

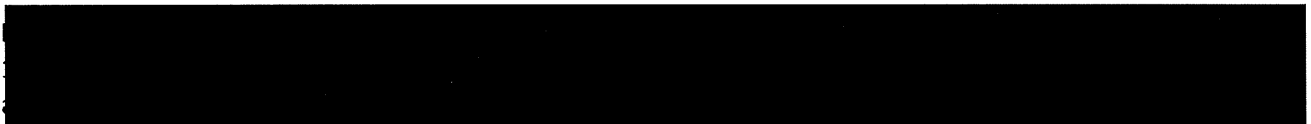
Vredegerecht
van het eerste kanton
Turnhout



PROCES-VERBAAL PLAATSOPNEMING MET DESKUNDIGE

Op de zitting ter plaatse van 26 november 2025 om 13.30 uur van het Vredegerecht van het eerste kanton Turnhout, waar zetelen, vrederechter Karel Pante, bijgestaan door Kristien Dignef, griffier van het vredegerecht van voormeld kanton;

INZAKE :

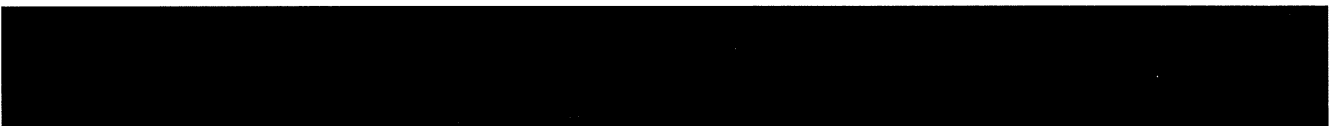


eisende partij



vrijwillig tussenkomende partij

TEGEN:

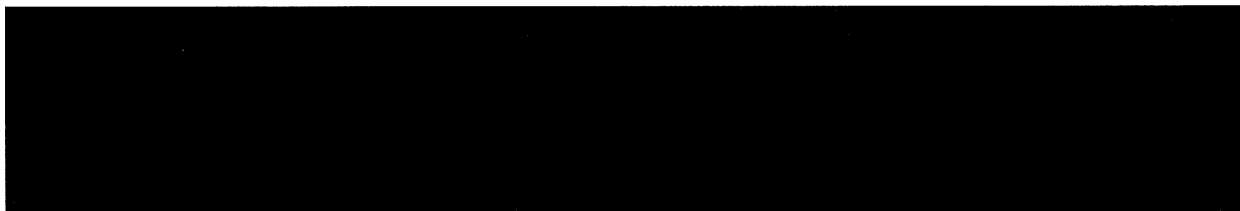


verwerende partij

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

In uitvoering van de beslissing uitgesproken op 14 oktober 2025 en in toepassing van art. 986 en 1015 Gerechtelijk Wetboek begeeft de vrederechter van het eerste kanton Turnhout, Karel Pante, bijgestaan door Kristien Dignef, griffier van dit rechtsgebied zich naar de plaats van het geschil, 2300 Turnhout, Steenweg op Oosthoven 113, ten einde over te gaan tot de plaatsopneming.

Ter plaatse zijn aanwezig :



Vastgesteld wordt :

De woning van eisende partij betreft een oude woning die opgetrokken werd op de zavel en aldus niet onderkelderd is.

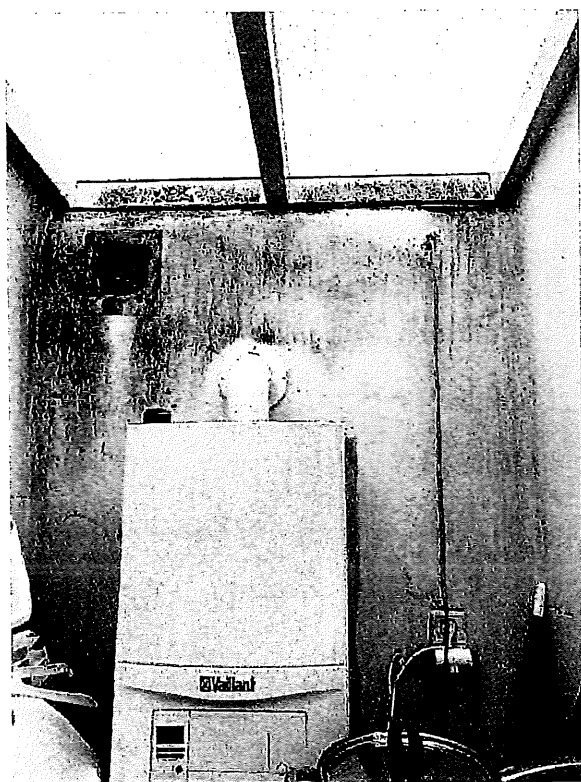


Foto 1: Berging

In de berging, gelegen achter de keuken en naast de veranda, bevindt zich de chauffageketel, de droogkast en de wasmachine.

