



Repertoriumnummer <b>2022 / 26</b>
Datum van uitspraak <b>28 januari 2022</b>
Rolnummer <b>2020/1759/A</b>

aan te bieden aan de  
ontvanger

VON-EVT

### Uitgifte

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

## NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

4e kamer  
burgerlijke zaken

**eindvonnis – op tegenspraak**

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

**DE WOONINSPECTEUR** van het Vlaams Gewest, met kantoor te 1000 Brussel,  
Havenlaan 88 bus 22,

*eiser op hoofders,  
verweerder op tegeneis,*

met als advocaten mr. \_\_\_\_\_ en mr. \_\_\_\_\_, met kantoor  
te \_\_\_\_\_

en:

\_\_\_\_\_, met zetel te \_\_\_\_\_,  
en met ondernemingsnummer \_\_\_\_\_

*verweester op hoofdeis,  
eiseres op tusseneisen,  
verweester op tusseneis,*

met als advocaat mr. \_\_\_\_\_, met kantoor te \_\_\_\_\_,

en :

1. De heer \_\_\_\_\_, met nationaal nummer \_\_\_\_\_, en
2. Mevrouw \_\_\_\_\_, met nationaal nummer \_\_\_\_\_  
beide wonende te \_\_\_\_\_,

*verweeters tot bindendverklaring van het vonnis,  
verweeters op tusseneisen,  
eisers op tegeneis,*

met als advocaat mr. \_\_\_\_\_, met kantoor te \_\_\_\_\_,

en :

\_\_\_\_\_, met zetel te \_\_\_\_\_,  
) en met ondernemingsnummer \_\_\_\_\_, en die  
woonplaats kiest bij haar advocaat te \_\_\_\_\_,

*verweerster op tusseneis,*  
*eiseres op tusseneis,*

met als advocaat mr. , 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 18 mei 2020 met een exploit van mr. , gerechtsdeurwaarder te ;
- de dagvaarding tot tussenkomst en vrijwaring, betekend op 31 mei 2020 met een exploit van mr. ; plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder, ter vervanging van mr. gerechtsdeurwaarder te
- de "conclusie" van de wooninspecteur, ingediend op 21 september 2021 ;
- de "conclusie" van de , ingediend op 26 mei 2021 ;
- de "eerste conclusie" van de heer en mevrouw , ingediend op 18 december 2020 ;
- de "conclusie" van de , ingediend op 24 december 2021.

Voor elk van de partijen werd een stukkenbundel ingediend.

Op de zitting van 24 december 2021 werden de advocaten van de partijen gehoord, waarna het debat werd gesloten en aan de partijen een termijn werd toegestaan tot 6 januari 2022 om stukkenbundels in te dienen. Op de zitting van 6 januari 2022 werd de zaak in beraad genomen.

\*

#### **A. Feiten en procedurevoorgaanden**

1. De wooninspecteur bezocht op 20 mei 2015 het gebouw gelegen te destijds eigendom van de . Blijkens het

proces-verbaal van dat plaatsbezoek werd het gebouw bewoond door drie personen, en werden verschillende inbreuken op de normen van de Vlaamse Wooncode vastgesteld.

2. De wooninspecteur stelde op 25 juni 2015 een herstellvordering op die werd overgemaakt aan de procureur des Konings.

3. De \_\_\_\_\_ meldde aan de wooninspecteur op 5 augustus 2015 dat zij de huurders had doorverwezen naar de sociale diensten van de stad \_\_\_\_\_, en dat hen nog een uitstel van 2 à 3 maanden voor het verlaten van het pand was gegeven om hen toe te laten een passende woonoplossing te vinden. Op 5 oktober 2015 meldde de \_\_\_\_\_ dat de burgemeester de woning inmiddels onbewoonbaar had verklaard, en dat zij bij de vrederechter de uithuiszettingsprocedure had aangevat. In navolgende berichten hield de \_\_\_\_\_ de wooninspecteur op de hoogte van de stand van zaken in dat dossier.

4. De procureur des Konings heeft het strafdossier zonder gevolg gerangschikt op 10 augustus 2016 met de motivering "bedrijf had niet de intentie huurder er zolang in te laten wonen".

5. Bij notariële akte van 11 augustus 2016 verkocht de \_\_\_\_\_ het gebouw in kwestie aan de \_\_\_\_\_. Daarbij werden de afspraken geacteerd dat de partijen de huurder zouden laten verdrijven uit het pand, dat de koper een sloopvergunning zou aanvragen en het goed zou slopen na ontvangst daarvan. Zo die vergunning niet zou worden verkregen, verbond de koper zich ertoe de woning te conformeren aan de Vlaamse Wooncode.

