoning te maken volgens de bepalingen opgenomen in het lastenboek, ook wordt er door partijen verwezen naar 'een brand' die er zou hebben plaatsgevonden in het gebouw en die enige 'opkuis' vereist, doch er wordt noch door , noch door concreet ingegaan op de vraag van de wooninspecteur om zodra alle werken zijn uitgevoerd een melding van herstel te doen, zodanig dat er een hercontrole kan gebeuren door de wooninspecteur.

21. betwist aldus niet dat, op het ogenblik van de vaststellingen van de wooninspecteur, het gebouw niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. Hij betwist evenmin dat deze woning thans nog steeds niet conform is. Hij voert wel aan dat "de meeste gebreken" zijn hersteld.

22. Zoals hoger vermeld is nog vastgesteld dat het gebouw, zoals wedererechtelijk opgedeeld, voor 'woning A' 36 strafpunten kreeg op het technisch verslag, de 'woning 1' 18 punten en 'woning 2' 30 punten op het technisch verslag. De woning voldeed dus niet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode.

Ook onder de huidige wetgeving is een woning conform als deze geen gebreken van categorie II (al dan niet door meer dan 6 gebreken categorie I) of categorie III bezit (artikel 1.3 §1, 7° en 8° VCW 2021).

23. Met betrekking tot die categorieën bepaalt artikel 3.1 WCW 2021:

> "*Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:*
>
> 1. *gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;*
> 2. *gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;*
> 3. *gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor*

de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning."

De volgende gebreken vastgesteld in de processen-verbaal vallen onder categorie II en III:

Voor het 'woning A' (verdieping: gelijkvloers – achterbouw van woning bestaande uit leefruimte, keuken, slaapkamer en badkamer:

- *"(...)*
  - *Indicatie van een risico op ontploffing/brand.*
    De verwarmingsketel die in de aanbouw links achteraan (bus 1) staat vertoont roetvorming rond het toestel en aan de schouw. Dit wijst op een slechte verbranding. Tijdens het plaatsbezoek kon er geen attest van goede werking worden voorgelegd en was het toestel niet in werking. Nadien werd er een attest verzonden, doch was het niet duidelijk welke installatie werd geattesteerd aangezien er meerdere verwarmingsketels in het gebouw aanwezig zijn en het ontvangen attest hierover geen specificaties aangeeft. Bovendien is door de aanwezigheid van veel rommel ook niet kunnen vastgesteld worden of de verwarmingsketel type B voorzien is voldoende, rechtstreekse toevoer van buitenlucht (een permanente toevoer van minimum 150 cm² is verplicht).
  - *trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...)categorie II*
  - *het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie*
  - *geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (zoals koelkast, over, microgolfoven, dampkap, boiler, ...)*
  - *(...)*

Voor de 'woning 1' (verdieping: (1), linker deel pand – gelijkvloers & 1ste en 2de verdieping links).

- *"*
  - *Elektriciteit – indicatie van een risico op ontploffing/brand.*
  - *Trappen, overlopen, borstweringen (...).: de trapleuning van de keldertrap is losgekomen en moet opnieuw stevig worden bevestigd. De trap tussen de 1ste en 2de verdiep is een rechte bordestrap. De treden zijn ongelijk van hoogte. (...) De trap naar de 3de verdieping is een ronde metalen spiltrap. Deze wenteltrap is niet geschikt voor deze traphoogte. (...) Het is nodig deze trappen door een erkend vakman te laten nakijken en herstellen volgens de geldende normen.*
  - *de opening tussen de rechtse lokalen op de 3de verdieping is slechts 1,68m hoog. Indien deze ruimte als slaapkamers worden benut moet de opening minstens 1,80m hoog zijn. (...)*

Voor de 'woning 2' (verdieping: 1ste en 2de verdieping – rechts (hoofdbouw).

- Technische installaties: Gas- of stookinstallatie: indicatie van een risico op ontploffing/brand.
- Ramen en deuren (met opmerking vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022)
- Trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken).

24. Gelet op de talrijke inbreuken van categorie II en categorie III was de woning niet conform. Er is dus sprake van een inbreuk overeenkomstig artikel 3.34 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW), die aanleiding geeft om de heer Kasongo te veroordelen tot de nodige werken om de appartementen conform te maken.

