



Uitgifte

Repertoriumnummer	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
25/11560			
Datum van uitspraak			
30 oktober 2025	op €	op €	op €
Rolnummer			



Aan te bieden aan de
ontvanger

OVER TE SCHRIJVEN OP HET
HYPOTHEEKKANTOOR

Veroordeling: bijdrage geïnd:
euro

**NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN
EERSTE AANLEG BRUSSEL**

4^{de} kamer
burgerlijke zaken

eindvonnis – op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST, met kantoor te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22;

eiseres,

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

En :

1. _____, met nationaal nummer _____ wonende te _____, en
2. _____ KBO nr. _____, met zetel te _____;

verweerders

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

En :

3. _____, met nationaal nummer _____, wonende te _____,
4. _____, met nationaal nummer _____, wonende te _____,

verweerders,

ter zitting vertegenwoordigd door mr. _____ loco mr. _____, advocaat 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 2 april 2024, alsook de laatste besluiten van partijen en de door hen neergelegde stukken.

Op de openbare terechtzitting van 16 oktober 2025 werden de advocaten van de partijen in hun pleidooi gehoord, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

A. Nopens de feiten en procedurele voorgaanden

1. De Wooninspecteur van het Vlaamse gewest heeft en haar toenmalige zaakvoerder, , alsook de eigenaars van het onroerend goed gelegen te , met name , bij exploit betekend op 2 april 2024 gedagvaard teneinde een herstelmaatregel te zien uitspreken op grond van overtredingen op de Vlaamse Wooncodex.

2. Bij proces-verbaal nr. van 28 januari 2021 werd ten laste van de verwerende partijen, vastgesteld dat het onroerend goed gelegen , werd bewoond door 7 personen waarvan 6 personen met de nationaliteit en één persoon met de nationaliteit. Op het ogenblik van de zoeking waren er tevens nog drie andere personen aanwezig.

De zoeking heeft plaatsgevonden ingevolge een melding op 27 januari 2021 van de sociaal inspecteur cel ECOSOC, Cel Economische uitbuiting, Mensenhandel en Sociale Fraude, dewelke had vernomen dat er op voornoemd adres 7 personen van afkomst waren gehuisvest en dienden te leven in erbarmelijke omstandigheden, zonder sanitair en verwarming.

3. Op datum van 8 maart 2021 wordt door de wooninspecteur een herstellvordering opgesteld opdat de rechtbank de overtreeders zou bevelen om werken uit te voeren om de conformiteit in de zin van artikel 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.

4. Bij schrijven van 8 maart 2021 wordt aan de betrokkenen door de wooninspecteur meegedeeld dat er een herstellvordering werd ingediend bij het parket.

5. Bij schrijven van 23 december 2021 deelt de procureur des Konings mee dat de zaak op strafrechtelijk gebied zonder gevolg werd geklasseerd.

6. Bij schrijven van 19 april 2022 deelt de wooninspecteur aan partijen mee dat er alsnog geen herstel kon worden vastgesteld en dat het dossier werd overgemaakt aan het hoofdbestuur te _____ voor burgerlijke dagvaarding, doch dat zij alsnog een allerlaatste kans werden toegekend om de gebreken volledig te herstellen (zie stuk 7 bundel wooninspecteur).

7. Op 6 september 2022 worden er door de wooninspecteur opnieuw brieven verstuurd aan betrokkenen teneinde een hercontrole van het pand mogelijk te maken.

8. Ingevolge een schrijven uitgaande van de raadsman van _____ van 20 september 2024, wordt er op 7 oktober 2024 een controlebezoek uitgevoerd in aanwezigheid van _____ waarbij werd vastgesteld (zie proces-verbaal van 8 oktober 2024 – stuk 10 bundel wooninspecteur): *“De plaatsgesteldheid is gewijzigd ten opzichte van de navolgende vaststellingen dd. 18/04/2023: Wij stelden vast dat het pand werd omgevormd naar magazijn. De douche werd ontmanteld en de aan- en afvoerleidingen van de douche werden verwijderd. Ter plaatse maakt onze woningcontroleur 12 foto’s ter verduidelijking van onze technische vaststellingen, dewelke wij voegen in bijlage 2. Wij stelden vast dat de herstellenvordering d.d. 08/03/2021 zonder voorwerp is.”*

9. Na deze controle op 7 oktober 2024 heeft de wooninspecteur aldus op 6 november 2024 een proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van de herstellenvordering kunnen opstellen overeenkomstig artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit proces-verbaal van uitvoering geldt als conformiteitsattest. De herstellenvordering van 8 maart 2021 is diensgevolge zonder voorwerp.