6. De \_\_\_\_\_ meldde aan de wooninspecteur op 29 november 2016 dat de bewoners op 14 november 2016 gedwongen uit de woning waren gezet, en dat de sloten werden vervangen, op grond van het vonnis dat haar daartoe machtigde. Zij bevestigde tevens dat de nieuwe eigenaar voornemens was een sloopvergunning aan te vragen.

7. De \_\_\_\_\_ verkreeg een sloopvergunning op 10 maart 2017, doch ging niet over tot de afbraak. Zij verkocht het gebouw bij akte van 2 augustus 2017 aan de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_

8. Met brieven van 19 juli 2018 deelde de wooninspecteur aan de \_\_\_\_\_, de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ mee dat hij zou overgaan tot een controle teneinde de uitvoering van de herstelmaatregel te controleren. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ antwoordden aan de wooninspecteur op 24 juli 2018: "*Het bezoek aan het pand (...) is voorbarig daar wij momenteel verwickeld zijn in een procedure van bouwaanvraag die we niet kunnen vervolledigen omdat de dienst stedenbouw van de stad \_\_\_\_\_ ons niet op eenduidige manier kan aantonen wat we al*

*dan niet met de achterbouw van de woning kunnen doen. Wij zijn dan ook gezien deze onduidelijke situatie niet in de mogelijkheid om een keuze te maken tussen een bouwaanvraag voor volledige nieuwbouw na sloop of een volledige renovatie van het pand met herbestemming van de achterbouw.(...)”*

9. Een aanvraag van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] om een omgevingsvergunning te verkrijgen om, na afbraak van het gebouw, ter plaatse een appartementsgebouw op te richten, werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad [redacted] afgewezen op 6 december 2019. Na beroep werd de aanvraag ook geweigerd door de deputatie van de provincie [redacted], bij besluit van 19 maart 2020. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft het verzoek tot nietigverklaring van dat besluit verworpen op 17 december 2020.

10. Inmiddels had de wooninspecteur op 20 januari 2019 en 26 maart 2020 opnieuw brieven gestuurd naar de [redacted], de heer [redacted] en mevrouw [redacted] waarin werd gemeld dat zou worden overgegaan tot een controle teneinde de uitvoering van de herstelmaatregel te controleren. Hierop werd blijkbaar niet geantwoord.

11. Op 18 mei 2020 ging de wooninspecteur over tot dagvaarding van de [redacted]; de heer [redacted] en mevrouw [redacted]. Bij de inleiding van de zaak spraken de partijen conclusietermijnen af en werd de rechtsdag bepaald op 17 juni 2021.

12. Naar aanleiding van de inwerkingtreding, op 1 januari 2021, van de Vlaamse Codex Wonen, stelde de wooninspecteur op 10 maart 2021 een actualisatie op van de herstellvordering.

13. Op 31 mei 2021 ging de [redacted] over tot dagvaarding van de [redacted] om aanwezig te zijn op de zitting van 17 juni 2021 teneinde zich te zien veroordelen tot gedwongen tussenkomst en vrijwaring. Op de zitting van 17 juni 2021 verzocht de [redacted] om schriftelijke conclusies te kunnen nemen. De wooninspecteur drong echter aan op de behandeling van de hoofdeis. De rechtbank oordeelde dat de proceseconomie niet gebaat werd bij de opsplitsing van de zaak en dat zij best in haar geheel zou worden behandeld. De partijen spraken nieuwe conclusietermijnen af en de zaak werd opnieuw voor pleidooien vastgesteld op de zitting van 24 december 2021.

14. Op de zitting van 24 december 2021 deelden de [redacted]; de heer [redacted] en mevrouw [redacted], en de [redacted] mee dat zij recent een dading hadden gesloten waarin werd bepaald dat het gebouw zou worden afgebroken op kosten van de betrokken partijen, en dat de sloopvergunning daartoe inmiddels was aangevraagd. De wooninspecteur verklaarde aan te dringen op de inberaadname van zijn vordering, hetgeen dan ook gebeurde.

**B. Eisen**

15. De wooninspecteur eist dat de rechtbank de voor  
wat betreft het pand gelegen te kadastraal bekend als  
, zou veroordelen tot uitvoering 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, en de woonentiteit(en) geen gebreken van  
categorie II of III vertonen en niet overbewoond worden.

Hij vraagt te bepalen dat hieraan dient te zijn voldaan binnen een termijn van  
maximaal 10 maanden vanaf de betekening van het vonnis, op straffe van een  
dwangsom van 150 € per dag vertraging, zonder dat er een bijkomende termijn in de  
zin van artikel 1385bis, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt toegekend.

