Repertoriumnummer
2026/ 11904
Datum van uitspraak
27 oktober 2026
Rolnummer

☐ Aan te bieden aan de ontvanger

Veroordeling: bijdrage geïnd:
26 euro

VON- EVT

B

NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK EERSTE AANLEG BRUSSEL

Eindvonnis

4de Kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE VAN

De WOONINSPECTEUR van het Vlaams Gewest, met kantoren te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22, KBO nr. 0316.380.841

eiser
Vertegenwoordigd door meester loco meester , advocaat te

TEGEN

, RRN , wonende te

verweerder
Noch aanwezig noch vertegenwoordigd

*

De rechtbank heeft kennisgenomen van de stukken van de rechtspleging, en meer in het bijzonder van:

- het exploot van dagvaarding, betekend op 29 juli 2025;
- het borderel tot kantmelding dd. 30 juli 2025;
- de beschikking conform artikel 747, § 1 Ger.W. dd. 11 september 2025;
- de "conclusie" voor de Wooninspecteur, digitaal neergelegd op 10 november 2025;

evenals van de stavingstukken van de Wooninspecteur.

De rechtbank heeft de raadsman van de Wooninspecteur gehoord tijdens de openbare terechtzitting van de vierde kamer van deze rechtbank van 13 oktober 2026 waarna de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen. was noch aanwezig noch vertegenwoordigd ter zitting noch heeft hij conclusies ter griffie neergelegd.

De conclusies van de Wooninspecteur, digitaal neergelegd op 12 oktober 2026 zijn laattijdig en worden uit de debatten geweerd.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden toegepast.

I. FEITEN EN PROCEDUREEL VERLOOP

De belangrijkste feiten en voorafgaanden relevant voor de beoordeling van deze zaak en zoals zij uit de door partij de Wooninspecteur medegedeelde stukken en het rechtsplegingsdossier blijken, kunnen als volgt worden samengevat:

is eigenaar van een pand gelegen te .

Op 10 juni 2020 heeft het provinciale meldpunt woonkwaliteit de Wooninspecteur op de hoogte gebracht van een vermoeden van een misdrijf (een woning of kamer verhuren die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode).

Wat het gebouw zelf betreft werd in het technisch verslag een totaal van 7 strafpunten toegekend (bvb. gebreken aan buitenmuren, dragende binnenmuren/stabiliteitsgebreken, dragende binnenmuren/vochtschade).

Wat de woninger betreft waren deze op het moment van de vaststelling niet toegankelijk zodat enkel de 7 punten van het technisch verslag voor het gebouw werden toegekend.

Wat de woning betreft werden in totaal 43 strafpunten op het technisch verslag toegekend. Er werden immers gebreken vastgesteld aan daken en plafonds/vochtschade, gebrekkige ramen en deuren, gebrekkige trappen, overlopen en borstweringen, gebrekkige elektrische installatie, gebrekkige toegankelijkheid, enz. ...

Gelet op de gebreken is deze woning ongeschikt en ook onbewoonbaar.

Wat de woning betreft werden in totaal 31 strafpunten op het technisch verslag toegekend. Er werden immers gebreken vastgesteld aan ramen en deuren, trappen, overlopen en borstweringen, gebrekkige elektriciteit, gebrekkige toegankelijkheid, enz. ...

Gelet op de gebreken is deze woning ongeschikt.

Wat betreft de bewoning werd op het ogenblik van de vaststellingen vastgesteld dat woning niet toegankelijk was, woning niet toegankelijk was doch volgens het rijksregister is er op dit adres één persoon ingeschreven en dit sinds 14 december 2017.

De woning was op het ogenblik van de vaststellingen niet toegankelijk doch volgens de gegevens van het rijksregister is er op dat adres één persoon ingeschreven en dit sinds 7 april 2016.

De woning wordt bewoond door twee personen. Hiervoor werd een huurovereenkomst afgesloten voor de periode van 3 jaar die inging op 1 april 2017 met een huurprijs van 600,00 euro/per maand. De huurovereenkomst werd ondertekend door en de bewoners.

