



Repertoriumnummer 2025/ 4954
Datum van uitspraak 30 september 2025
Rolnummer

Uitgifte

Uitgerekt aan	Uitgerekt aan	Uitgerekt aan
op €	op €	op €

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

**Rechtbank van eerste aanleg
LIMBURG, afdeling
Tongeren-Borgloon
sectie burgerlijk
eindvonnis 2^{de}kamer**

Aangeboden op
Niet te registreren

INZAKE

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST, met ondernemingsnummer 0316380841 en met zetel gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 40.

-Eiseres-

Ter zitting vertegenwoordigd door Mr. , met kantoor te

TEGEN:

, N.N. geboren

, N.N. geboren

, N.N. geboren

Allen wonende te

-Verweerders-

Ter zitting vertegenwoordigd door mr. , advocate, loco Mr. ,
kantoorhoudende te

I. PROCEDURE

Gelet op:

- De inleidende dagvaarding van 15.07.2024;
- De beschikking conform art. 747 Ger. W. dd. 13.09.2024;
- De besluiten en stukken van partijen.

De zaak werd behandeld op de openbare zitting van 2.09.2025 waarop de advocaten van partijen hebben gepleit.

De Wet van 15 juni 1935 inzake het gebruik van talen in gerechtszaken - in het bijzonder de artikelen 2, 30 tot en met 37 en 41 - werd nageleefd.

II. SAMENVATTING VAN DE RELEVANTE FEITEN EN VORDERINGEN

Verweerders zijn eigenaar van het onroerend goed gelegen te
, kadastraal gekend onder

Verweerders hebben ter plaatse een container omgebouwd tot kamerwoning ter huisvesting van seizoenarbeiders. De kamerwoning bestaat uit twee kamers, een gemeenschappelijke leefkamer, badkamer met toiletten, keuken en berging. Er was hiervoor geen omgevingsvergunning verleend en de woonkwaliteit liet volgens eiseres te wensen over zoals zou blijken uit het PV van 30.01.2018, reden waarom eiseres op 10.04.2018 een herstellvordering stelde.

Op 14.12.2022 werd een omgevingsvergunning afgeleverd, waarna op 26.01.2021 een hercontrole werd uitgevoerd. Op basis van deze vaststellingen, zoals weergegeven in het navolgend PV, actualiseerde eiseres op 23.05.2024 haar herstellvordering.

Op 15.07.2024 ging eiseres over tot dagvaarding teneinde verweerders te laten veroordelen om het pand een andere bestemming te geven, hetzij te slopen. Ondergeschikt vorderde eiseres om verweerders te bevelen werken uit te voeren om de conformiteit van het pand in de zin van art. 1.3§1,8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen en eventuele overbewoning te beëindigen.

In besluiten van 20.01.2025 werd de eis aangepast ingevolge de inmiddels afgeleverde omgevingsvergunning. Eiseres vordert om verweerders te bevelen om werken uit te voeren om de conformiteit van het pand in de zin van art. 1.3§1,8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen. Eiseres vordert dat de werken uitgevoerd moeten worden binnen de twee jaar na de betekening van het tussen te komen vonnis en, dit onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voornoemde hersteltermijn. Eiseres vordert om te zeggen voor recht dat indien verweerders in gebreke blijven om het herstel uit te voeren, dat zij ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien conform art. 3.47 Vlaamse Codex Wonen en dat zij gemachtigd wordt om de kosten bedoeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op verweerders. Tot slot vordert eiseres om het vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad.

Verweerders vorderen in besluiten van 22.11.2024 om de zaak uit te stellen om eiseres toe te laten haar inschrijving in de KBO te bewijzen. Voor zover bewezen, vorderen verweerders om de eis ongegrond te verklaren en eiseres te veroordelen tot de gedingkosten, die zij begroten in hun hoofde op € 1.800,00 ten titel van rechtsplegingsvergoeding.

III. BEOORDELING

Bevoegdheid

De bevoegdheid van deze rechtbank staat niet ter betwisting tussen partijen. De rechtbank zelf heeft ter zake ook geen ambtshalve door haar aan te voeren middelen van onbevoegdheid bemerkt. Er kan derhalve aanvaard worden dat deze rechtbank ter zake zowel materieel, alsook territoriaal bevoegd is.

Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist. De rechtbank bemerkt geen gronden van onontvankelijkheid die zij zelf moet opwerpen. De vordering is ontvankelijk.

Grond van de zaak

Het verzoek tot uitstel zoals geformuleerd in besluiten van verweerders is thans zonder voorwerp gelet op het feit dat eiseres haar KBO nummer kenbaar heeft gemaakt aan verweerders, die hieromtrent geen verdere betwisting voeren.