Volgens de deskundige is de zwarte aanslag op de muur boven de chauffageketel te wijten aan condensvocht.

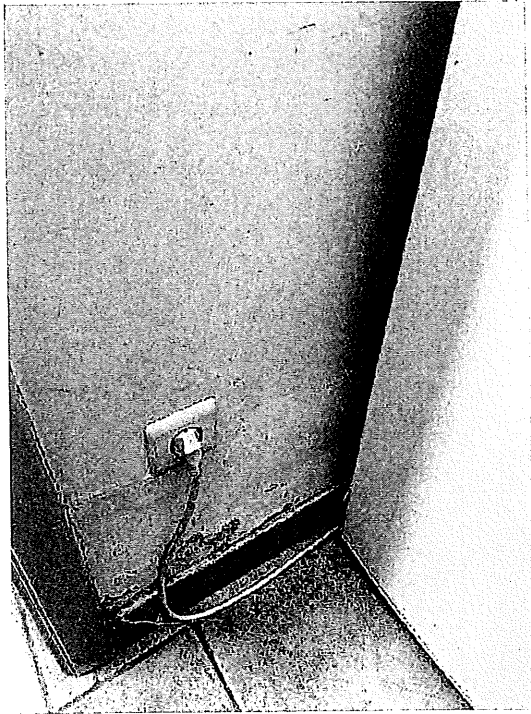


Foto 2: Berging

De aanslag onderaan de muren is te wijten aan opstijgend vocht.



Foto 3: Keuken

In de keuken blijkt de muur nat te zijn door opstijgend vocht.



Foto 4: Keuken

Aan de rechtse muur in de keuken (bekeken vanuit de voorkant van de woning) zijn er eveneens sporen van opstijgend vocht.

Aan de zijmuur (rechts, bekeken vanuit de voorkant van de woning) is het vocht moeilijk meetbaar omdat de muur bekleed werd met gyproc.

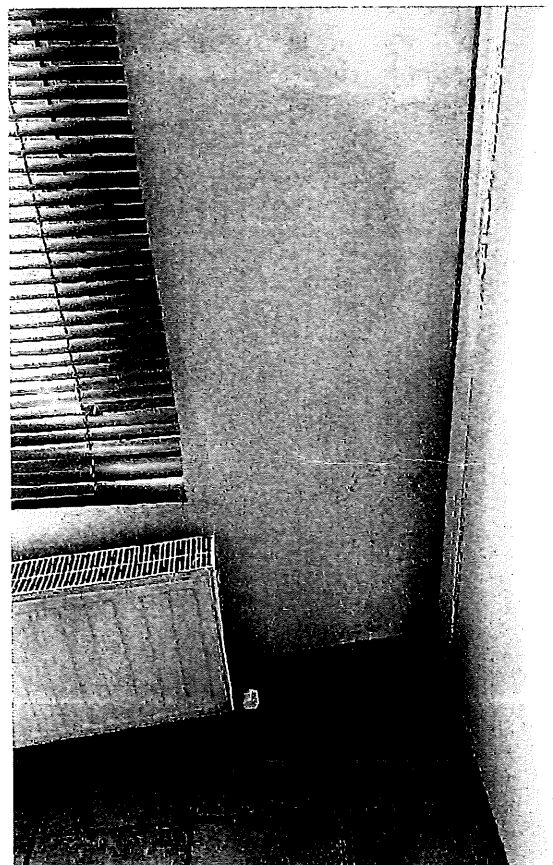


Foto 5: Salon

De muren van de voorgevel zijn onderaan nat door opstijgend vocht.

Eisende partij stelt dat de muren (vooraan) in 2022 werden afgekapt, geïnjecteerd en opnieuw bezet.

Ook de vloer in het salon is 'niet droog'.



Foto 6: Salon



Foto 7: Ligging woning

De deskundige stelt dat het niet eigenaardig is dat de woning last heeft van opstijgend vocht gelet op de ouderdom van de woning en gelet op het feit dat de woning opgetrokken werd op de zavel.

Ook de opbouw van de woning (de tuin licht een halve meter hoger dan de woning) draagt bij tot het risico op vochtinsijpeling.



Foto 8: Achterste slaapkamer

De muren van de achterste slaapkamer op de eerste verdieping tonen sporen van vocht.

Eisende partij stelt dat zij de muren recent heeft afgewassen.

De deskundige stelt dat de muur koud aanvoelt.

Het venstertablet vertoont duidelijk sporen van vocht.

De deskundige stelt dat dit duidelijk sporen zijn van condens.

De muren zijn niet geïsoleerd en de ruimte is slechts beperkt te verluchten.

Er is geen verwarming aanwezig in de kamer. Op de bovenverdieping is er enkel verwarming op de badkamer.