Tijdens de vaststellingen verklaarde de bewoner van dit pand spontaan dat de huurwaarborg gestort werd op het rekeningnummer van en dat de eigenaar zelden langskomt en zij zich niet kan herinneren wanneer de eigenaar de laatste keer is langs geweest. Ook verklaarde de bewoner dat er al veel klachten zijn geuit over gebreken in het kwestieuze appartement doch dat er nooit iets aan gedaan werd ondanks het feit dat de huurgelden steeds correct worden betaald en er geen huurachterstal bestaat.

De woning wordt eveneens bewoond. Ook hiervoor werd een huurovereenkomst afgesloten tusser en de bewoonster voor de periode van 1 jaar die inging op 1 januari 2012. Hiervoor wordt een huurprijs van 500,00 euro per maand betaald.

Er werden tevens een stedenbouwkundige inbreuk vastgesteld: nl. een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen.

Gelet op deze inbreuk werd door de Wooninspecteur op 12 augustus 2020 een herstelvordering opgesteld. De herstelvordering werd overgemaakt aan het Parket van de Procureur des Konings Halle-Vilvoorde alsook aan alle betrokken partijen.

Tijdens het verhoor van op 7 september 2020 verklaarde hij aan de diensten van concluant dat i) hij eigenaar is geworden van het pand sinds 2003; ii) dat er de laatste 3 jaar geen werken werden uitgevoerd aan het pand; iii) dat er nooit een conformiteitsattest werd aangevraagd; iv) dat op één uitzondering na alle huurgelden correct werden betaald; v) dat er geen klachten zijn geweest behoudens voor wat betreft de bewoonster van de 2de verdieping; vi) dat toen hij het pand gekocht had er al kamers op de 3de verdieping waren en dat hij hier enkel nog een badkamer en een keuken heeft geplaatst; vii) dat het zijn bedoeling was om van het gelijkvloers één appartement te maken en zo aan 4 woonentiteiten te komen; hij zou met zijn architect de mogelijkheden daartoe bespreken.

Bij navolgend proces-verbaal d.d. 7 december 2020 werd o.m. gesteld: i) dat op 2 oktober 202C meedeelde dat 2 van de 5 appartementen nog steeds bewoond werden en dat dus de twee bovenste woonentiteiten en nog steeds bewoond worden; ii) dat de bewoners hun opzeg gekregen hadden en dat hij de diensten van de Wooninspecteur op de hoogte zou stellen zodra het pand volledig leeg is; iii) de bewoners zouden volgens zijn inlichtingen het pand dienen te verlaten uiterlijk op 1 januari 2021; iv) dat op 1 december 2020 door een beleidsmedewerker en technisch adviseur van de lokale vereniging Woonwinkel aan de diensten van de Wooninspecteur werd meegedeeld dat de nacht ervoor een brand heeft gewoed in het pand; v) dat er contact werd genomen met de politie en de brandweer dewelke aan de diensten van de Wooninspecteur een kopie overmaakte van de interventieverslagen; vi) dat bij nazicht van het rijksregister blijkt dat er 5 personen zijn ingeschreven op het adres; deze personen werden ook aangetroffen tijdens de vaststellingen van 25 juni 2020; uit het rijksregister blijkt dat deze personen nog steeds geen adreswijziging hebben aangevraagd; vii) dat op 8 december 2020 de gemeente aan de diensten van de Wooninspecteur liet weten dat er tot op heden nog geen vergunningsaanvraag werd ingediend.

De herstelvordering van 12 augustus 2020 is nog niet zonder voorwerp.