10. De zaak werd diensvolgens nog behandeld op de openbare terechtzitting van 16 oktober 2025 om reden dat partijen geen akkoord konden treffen omtrent de procedurekosten.

B. Eisen

11. De wooninspecteur vordert in laatste besluiten:

“Te zeggen voor recht dat de herstellenvordering d.d. 8 maart 2021 zonder voorwerp is geworden zoals vastgesteld bij navolgend proces-verbaal d.d. 6 november 2024;

Verweerders in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere, te veroordelen tot de kosten van het geding, zijnde de dagvaardingskosten, kosten van overschrijving van het exploit tot inleiding van het geding in de registers van het kantoor rechtszekerheid en de kosten van kantmelding van de gewezen eindbeslissing op het overgeschreven exploit, alsook een rechtsplegingsvergoeding in casu begroot op 1800,00 euro;”

12. _____ vorderen in laatste besluiten om: *“De vordering van de Wooninspecteur zonder voorwerp te verklaren;*

Te zeggen voor recht dat bij gebreke aan een partij die in het ongelijke wordt gesteld in de zin van art 1022 Ger. Wb., er geen aanleiding is tot veroordeling tot kosten / respectievelijk rechtsplegingsvergoeding;

Ondergeschikt:

- *de WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST te veroordelen tot de kosten;*
- *de rechtsplegingsvergoeding te bepalen op het minimumtarief voor de niet in geld waarneembare zaken (112,50 euro);*

13. Namens : worden er geen besluiten neergelegd. Op het proces-verbaal van de zitting wordt op verzoek van de raadsman van nog genoteerd dat zij akkoord gaan dat de herstellvordering zonder voorwerp is, dat zij weigeren rechtsplegingsvergoeding te betalen en er zelf geen aanspraak op maken.

C. Beoordeling

14. Er bestaat tussen partijen aldus geen betwisting omtrent de vaststelling dat de herstellvordering van 8 maart 2021 werd uitgevoerd. In besluiten argumenteren in een 'eerste middel' dat *"de eis van de Wooninspecteur tot verwijdering van één functie op drie (WC, bad of keukentje) op zich niets te maken heeft met het ontmantelen van een woonfunctie, aangezien de gezegde functies reeds bestaande waren sinds 2008 in het kader van de handelshuur en dus hoegenaamd niet te maken hadden met de woonfunctie."* Ondergeschikt wordt geargumenteerd dat de zaak kon worden geregeld zonder besluiten en dat er enkel een minimumrechtsplegingsvergoeding kan verschuldigd zijn. In een 'tweede middel' stellen en dat er geen rechtsplegingsvergoeding kan verschuldigd zijn aan de eigenaars van het onroerend goed.

15. De wooninspecteur stelt dat de inbreuken bewezen zijn en verwijst hierbij naar het proces-verbaal van 28 januari 2021, de herstellvordering van 8 maart 2021, de brieven die aan betrokkenen werden verzonden tot melding van de herstellplicht en de hercontrole en uiteindelijk het navolgend proces-verbaal van 8 oktober 2024 en het proces-verbaal van uitvoering van de herstellvordering van 6 november 2024 (zie stukken 1-11 bundel wooninspecteur).

16. De dagvaarding werd betekend op 2 april 2024, dus op een ogenblik dat er geen discussie bestaat omtrent de vaststelling dat de woning niet conform was aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De eerste en tweede verwerende partijen betwisten voor alle duidelijkheid de initiële inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen niet, doch zij stellen dat inbreuken werden hersteld voorafgaand aan de dagvaarding op 2 april 2024. Het enige herstel dat de verwerende partijen nog dienden uit te voeren zou er volgens hun hebben in bestaan dat zij *"de drie functies (WC/keuken/bad)"* eveneens moesten verwijderen.

De wooninspecteur argumenteert hieromtrent echter terecht dat zij verzocht heeft om alle tekenen van bewoning uit het pand te verwijderen, hetgeen betekent dat hiermee de herbestemming wordt bekomen.

Er kan echter geen betwisting bestaan omtrent de vaststelling in het proces-verbaal van 28 januari 2021 en in de herstellvordering van 8 maart 2021, dat het onroerend goed effectief werd bewoond en dit met volledige miskennen van de voorschriften van de Vlaamse Codex Wonen.