Wat betreft de grond van de zaak dient vastgesteld dat op 14.12.2022 een omgevingsvergunning werd afgeleverd voor de 'tijdelijke verblijfsruimte voor seizoenarbeiders A en B', waarna op 26.01.2024 een hercontrole werd uitgevoerd.

Eiseres paste hierna haar vordering aan in de besluiten, met name vordert eiseres om verweerders te bevelen om werken uit te voeren om de conformiteit van het pand in de zin van art. 1.3§1,8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen. Volgens eiseres is er sprake van schending van de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen door het verhuren of ter beschikking stellen van de kamerwoning in containers voor de huisvesting van seizoenarbeiders, bestaande uit twee kamers, een gemeenschappelijke leefkamer, badkamer met toiletten, keuken en berging aangezien deze niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, zoals blijkt uit het PV van 30.01.2018 met nr. evenals uit het navolgend PV van 26.01.2024.

De rechtbank stelt vast dat uit het navolgend PV van 26.01.2024 blijkt dat de container gelegen naast de loods volgende gebreken vertoont:

- M.b.t. het gebouw:
 - o Condenserend vocht met schimmelvorming aan de buitenmuren in de berging (rechtsachter);
 - o Het gasfornuis in de gemeenschappelijke keuken is aangesloten op een buitengelegen gasfles. De oranje elastomeren slang is niet verweerd, maar veel te lang (ong. 3m.) en niet over de hele lengte visueel (gaat door een muur). Het is aangewezen het fornuis conform aan te sluiten d.m.v. een strakke leiding (vaste buis). De aansluiting van de strakke leiding op de ontspanner van de gasfles mag door middel van een elastomeren slang. (max 50cm);
 - o In de gemeenschappelijke leefkamer is er glasbreuk aan het raam;
 - o In de berging (rechts achter) is er beschadiging aan het glas van het raam;
 - o In de berging (rechts achter) is er oude vochtschade aan het plafond evenals een barst aan de buitenmuur, verwerking van de vloerbedekking en het ontbreken van de plinten;
 - o De hoofdwaterkraan bevindt zich in de gemeenschappelijke badkamer;

Het gebouw geeft een totaal van 1 klein gebrek in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III.

- M.b.t. kamer (links achteraan):
 - o Condenserend vocht met lichte schimmelvorming aan de muur rechtsachter;
 - o Een gedeelte van de muurafwerking linksachter (boven) bij het rooster ontbreekt;
 - o Beschadiging aan de vloerbekleding ter hoogte van de deurdorpel naar de gang;
 - o Loshangende bedrading (elektriciteit, linksachter). De geleiders werden afgeschermd, maar dienen in een aftakdoos geplaatst te worden;
 - o Geen raam waardoor er geen mogelijkheid is tot natuurlijke verlichting;
 - o Geen opengaand raam, waardoor de kamer onvoldoende verlucht kan worden;

Deze kamer heeft een totaal van 5 kleine gebreken in categorie I, 2 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid: de kamer beschikt niet over een raam waardoor er geen mogelijkheid is tot natuurlijke verlichting.

- M.b.t. kamer (Gelijkvloers – rechts achteraan):
 - o Condenserend vocht met lichte schimmelvorming aan het plafond;
 - o Geen opengaand raam, waardoor de kamer onvoldoende verlucht kan worden;

Deze kamer heeft een totaal van 3 kleine , 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III .

Volgende gebreken in categorie III geven aanleiding tot onbewoonbaarheid: de kamer beschikt niet over een raam waardoor er geen mogelijkheid is tot natuurlijke verlichting.

De bezittingsnorm van deze kamer is gelijk aan 2 personen. Dit betekent dat de kamer zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken , op basis van het aantal woonlokale (1) en de netto-vloeroppervlakte (20,99m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 2 personen.

- Gemeenschappelijke keuken (Gelijkvloers – rechtsachter):
 - o Beschadiging aan het plafond;
 - o Beschadiging aan de binnenmuur;
 - o De vloerbekleding is verweerd;
 - o Enkel een vast raam, bijgevolg kan bijgevolg onvoldoende verlucht worden.

De gemeenschappelijke keuken heeft een totaal van 4 gebreken in categorie I, 0 gebreken in categorie II en 0 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III en is bijgevolg conform voor de functieafhankelijke kamers voor seizoenarbeiders.

Verweerders betwisten voornoemde technische vaststellingen op datum van 26.01.2024 niet, doch stellen dat de ruimtes niet meer als woonst gebruikt worden en er aldus geen sprake kan zijn van overbewoning. Ook houden verweerders voor dat de gebreken die worden vermeld in de PV's inmiddels hersteld zijn.