Bij navolgend proces-verbaal d.d. 22 maart 2021 werd o.m. gesteld: i) dat op 13 december 2020 de diensten van de Wooninspecteur een e-mail ontvingen van de betrokkene met de melding dat de woning volledig leeg was en deze niet meer bewoonbaar is door een brand op 30 november 2020; ii) de laatste bewoonster zou het pand alsdan verlaten hebben; iii) dat op 7 februari 2021 een schrijven werd gericht aan de heer Karaman met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd in het pand en iv) dat op 5 maart 2021 de diensten van de Wooninspecteur een telefoon ontvingen var met de mededeling dat het pand is leeggemaakt en hij verzocht welke stappen hij diende te ondernemen; hij zou de diensten van de Wooninspecteur een bericht bezorgen doch dit bericht werd door de Wooninspecteur nooit ontvangen; v) dat op 8 februari 2021 de gemeente Dilbeek de diensten van de Wooninspecteur liet weten dat er nog steeds geen vergunningsafbraak werd ingediend; dat bij nazicht van het rijksregister blijkt dat er nog steeds 3 personen ingeschreven zijn op het adres; deze personen werden ook aangetroffen tijdens het plaatsbezoek van 25 juni 2020; voor

deze personen is er een voorstel 'afvoering van ambtswege' sinds 7 januari 2021; vi) dat tot op dat ogenblik geen melding van volledig herstel werd ontvangen en aangezien de herstelvordering pas zonder voorwerp is op het ogenblik dat alle gebreken in het pand zijn weggewerkt, geven de diensten van de Wooninspecteur dan ook enkel gevolg aan een melding van volledig herstel.

De herstelvordering van 12 augustus 2020 is dus nog steeds niet zonder voorwerp.

Bij navolgend proces-verbaal d.d. 19 augustus 2021 werd o.m. gesteld dat op 16 augustus 2021 de diensten van de Wooninspecteur gecontacteerd werden door de woonconsulent Team Wonen en Ondernemen van ; uit het mailbericht tussen de lokale politie en de gemeente blijkt o.m. wat volgt: i) dat op 9 augustus 2021 de hoofdinspecteur van de lokale politie aan meedeelde dat sinds de brand van 30 november 2020 de woning onbewoonbaar is geworden en sindsdien enkele keren gekraakt werd en er sindsdien illegale personen gevestigd zijn; ii) dat op 9 augustus 2021 daar opnieuw sprake van was; de eigenaar werd in dit kader steeds gevraagd het nodige te doen en zijn pand terdege af te sluiten om dit te vermijden maar het blijkt dat de afsluitingen ontoereikend zijn; iii) dat op 10 augustus 2021 de hoofdinspecteur van de lokale politie aan meedeelde dat hun diensten op 9 en 10 augustus 2021 hebben vastgesteld dat er effectief twee gezinnen zijn ingetrokken in het leegstaande onbewoonbare pand en de betrokkenen werden door de politiediensten geïdentificeerd en betreffen personen van Roemeense origine welke vermoedelijk illegaal in België verblijven; het gaat hier om 4 volwassen en 4 minderjarige kinderen tussen 5 en 11 jaar; de toestand van het pand is ongeschikt en onveilig om er te verblijven; iv) dat de wijkinspecteur eveneens vastgesteld heeft dat de situatie onveilig is; v) dat op de hoogte werd gebracht van deze situatie en verzocht werd om de nodige stappen te ondernemen teneinde de woning terdege af te sluiten; vi) dat er aan werd gevraagd naar de vrederechter te stappen teneinde de Roemenen uit zijn woning te laten zetten en hij bevestigde dat hij het nodige zou doen; vii) dat de politie van meedeelde te hebben begrepen dat verweerder de toestemming zou hebben gegeven aan de Roemenen om er 2 weken te verblijven, ondanks de onveilige situatie van het pand; viii) dat na contact te hebben genomen met de commissaris bij de lokale politie , de lijst van de aangetroffen personen werd overgemaakt; ix) dat op 19 augustus 2021 een bericht van de commissaris bij de politie van werd ontvangen waaruit blijkt dat de betrokkenen de woning op die datum hadden verlaten; x) dat de diensten van de Wooninspecteur op 16 augustus 2021 een schrijven hebben gericht aar met de vraag om de nodige herstellingswerken uit te voeren, waarop geen reactie werd ontvangen; xi) dat bij nazicht in het rijksregister blijkt dat er niemand meer ingeschreven staat in het pand.