Anders dan eerste en tweede verweerders voorhouden in besluiten, werd door de wooninspecteur reeds bij schrijven van 30 augustus 2021 aan partijen verzocht om een afspraak te willen maken om de uitvoering van de herstellvordering te controleren en dus om een hercontrole van het pand uit te voeren. De eerste en tweed verwerende partijen stellen eveneens in besluiten dat *“Bij mailwissel met de administratie heeft de zaakvoerder van in december 2021 ook aan de Wooninspecteur bevestigd dat het pand helemaal terug in haar oorspronkelijke stand was gebracht;”*, doch brengen hieromtrent geen enkel bewijsstuk bij.

Er wordt door verweerders geen enkel dossierstuk bijgebracht waaruit zou dienen te blijken dat de vastgestelde inbreuken niet met de realiteit zouden overeenstemmen.

De dagvaarding waarbij de veroordeling wordt gevorderd *“tot het geven van een andere bestemming overeenkomstig de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is wegens wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen; En voor zover het pand een vergunde woonfunctie zou behouden, verweester te veroordelen tot het uitvoeren 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. Na het uitgevoerde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III meer vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning”*, is zonder enige twijfel uitgebracht op een ogenblik dat deze werken alsnog niet werden uitgevoerd.

In de mate de argumentatie van verweerders al geen betrekking heeft op de grond van de zaak, kan de rechtbank enkel vaststellen dat de herstellvordering toelaatbaar is en geenszins zonder voorwerp was op het ogenblik van het inleiden van huidige procedure.

Het is pas bij proces-verbaal van 8 oktober 2024 dat kon worden vastgesteld dat alle bij de herstellvordering gevraagde werken waren uitgevoerd. Het proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering (stuk 12 bundel wooninspecteur) dateert van 6 november 2024.

17. De rechtbank kan verder enkel uitzonderlijk vaststellen dat verwerende partijen veel ruimte en tijd kregen van de Wooninspecteur om de inbreuken te herstellen en dat de verwerende partijen zelf geen enkel initiatief hebben genomen om de Wooninspecteur, voorafgaand aan de dagvaarding, uit te nodigen teneinde vast te stellen dat de vereiste herstelwerken zouden zijn uitgevoerd, wel integendeel.

Het is de Wooninspecteur zelf die telkenmale om een controlebezoek heeft verzocht.

Het is pas ingevolge de controle op 7 oktober 2024, ingevolge een mailbericht van de raadsman van eerst en tweede verwerende partijen, dat het pand werd omgevormd naar magazijn.

Het feit dat de herstellvordering na dagvaarding zonder voorwerp is geworden is het gevolg van de uitvoering van de in de herstellvordering opgelegde werken, waarvan het conformiteitsattest werd toegekend bij proces-verbaal van vaststelling van uitvoering van een herstellvordering op 6 november 2024.

18. Uit de voorgelegde gegevens blijkt afdoende dat de verwerende partijen een gebouw ter beschikking hebben gesteld voor bewoning dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsnormen waarbij de woning ernstige gebreken vertoonde die de gezondheid- en/of veiligheid van de bewoners in het gedrang brachten.

Verweerders tonen niet aan dat de renovatie- en herstellwerken werden uitgevoerd voorafgaand aan de dagvaarding en dienen dan ook te worden beschouwd als de in het ongelijk gestelde partijen.

19. Ieder eindvonnis verwijst de in het ongelijk gestelde partij in de kosten (artikel 1017 van het Gerechtelijk Wetboek). In de rechtsverhouding tussen de wooninspecteur en de verwerende partijen zijn laatst genoemden in het ongelijk gesteld en moeten zij de gerechtskosten van de eisende partij betalen.

De kosten voor de eisende partij worden begroot op 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding (basisbedrag niet in geld waardeerbare vordering), de kosten overschrijving kantoor rechtszekerheid ten bedrage van 570,00 euro en de dagvaardingskosten ten bedrage van 516,53 euro.

De rechtbank ziet geen enkel reden om de aan de eisende partij toekomende rechtsplegingsvergoeding te beperken tot het minimumbedrag.

De verwerende partijen, die in het ongelijk zijn gesteld, dienen hun eigen kosten zelf te dragen.

De verwerende partijen worden tevens veroordeeld tot betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165 euro, te innen door de FOD Financiën.

OP GROND VAN DEZE OVERWEGINGEN BESLIST DE RECHTBANK:

Na tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting;

De vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse gewest is toelaatbaar en gegrond als volgt;

worden in solidum veroordeeld tot betaling aan de eisende partij van 1.883,72 euro