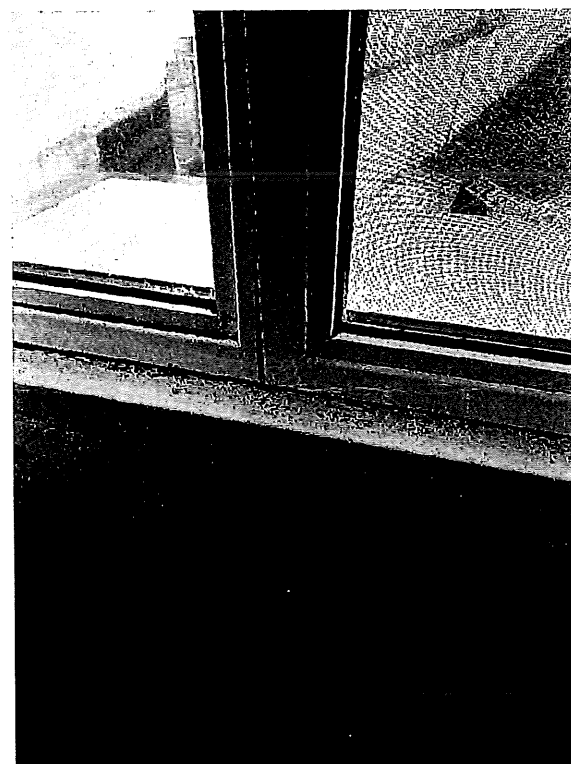


Foto 9: Achterste slaapkamer

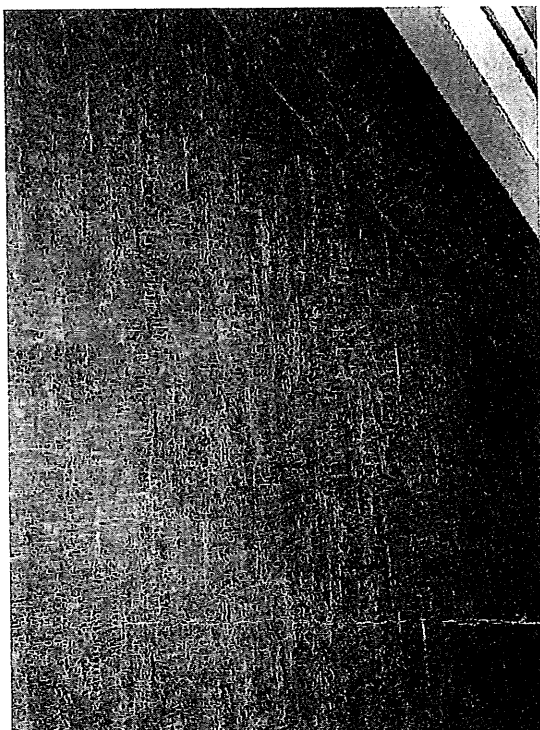


Foto 10: Voorste slaapkamer

De muren op de voorste slaapkamer zijn 'niet droog'. Er is echter geen waterinfiltratie.

De muur voelt niet koud aan omwille van een kurkbehang.



Foto 11: Zolder

Op de zolder zijn de muren droog.

De deskundige concludeert dat de woning te kampen heeft met opstijgend vocht en condenserend vocht. Er is geen sprake van infiltratie van regenwater.

De woning is weinig geïsoleerd en kan moeilijk verlucht worden.

Het injecteren van de muren zou dit probleem op kunnen lossen. Hiervoor dient de bezetting achter de plinten afgekapt te worden.

De deskundige berekent de kostprijs hiervan op +/- 70,00 euro per lopende meter (voorbereiding en afwerking inbegrepen).

Om het condensatievocht op te lossen dient de woning geïsoleerd te worden en dient men te verwarmen en te verluchten.

Het is echter niet aan te raden om elektrisch te verwarmen, gelet op het verouderde elektriciteitsnet.

Eisende partij vraagt aan de deskundige of er mingenot kan worden gevorderd.

De deskundige stelt vast dat er in de plaatsbeschrijving, opgesteld bij het begin van de huur in 2019, geen sprake is van schade door vocht.

De vrederechter stelt de zaak in voortzetting op de openbare zitting van **dinsdag, 20 januari 2026 om 09.00 uur**, te 2300 Turnhout, Kasteelplein 11.

De kosten van het deskundig onderzoek worden begroot op 300,00 euro voor de erelonen en kosten van de deskundige en op 18,22 euro voor de verplaatsingskosten van de Rechtbank.

Waarvan dit proces-verbaal dat de vrederechter en de griffier ondertekenen.

De griffier,

De vrederechter,

(g.t.) Kristien Dignef

(g.v.) Karel Pante

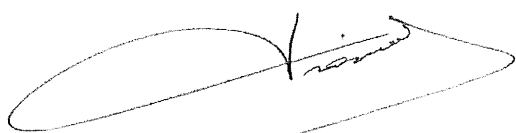
Vrederecht van het eerste kanton Turnhout

[REDACTED]

[REDACTED]

Voor eensluidend afschrift

De griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kristien Dignef', enclosed within a large, loopy, hand-drawn oval shape.

Kristien Dignef