Hij vraagt de rechtbank vervolgens om hem en het college van burgemeester en  
schepenen van de stad te machtigen ambtshalve in de uitvoering van de  
herstelmaatregel te voorzien voor het geval dit herstel niet tijdig wordt uitgevoerd,  
en te zeggen voor recht dat hij gerechtigd is de kosten te verhalen bij de  
de heer en mevrouw

Ook vraagt hij de rechtbank om hem en het college van burgemeester en schepenen  
van te machtigen om de eventuele kosten van herhuisvesting te verhalen op de  
, de heer en mevrouw

Ten slotte vraagt de wooninspecteur om het vonnis "gemeen" te verklaren aan de  
heer en mevrouw

16. De vraagt in haar laatste schriftelijke conclusie om  
haar voorbehoud te verlenen om haar verweer nader te preciseren nadat zij kennis  
heeft genomen van de conclusies en stukken van de heer en mevrouw  
Zij stelt vervolgens een vrijwaringseis in tegen de heer en  
mevrouw Ook eist zij dat de zou  
veroordeeld worden om haar te vrijwaren.

17. De heer en mevrouw besluiten in hun laatste schriftelijke  
conclusies dat de tegen hen gestelde vordering van de wooninspecteur niet-  
ontvankelijk, minstens ongegrond is. Ondergeschikt vragen zij te zeggen dat de  
vordering tot gemeenverklaring er louter toe strekt dat zij enig herstel door de  
overtreder moeten gedogen. Zij vragen in ieder geval de wooninspecteur te  
veroordeelen om hen een bedrag van 12.000,00 € te betalen als schadevergoeding

wegens roekeloze vordering. Zij besluiten vervolgens tot de ongegrondheid van de tegen hen gestelde vrijwaringseis van de . Ten slotte stellen zij een tusseneis in teneinde de te zien veroordelen tot vrijwaring.

18. De i vraagt in haar laatste schriftelijke conclusie de rechtbank om de vorderingen van de en desgevallend van de wooninspecteur, de heer en mevrouw , af te wijzen als ontoelaatbaar en ongegrond. Zij stelt op haar beurt een vrijwaringseis in tegen de heer en mevrouw

### C. Beoordeling

19. De wooninspecteur heeft een herstellvordering bij de rechtbank aanhangig gemaakt met toepassing van artikel 3.44, §4 van de Vlaamse Codex Wonen. 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.”*

20. De herstellvordering 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. Om te kunnen slagen in zijn eis, moet de wooninspecteur aldus aantonen dat het betrokken goed wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld met het oog op bewoning.

21. Uit de stukken die worden voorgelegd blijkt het gebouw in kwestie bewoond werd ten tijde van de vaststellingen van de wooninspecteur van 20 mei 2015. Het gebouw werd echter nadien onbewoonbaar verklaard. De heeft vervolgens zeer redelijke inspanningen geleverd om aan de bewoning een einde te stellen. Dit bleek uiteindelijk maar mogelijk na tussenkomst van de rechtbank, en op 14 november 2016 werden de bewoners gedwongen uit het pand gezet. Uit niets blijkt dat het gebouw, dat inmiddels van eigenaar was veranderd, nadien nog werd verhuurd of ter beschikking werd gesteld met het oog op bewoning. De wooninspecteur werd integendeel door de nieuwe eigenaars op 24 juli 2018 ervan op de hoogte gebracht dat het gebouw ofwel zou worden gesloopt met het oog op de realisatie van een nieuwbouw, ofwel volledig zou worden gerenoveerd. Daarbij



was geen sprake meer van een verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning van het (niet-gerenoveerde) gebouw.

22. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat dat het gebouw gedurende de laatste vijf jaar nog verhuurd werd of ter beschikking werd gesteld voor bewoning. De enige reden waarom het de voorbije jaren nog niet werd gesloopt, was de onzekerheid om een vergunning te kunnen verkrijgen om ter plaatse een nieuwbouwproject te kunnen realiseren. De omstandigheid dat de woning thans niet verhuurd wordt, is dan ook niet het gevolg van een tijdelijke leegstand die georganiseerd wordt om te vermijden dat het herstel zou worden bevolen, maar is wel degelijk het gevolg van een grondig gewijzigde plaatselijke situatie waarbij het niet meer denkbaar is dat het pand in de huidige staat nog op de huurmarkt zou worden aangeboden, of ter beschikking zou worden gesteld om bewoond te worden. Het gevorderde herstel strekt aldus niet (meer) ertoe de gevolgen van het misdrijf dat in 2005 werd vastgesteld, ongedaan te maken. De herstellvordering is dan ook ongegrond.