Er is nog steeds geen melding van herstel ontvangen zodat de herstelvordering van 12 augustus 2020 nog steeds niet zonder voorwerp is.

Bij navolgend proces-verbaal d.d. 24 september 2021 werd o.m. gesteld: i) dat op 16 augustus 2021 de diensten van de Wooinspecteur een schrijven hebben verstuurd naar met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd doch hierop kwam geen reactie; ii) dat bij nazicht in het rijksregister blijkt dat er niemand ingeschreven staat op het adres; iii) dat op 8 september 2021 de dienst ruimtelijke ordening van aan de diensten van de Wooninspecteur liet weten dat er nog geen vergunningsaanvraag werd ingediend; iv) dat op 20 september 2021 de diensten van de Wooninspecteur een bericht ontvingen van de lokale politie met mededeling dat er tot op dat ogenblik geen nieuwe meldingen zijn geweest en dat uit de controles blijkt dat er

niemand woonachtig is op het adres in kwestie; v) dat in het kader van de administratieve procedure op 31 oktober 2021 een opschorting tot heffing werd toegekend voor 2 jaar voor de ramp; de opschorting voor de ramp vervalt als de geplande werken op 16 augustus 2023 niet voltooid zijn.

Er werd geen melding van herstel ontvangen zodat de herstelvordering van 12 augustus 2020 nog niet zonder voorwerp is.

Bij navolgend proces-verbaal d.d. 7 maart 2022 werd o.m. gesteld: i) dat op 13 februari 2022 de diensten van de Wooninspecteur een schrijven gericht hebben aan met de vraag of de nodige herstellingswerken werden uitgevoerd; ii) dat op 18 februari 2022 een bericht werd ontvangen vanwege met mededeling dat hij doende was met de nieuwe regularisatie van de woning en dat de aanvraag uiterlijk einde februari zou worden ingediend; iii) dat op 4 maart 2022 een mailbericht ontvangen werd vanwege met de beschrijvende nota van de omgevingsvergunning samen met de ingediende plannen; iv) dat bij nazicht van het rijksregister blijkt dat er niemand ingeschreven staat op het kwestieuze adres.

Aangezien er nog steeds geen melding van herstel werd ontvangen is de herstelvordering van 12 augustus 2020 nog niet zonder voorwerp geworden.

Bij bericht van 30 juni 2022 deelde het parket van de Procureur des Konings Halle-Vilvoorde de diensten van de Wooninspecteur mee dat de zaak zonder gevolg gerangschikt werd met als reden "niet meer bewoond".

Bij brief van 13 juli 2022 werd aangeschreven met verzoek om binnen de maand mee te delen of er sprake is van herstel. Bij schrijven van 8 augustus 2023 werd nogmaals aangeschreven met de vraag de Wooninspecteur op de hoogte te brengen omtrent de stand van zaken van de uitvoering van de herstelvordering.

Bij schrijven van 30 oktober 2023 gericht aan de raadsman van de Wooninspecteur werd de kennisgeving van het parket van de Procureur des Konings omtrent de beslissing tot seponering meegedeeld.

Bij schrijven van 4 april 2024 werd nogmaals verzocht de diensten van de Wooninspecteur op de hoogte te brengen van de stand van zaken van de uitvoering van de herstelvordering.

Gelet op het feit dat er tot op dat ogenblik geen sprake was van volledig herstel werd aan op 18 juni 2024 een brief van de laatste kans overgemaakt waarbij aan hem de intentie van de Wooninspecteur om over te gaan tot burgerlijke dagvaarding werd meegedeeld en aan hem een laatste kans werd gegeven om alle gebreken te herstellen alvorens opdracht te geven aan de gerechtsdeurwaarder.

Bij schrijven van 10 april 2025 werd nogmaals verzocht de diensten van de Wooninspecteur op de hoogte te brengen aangaande de uitvoering van de herstelvordering en een hercontrole uit te voeren.

Aangezien de Wooninspecteur geen enkel bericht van herstel heeft ontvangen, is hij op 29 juli 2025 overgegaan tot dagvaarding.

