



Repertoriumnummer 2026 / 2132
Datum van uitspraak 27 FEBRUARI 2026
Rolnummer

- ☒ Verzoekschrift/dagvaarding na 31/01/2019
- ☐ Aan te bieden aan de ontvanger

IB.1

Artikel 3.33 BW
(Hypotheekwet)

Uitgifte

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

Rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen,
afdeling Dendermonde

Vonnis – D8 kamer
Eindvonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR BIJ HET AGENTSCHAP WONEN IN VLAANDEREN, namens het Vlaams Gewest, met ondernemingsnummer 0316.380.841, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 50,

Eiseres, vertegenwoordigd door _____ *loco* Mr. _____, advocaat te _____
;

tegen:

_____, met rijksregisternummer _____ en wonende te _____,

Eerste verweerder, niet verschenen noch vertegenwoordigd;

_____, met rijksregisternummer _____ en wonende te _____

Tweede verweerder, niet verschenen noch vertegenwoordigd;

_____, met rijksregisternummer _____ en wonende te _____,

Derde verweerder, niet verschenen noch vertegenwoordigd;

_____, met rijksregisternummer _____, zonder gekende woon- of verblijfplaats in België of in het buitenland volgens het rijksregister;

Vierde verweerder, niet verschenen noch vertegenwoordigd.

DE RECHTBANK SPREEKT HET VOLGEND VONNIS UIT:

I. PROCEDURE

1. De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van rechtspleging:
 - de inleidende dagvaarding van 19 juli 2024;
 - de beschikking van 4 oktober 2024 met procedureregeling overeenkomstig artikel 747, §2 van het Gerechtelijk Wetboek;
 - de syntheseconclusie voor eiseres van 28 februari 2025;
 - de door eiseres neergelegde stukken.

De rechtbank heeft het standpunt van eiseres gehoord tijdens de openbare terechtzitting van 19 december 2025. Verweerders waren niet aanwezig op deze zitting, evenmin werden zij vertegenwoordigd door een raadsman. Gelet op artikel 747 van het Gerechtelijk Wetboek betreft dit vonnis evenwel een vonnis op tegenspraak. De rechtbank sloot de debatten en nam de zaak in beraad.

2. De rechtbank heeft toegezien op de naleving van de wet op het gebruik der talen in gerechtszaken, in het bijzonder de artikelen 2 en 30 tot 42.

II. FEITEN

3. Op 18 november 2019 voerde eiseres een woningkwaliteitsonderzoek uit in het onroerend goed, gelegen te .

Eiseres ging op 17 januari 2020 over tot de opmaak van een herstellvordering en indiening bij het Openbaar Ministerie en overgemaakt aan verweerders. Op 25 februari 2020 besloot het college van burgemeester en schepenen var zich aan te sluiten.

Sinds 18 juni 2020 is het onroerend goed in eigendom van met als zaakvoerder de zoon van eerste verweerder.

Op 28 september 2020 werd in kennis gesteld van de herstellvordering.

liet weten dat het pand zou verbouwd worden.

In de periode juni 2021 tot oktober 2023 drong eiseres meermaals aan op een stand van zaken van de renovatiewerken en de uiteindelijke uitvoering van de herstellvordering.

Op 11 oktober 2023 ging in faling.

Per brief van 25 januari 2024 drong eiseres een laatste maal aan bij verweerders om hun voornemens met betrekking tot het herstel van dit pand aan haar over te maken.

Gezien geen reactie volgde, ging eiseres over tot dagvaarding.

III. VORDERINGEN

4. Eiseres vordert in haar syntheseconclusie als volgt:

De vordering van concludente ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Vervolgens de verwerende partijen te veroordelen tot het uitvoeren van de nodige herstelwerkzaamheden aan pand gelegen , kadastraal gekend als , zodat een conforme woning ontstaat.

Dienvolgens de verwerende partijen te veroordelen tot een dwangsom van 125,00 euro per persoon per dag vertraging bij het niet-naleven van dit bevel binnen de vooropgestelde termijn van tien maanden vanaf de betekening van het vonnis met uitdrukkelijke vermelding dat de termijn van tien maanden enkel een aan de hoofdveroordeling gekoppelde termijn is en geenszins een dwangsomtermijn in de zin van artikel 1385*bis* Ger.W.;

Vervolgens de concludente en het College van burgemeester en schepenen van machtiging te verlenen tot het uitvoeren van het bevolen herstel in plaats van de veroordeelden na het verstrijken van de termijn ingeval zij dit nalaten en dit op hun kosten;

De verwerende partijen tevens te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de dagvaardingskosten, de kost van de overschrijving van de dagvaarding in de registers van het kantoor Rechtszekerheid en de kost van de overschrijving van het tussen te komen vonnis in de registers van het kantoor Rechtszekerheid en de rechtsplegingsvergoeding begroot op de basisrechtsplegingsvergoeding van 1.800,00 euro;

Tot slot de verwerende partijen te veroordelen tot de kosten van de herhuisvesting en het te vellen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met de uitsluiting van het kantonnement.