25. Uit het proces-verbaal van 19 mei 2020 blijkt, opzichtens de vorige vaststellingen, dat werken heeft aangevat teneinde de oorspronkelijke gebreken te verhelpen, doch dit volstaat echter niet om aan te tonen dat alle wooneenheden thans conform zijn. stelt in zijn besluiten zelf dat *"uit de laatste woningcontrole blijkt dat er nog slechts enkele gebreken overblijven."*

Er ligt ook geen proces-verbaal van uitvoering voor, noch een melding van de heer Kasongo aan de wooninspecteur dat alle gebreken hersteld zijn.

26. De herstelvordering kan enkel worden ingesteld op voorwaarde dat de niet-conforme woning wordt verhuurd of ter beschikking gesteld (artikel 3 34 VCW 2021).

Uit het navolgend proces-verbaal van 19 mei 2020 blijkt dat op dat ogenblik het gebouw, en inzonderheid de woonentiteit (woning 1) werd bewoond door en zijn gezin en dat de andere delen van het gebouw (woning A en woning 2) niet bewoond waren.

27. De wooninspecteur heeft al deze wijzigingen klaarblijkelijk niet opgenomen of verwerkt in de geactualiseerde herstelvordering d.d. 7 februari 2022.

28. De rechtbank stelt vast dat er geen betwisting bestaat omtrent de toepasselijkheid van de Vlaamse Codex Wonen op deze betwisting en zal dus de bepalingen van deze codex toepassen.

29. De wooninspecteur heeft een herstelvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen (voordien artikel 20bis,§5 van de Vlaamse Wooncode). 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."

30. Artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen (voordien artikel 20bis, §1 van de Vlaamse Wooncode) bepaalt:

"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 beeindigen. 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 de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar."

31. De herstelvordering, inclusief de vordering tot sloop of herbestemming, 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.

32. Dat betekent dat de wooninspecteur zowel moet bewijzen dat de woning overbewoond of niet-conform is als dat ze wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

33. Zoals hiervoor reeds gesteld wordt in de geactualiseerde herstelvordering van de wooninspecteur van 7 februari 2022 de actuele toestand van het gebouw niet omschreven. Uit de geactualiseerde herstelvordering blijkt ook niet dat er rekening werd gehouden met de vaststellingen die werden gedaan in het navolgend proces-verbaal van 19 mei 2020, waaruit blijkt dat het gebouw nog enkel wordt bewoond door

en diens gezin en waarbij werd vastgesteld dat er, op dat ogenblik, geen andere delen van het gebouw werden bewoond.

De wooninspecteur toont in deze niet aan dat er alsnog sprake is van overbewoning, zoals aangehaald in de (geactualiseerde) herstelvordering.

De wooninspecteur legt geen stukken neer op basis waarvan vaststaat dat de bewoningsnorm werd overschreden. Uit het navolgend proces-verbaal van 19 mei 2020 blijkt dat de situatie zoals deze werd omschreven in de oorspronkelijke herstelvordering van 22 december 2016, zoals deze aan de procureur des Konings werd overgemaakt, geenszins nog dezelfde is; immers, er kan niet worden aangetoond dat het gebouw of delen ervan nog worden ter beschikking gesteld aan derden met het oog op bewoning of verhuurd.

Voor zover de vordering er dus toe strekt de overbewoning te doen eindigen, is deze ongegrond.

De wooninspecteur toont, voor zoveel als nodig, ook niet aan dat de huidige eigenaars het gebouw zouden verhuren of ter beschikking zouden stellen aan derden, laat staan dat er sprake zou zijn van overbewoning.

34. De rechtbank besluit dat niet wordt aangetoond dat het voorwerp van de herstelvordering nog verhuurd wordt of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning. Wanneer familieleden met de eigenaar één gezin vormen die samen wonen in dezelfde woongelegenheid, gaat het niet om een "terbeschikkingstelling met het oog op bewoning".