23. Hoewel de wooninspecteur ervan op de hoogte werd gebracht dat de bewoners het pand hadden verlaten, en dat de nieuwe eigenaars ter plaatse een vastgoedproject wensten te realiseren, en zonet het pand grondig zouden renoveren, blijkt niet dat hij enige moeite heeft gedaan om de huidige situatie te verifiëren alvorens tot dagvaarding over te gaan. De loutere omstandigheid dat niet meer werd geantwoord op zijn brieven op 20 januari 2019 en 26 maart 2020 ontsloeg hem niet van die verplichting. Het is in dergelijk dossier niet ernstig om louter voort te gaan op een proces-verbaal van zes jaar geleden dat kennelijk niet meer de actuele situatie kon weergeven. In deze omstandigheden bestaat er geen reden om de gerechtskosten in de procesverhouding tot de gedaagden geheel of gedeeltelijk ten laste van die partijen te laten.

24. Uit de ongegrondheid van de hoofdeis volgt dat de ondergeschikt gestelde tussen- en tegeneisen geen voorwerp hebben. Nu de \_\_\_\_\_, de heer \_\_\_\_\_ mevrouw \_\_\_\_\_ en de \_\_\_\_\_ verklaren onderling een dading te hebben gesloten houdt de rechtbank de beslissing aan betreffende de gerechtskosten die in die procesverhoudingen werden gemaakt.

25. De heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ stellen een tegeneis in teneinde de wooninspecteur te zien veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 12.000,00 € wegens het instellen van een roekeloze vordering. De rechtbank is het eens met de heer \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_ dat de wooninspecteur op bijzonder lichtzinnige wijze is tewerk gegaan door op 18 mei 2020 over te gaan tot dagvaarding van de voormalige en huidige eigenaars, zonder een redelijke inspanning te hebben geleverd om zich te informeren aangaande de huidige situatie. Ook al was niet meer geantwoord op de brieven van 20 januari 2019 en 26 maart 2020, de



wooninspecteur behoorde aan de hand van de gegevens waarover hij wel beschikte, te weten dat de plaatselijke situatie al lang niet meer overeenstemde met de situatie zoals die werd vastgesteld op 20 mei 2015. Hij kon redelijkerwijze niet overgaan tot dagvaarding zonder de actuele situatie na te gaan, desnoods door zelf opnieuw ter plaatse vaststellingen te doen. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van de huidige eigenaars, waarvan de wooninspecteur behoorde te weten dat zij het in 2005 gepleegde misdrijf niet hebben gepleegd, doch waartegen niettemin in de dagvaarding werd gevorderd dat hen de kosten van ambtshalve herstel ten laste zouden worden gelegd. De wooninspecteur erkende wel in zijn syntheseconclusie dat het om een typfout ging, doch volhardde in het dispositief van dezelfde conclusie in dezelfde vordering lastens "gedaagden" in het meervoud. Zo hij met de nodige diligentie de huidige situatie had nagegaan, had de wooninspecteur moeten beseffen dat de herstellvordering geen ernstige kans op slagen kon hebben. Ook nadat hij kennis had gekregen van de conclusies en stukken van de gedaagden, bleef de wooninspecteur hardnekkig het herstel nastreven op basis van kennelijk achterhaalde vaststellingen die zes jaar oud waren. Deze lichtzinnige houding maakt een fout uit in de zin van artikel 1382 van het oud Burgerlijk Wetboek, en verplicht de wooninspecteur, als orgaan van het Vlaams Gewest, tot vergoeding van de schade die de heer en mevrouw hierdoor hebben geleden, bestaande uit de kosten van verdediging waarvoor geen tussenkomst kan worden genoten met de rechtsplegingsvergoeding. Bij gebreke aan opgave van die kosten, kan de rechtbank de schadevergoeding slechts naar billijkheid begroten, en bepaalt zij die schadevergoeding op 2.000,00 €.

\*

#### **OP GROND VAN DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK :**

De hoofdeisen zijn ongegrond ;

De tusseneisen hebben geen voorwerp ;

De tegeneis is toelaatbaar en deels gegrond ;

De rechtbank veroordeelt de wooninspecteur tot betaling aan de heer en mevrouw van het bedrag van 2.000,00 € ;

De rechtbank veroordeelt de wooninspecteur tot volgende gerechtskosten : 485,73 € (dagvaarding) + 20,00 € (fonds juridische tweedelijnsbijstand) + 165,00 € (rolrecht, te betalen aan de FOD Financiën) + 1.560,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de  
+ 1.560,00 € (rechtsplegingsvergoeding voor de heer en mevrouw

Dit vonnis wordt uitgesproken tijdens de openbare zitting van de 4<sup>e</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel van 28 januari 2022, door de heer \_\_\_\_\_, ondervoorzitter, in aanwezigheid van de heer \_\_\_\_\_, afgevaardigd griffier.