De beide volumes werden vergund als tijdelijke verblijfsruimte voor seizoenarbeiders (tijdelijke verblijfsruimte A en B). Zodra een gebouw als woning wordt gebruikt of bestemd, moet het voldoen aan de kwaliteitsnormen (veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit).

De herstellvordering heeft enkel betrekking op de container links langs de loods, verblijfsruimte deel A. In casu maakten de seizoenarbeiders gebruik van de betreffende ruimtes, doch zij bleven er niet overnachten. De vergunde verblijfsruimte deel B (de container links achter de loods) voorzag in de nodige slaapkamers, leefruimte en sanitaire voorzieningen. De vergunde verblijfsruimte deel A (de container links naast de loods, voorwerp van onderhavige procedure) voorzag in een keuken met bijkeuken, leefruimte, wasplaats en bergruimte.

Het PV meldt dat de verblijfsruimte deel (de kamers ten tijde van de vaststellingen niet bewoond was. Kamer werd gebruikt als bergruimte (lockerkasten, andere kasten en kapstokken aan de muur met jassen aan; matrassen opgestapeld tegen een muur). De kamer werd gebruikt als ontspanningsruimte. Er stond een pinpongtafel opgesteld. De gemeenschappelijke ruimtes werden ook nog gebruikt. De seizoenarbeiders verbleven volgens het PV in de container links achter de loods. verklaarde dat er in de betreffende container enkel nog gekookt, gewassen en ontspannen werd. Het gegeven dat in de container links naast de loods geen slaapkamers in gebruik waren doet geen afbreuk aan de toepasselijkheid van de regelgeving inzake woonkwaliteit daar de huisvesting van de arbeiders de facto gebeurde door een combinatie van de beide verblijfsruimten. Het argument van verweerders dat er geen daadwerkelijke bewoning is in de container gelegen naast de loods kan bijgevolg niet worden bijgetreden. Deze verblijfsruimte was immers dienstig voor het koken, wassen, ontspanning en berging door de arbeiders, wiens slaapkamers zich bevonden in de container gelegen achter de loods.

Aangezien verweerders geen stukken bijbrengen teneinde te bewijzen of minstens aannemelijk te maken dat de gebreken hersteld werden, kan de rechtbank hiermee geen rekening houden. Het komt immers toe aan verweerders om aan te tonen hetgeen zij voorhouden.

Bijgevolg is de vordering van eiseres om verweerders te bevelen om werken uit te voeren om de conformiteit van het pand in de zin van art. 1.3§1,8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen, gegrond. De overige hiermee samenhangende vorderingen worden door verweerders niet specifiek betwist (uitvoeringstermijn, dwangsom, machtiging) en worden derhalve gegrond verklaard.

IV. KOSTEN VAN DE PROCEDURE

Gelet op de beoordeling ten gronde zijn de gedingkosten ten laste van verweerders.

V. VOORLOPIGE TENUITVOERLEGGING

De rechtbank verwijst naar art. 1397 Ger.W dat een eindvonnis op tegenspraak in principe automatisch uitvoerbaar is bij voorraad.

BESLISSING

De rechtbank beslist in eerste aanleg en op tegenspraak.

De rechtbank verklaart de vordering van eiseres ontvankelijk en gegrond.

De rechtbank beveelt verweerders om werken uit te voeren om de conformiteit van het pand in de zin van art. 1.3§1,8° van de Vlaamse Codex Wonen van het pand, zijnde het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te herstellen.

De rechtbank zegt voor recht dat de werken uitgevoerd moeten worden binnen de twee jaar na de betekening van het tussen te komen vonnis en, dit onder verbeurte van een dwangsom van € 150,00 per dag vertraging, volgend op het verstrijken van voornoemde hersteltermijn.

De rechtbank zegt voor recht dat indien verweerders in gebreke blijven om het herstel uit te voeren, dat eiseres ambtshalve in de uitvoering van het opgelegde herstel kan voorzien conform art. 3.47 Vlaamse Codex Wonen.

De rechtbank machtigt eiseres om de kosten bedoeld in art. 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen te verhalen op verweerders.

De rechtbank legt de gedingkosten ambtshalve ten laste van verweerders.

De rechtbank veroordeelt verweerders tot betaling van het rolrecht van 165 euro aan de Belgische Staat, te voldoen op het eerste verzoek van de FOD Financiën.

Aldus gevonnist en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Tongeren-Borgloon op 30 september 2025.

Aanwezig:

, alleenzetelend rechter, Voorzitter van de tweede kamer er

, griffier.