II. VORDERINGEN

De Wooninspecteur verzoekt de rechtbank, conform het beschikkend gedeelte van zijn conclusie,

"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 de panden te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;

Voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, verweerder te veroordelen tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken (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 uitgevoerde herstel mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake meer 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, lid 4 Ger. W. wordt toegekend;

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

Verweerder te veroordelen tot de kosten van het geding,...

stelt geen vordering.

III. DE ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist en er zijn geen gronden aanwezig om ambtshalve de onontvankelijkheid van de vordering op te werpen.

De vordering is ontvankelijk.

IV. DE BEOORDELING VAN DE RECHTBANK

Aan de hand van het dossier van de Wooninspecteur blijkt dat er een groot aantal gebreken bewezen zijn en deze vallen onder de huidige categorie II en één gebrek onder de huidige categorie III.

Conform artikel 3.44 VCW kan de Wooninspecteur een herstelvordering bij de burgerlijke rechter inleiden.

Het pand heeft, naast een groot aantal bouwgebreken, ook een stedenbouwkundige inbreuk: het werd immers zonder vergunning opgedeeld in vijf woonentiteiten.

De heer Karaman bewijst niet dat hij, conform artikel 3.46 VCW , de opgelegde herstelmaatregel heeft uitgevoerd zodat de vordering van de Wooninspecteur, die volledig conform de artikelen 3.43 lid 2 en 3.47 VCW is, gegrond is. De feiten tonen aan dat de heer Karaman veelvuldig werd verzocht vrijwillig het nodige te doen, doch tevergeefs.

De implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 en de daarmee gepaard gaande aanpassing van de toepasselijke bepalingen met ingang van 8 september 2026, heeft inhoudelijk niets gewijzigd aan de herstelvordering.

De vordering van de Wooninspecteur is gegrond en wordt toegekend.

V. DE GERECHTSKOSTEN

Overeenkomstig artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek, moet de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure worden verwezen.

De heer Karaman wordt beschouwd als de "in het ongelijk gestelde partij".

Het geïndexeerde basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding voor de procedure bedraagt 1.883,72 €.

De bijzondere bijdrage van 26,00 € voor het fonds van de tweedelijnsbijstand werd reeds door de Wooninspecteur betaald en komt ten laste van . Het rolrecht in graad van hoger beroep bedraagt 165,00 €.

OM DEZE REDENEN
DE RECHTBANK

Rechtsprekende op tegenspraak, gelet op de vaststelling van de zaak conform artikel 747, §1 Ger.W.

Verklaart de vordering van de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt voor wat betreft het pand gelegen te kadastraal gekend te , tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij de panden te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Veroordeelt , voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, tot het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerken (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 uitgevoerde herstel mogen de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake meer 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, lid 4 Ger. W. wordt toegekend met een maximum aan 1.000,000 € aan verbeurde dwangsommen.

Machtigt de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van , voor het geval het herstel niet binnen de door de rechtbank gestelde termijn wordt uitgevoerd, ambtshalve in de uitvoering ervan te voorzien en zegt voor recht dat de Wooninspecteur gerechtigd is de kosten te verhalen bij .

Machtigt de heer Wooninspecteur van het Vlaams Gewest en het college van burgemeester en schepenen van om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op .

Veroordeelt tot betaling aan de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest van zijn gerechtskosten, door de rechtbank begroot op:
Dagvaarding + bijdrage Fonds juridische tweedelijnsbijstand: 745,49 €
Rechtsplegingsvergoeding: 1.883,72 €
Kosten van overschrijving van het exploot van dagvaarding in de registers van het kantoor rechtszekerheid: 31,74 €
Kosten kantmelding van het vonnis: p.m.

Veroordeelt (RR nr.) tot betaling van de rolrechten ten belope van 165,00 €, 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.

Aldus gevonnist en uitgesproken in de openbare terechtzitting van de 2de kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, op **27 oktober 2026** waar aanwezig waren en zitting namen:
, alleenzetelend rechter,
, griffier,