Hierbij merkt de rechtbank op dat in het kader van een zorgvuldige totstandkoming van de geactualiseerde herstelvordering niet kan worden begrepen dat de wooninspecteur geen rekening houdt met de meest recente vaststellingen uit het eigen proces-verbaal en desgevallend ook geen nieuwe vaststellingen heeft laten uitvoeren, te meer daar het gebouw ondertussen sedert 14 september 2020 werd verkocht aan

35. De herstelvordering 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 zouden noch de sloop, noch de herbestemming tot gevolg hebben dat het goed rechtmatig op de woningmarkt ter beschikking zou worden gesteld.

De vordering tot het uitvoeren van werken kan dit evenmin tot gevolg hebben, aangezien verschillende woonentiteiten (woning 1, woning A en woning 2) niet waren vergund.

De gevorderde maatregelen strekken er in de gegeven omstandigheden ook niet toe de gevolgen van het misdrijf ongedaan te maken.

De eis is dan ook ongegrond.

36. Ten overvloede merkt de rechtbank nog op dat de beslissing van de wooninspecteur om de herstelvordering tegen in 2022 nog bij de rechtbank aanhangig te maken en sedertdien te blijven nastreven, kennelijk onredelijk is.

Aan de verhuring van ongeschikte en onbewoonbare woongelegenheden door is al een einde gekomen in 2020, zoals blijkt uit het navolgend proces-verbaal van 19 mei 2020. heeft bovendien het onroerend goed in de loop van dat jaar ook verkocht.

Er is geen enkele aanwijzing dat het goed daarna nog is verhuurd of voor bewoning ter beschikking is gesteld.

37. Uit de hierboven geschetste elementen diende het al jaren overduideliik te ziin voor de wooninspecteur dat noch noch de intentie hadden het nog te verhuren of voor bewoning ter beschikking te stellen.

Gelet op hetgeen hieraan voorafgaat is het kennelijk onredelijk om de situatie te beteugelen met een herstelvordering die wordt gericht tegen een voormalige eigenaar, gebaseerd op een eertijds bestaande situatie van verhuring van ongeschikte woningen die hiertoe al jaren niet meer worden gebruikt.

38. De vordering in gemeenverklaring, die er enkel toe sterkt het gezag van gewijsde van een vonnis uit te breiden tot de verweerders in tussenkomst, is toelaatbaar en gegrond.

39. Ieder eindvonnis verwijst de in het ongelijk gestelde partij in de kosten (artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek). De kosten kunnen worden omgeslagen zoals de rechter het raadzaam acht wanneer elk van de partijen omtrent enig geschilpunt in het ongelijk werd gesteld, zoals hier het geval is.

40. In de rechtsverhouding tussen de wooninspecteur en is de wooninspecteur in het ongelijk gesteld en moet hij de gerechtskosten van betalen.

De kosten voor worden begroot op 1.800,00 euro rechtsplegingsvergoeding (gevorderd bedrag rechtsplegingsvergoeding overeenkomstig de opgave van de kosten in zijn laatste besluiten).

heeft geen vordering in vrijwaring ingesteld opzichtens en kan in die rechtsverhouding aldus niet veroordeeld worden tot een rechtsplegingsvergoeding.

41. De vordering in gemeenverklaring van de wooninspecteur naar toe heeft een louter bewarend karakter. Ze strekt er enkel toe het gezag van gewijsde van een vonnis uit te breiden tot de verweerders in tussenkomst. Deze vordering roept geen daadwerkelijke procesverhouding in het leven, beoogt geen veroordeling en kan ook geen aanleiding geven tot de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding.

42. De wooninspecteur, die in het ongelijk is gesteld, dient zijn eigen kosten zelf te dragen.

Ingevolge art. 161, 1° bis juncto artikel 279 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten geldt er voor het Vlaamse Gewest een vrijstelling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

5 Beslissing

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

De herstelvordering van de wooninspecteur van het Vlaamse gewest is toelaatbaar maar ongegrond.

Dit vonnis wordt gemeen verklaard aan

In de rechtsverhouding tussen de wooninspecteur en veroordeelt de rechtbank de wooninspecteur tot de gerechtskosten, die voor met nationaal nummer worden begroot op een rechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro.

Ingevolge art. 161, 1° bis juncto artikel 279 van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten geldt er voor het Vlaamse Gewest een vrijstelling van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

Alle partijen worden van het meer- of anders gevorderde afgewezen.

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4de kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van **26 oktober 2023**, door rechter, in aanwezigheid van griffier.