5. Verweerders stellen geen vordering in.

IV. ONTVANKELIJKHEID

6. Verweerders betwisten de ontvankelijkheid van de vordering van eiseres niet en de rechtbank ziet zelf geen redenen die zij ambtshalve moet aanbrengen om de ontvankelijkheid in vraag te stellen.

De rechtbank verklaart de vordering ontvankelijk.

V. BEOORDELING

7. Eiseres vordert de veroordeling van verweerders tot het uitvoeren van herstelwerkzaamheden in de woning gelegen te zodat er sprake is van een conforme woning binnen de 10 maanden vanaf de betekening van onderhavig vonnis en dit onder de verbeurte van een dwangsom van 125 euro per persoon per dag vertraging.

Tevens vordert zij dat zij én het college van burgemeester en schepenen machtiging zou verleend worden om de herstelwerkzaamheden zelf uit te voeren op kosten van verweerders ingeval zij dit nalaten te doen.

Verweerders voeren geen betwisting.

Artikel 3.1., §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat elke woning dient te voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen die door het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nader bepaald worden.

Op grond van artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 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. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal 2 jaar.

Bij gebreke aan betwisting in hoofde van verweerders en gelet op de voorliggende stukken van eiseres, verklaart de rechtbank de vordering van eiseres gegrond.

VI. PROCESKOSTEN

8. De proceskosten vallen in de regel ten laste van de in het ongelijk gestelde partij (artikel 1017, eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek).

De proceskosten omvatten, overeenkomstig artikel 1018 van het Gerechtelijk Wetboek, onder andere (1) de kost van dagvaarding, (2) de rolrechten, (3) de uitgaven betreffende alle onderzoeksmaatregelen en (4) de rechtsplegingsvergoeding, te weten een forfaitaire tussenkomst in de advocatenkosten (artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek).

Verweerders zijn in *casu* de in het ongelijk gestelde partij.

9. De kost van dagvaarding uitgaande van eiseres bedraagt 349,90 euro, daarin begrepen de bijdrage voor het begrotingsfonds voor de juridische bijstand.

Eiseres vordert tevens vergoeding van de kosten voor overschrijving van de dagvaarding op het kantoor rechtszekerheid. Uit het dossier van rechtspleging blijkt dat het kantoor rechtszekerheid 285 euro hiervoor aanrekende. Dit maakt eveneens een proceskost uit en dient gedragen te worden door verweerders.

Eiseres vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.800 euro. Sinds 1 maart 2025 bedraagt de rechtsplegingsvergoeding 1.883,72 euro voor de gestelde vordering. De rechtbank dient de rechtsplegingsvergoeding ambtshalve te indexeren en bepaalt deze aldus op 1.883,72 euro.

Ten slotte zijn verweerders gehouden tot betaling van het rolrecht van 165 euro aan de Belgische Staat, na uitnodiging van de FOD Financiën hiertoe.

VII. VOORLOPIGE TENUITVOERLEGGING

10. Eiseres vordert het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Artikel 1397 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat hoger beroep tegen een vonnis op tegenspraak de tenuitvoerlegging van het vonnis niet schorst. Dit vonnis is bijgevolg van rechtswege vatbaar voor voorlopige tenuitvoerlegging.

VIII. BESLISSING

De rechtbank:

doet uitspraak op tegenspraak en in eerste aanleg;

verklaart de herstellvordering van eiseres ontvankelijk en gegrond in de hierna bepaalde mate;

veroordeelt verweerders tot het uitvoeren van de nodige herstellwerkzaamheden aan het pand gelegen te _____, kadastraal gekend als

_____ opdat een conforme woning zoals voorzien in artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ontstaat;

veroordeelt verweerders het herstel uit te voeren binnen de 10 maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis;

veroordeelt verweerders tot betaling van een dwangsom van 125 euro per dag vertraging bij niet-nakoming en met een maximum van 100.000 euro waarbij de dwangsom pas begint te lopen na bijkomende betekening onmiddellijk na het verstrijken van de uitvoeringstermijn van de hoofdveroordeling en zonder dat er bijkomende (respijt)termijnen worden verleend in de zin van artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek;

machtigt eiseres en het college van burgemeester en schepenen van _____ tot het uitvoeren van het bevolen herstel in de plaats van verweerders en op hun kosten, indien zij weigeren de veroordeling na te leven binnen de vooropgestelde uitvoeringstermijn;

veroordeelt verweerders tot betaling van de proceskosten aan eiseres, die de rechtbank aan haar zijde vaststelt op:

- 349,90 euro dagvaardingskosten (hierin begrepen de bijdrage voor het begrotingsfonds voor de juridische bijstand),
- 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding,
- kosten van overschrijving kantoor rechtszekerheid: 285 euro;

veroordeelt verweerders tot betaling van het rolrecht van 165 euro aan de FOD Financiën, na uitnodiging hiertoe.

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde –
zitting van **27 februari 2026** – D8 kamer -

Dit vonnis is uitgesproken tijdens de openbare terechtzitting van **27 FEBRUARI 2026** van de D8 kamer, zitting houdend in burgerlijke zaken, van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde;

Aanwezig: , voorzitter van de D8 kamer en , leidinggevend griffier.