



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 2 maart 2026
Naam van de beklaagde(n) DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST
Systeemnummer parket 25G1388 Rolnummer 25A005206 Notitienummer parket ../ 0

rechtbank van eerste aanleg
Antwerpen, afdeling
Antwerpen
Kamer AC1

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij en het openbaar ministerie

ingeschreven in het register van de B.T.W. onder nr.
KBO NR
met vennootschapszetel te

rechtstreeks dagende, vertegenwoordigd door meester , advocaat te
Antwerpen loco meester , advocaat te

tegen :

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

wiens kantoren gevestigd zijn te 1000 Brussel, Havenlaan 88 /22 (Herman Teirlinckgebouw)

rechtstreeks gedaagde, vertegenwoordigd door meester , advocaat te

en in aanwezigheid van het Openbaar Ministerie;

Gedaagd bij exploit van gerechtsdeurwaarder plaatsvervangend
gerechtsdeurwaarder var met standplaats te dd. 19 september 2025

De rechtstreekse dagvaarding luidende als volgt

1.1 IN FEITE

Verzoekster werd voor Uw zetel gedagvaard door gedaagde en dit met oog op de verzoeksters te veroordelen tot het uitvoeren van alle werken om de woning in het onroerend goed gelegen te volledig conform te maken in de zin van art. 1.3 §1, 8° VCW en eventuele overbewoning te beëindigen. (procedure gekend onder rolnummer .
(stuk 1)

Op 11 februari 2020 voerde de Vlaamse Wooninspectie samen met de lokale politie en de stadsdiensten een grondige controle uit in voormelde pand. De drie woningen in de achterbouw werden gecontroleerd en bleken ongeschikt en onbewoonbaar te zijn. Er werden gebreken vastgesteld m.b.t. de veiligheid van Elektrische installatie en branddetectie. Tijdens het plaatsbezoek stelde de Vlaamse Wooninspectie ook vast dat het pand ernstige gebreken bevat die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning. Hierdoor vallen de appartementen in de achterbouw van het pand onder categorie II en ongeschikt voor bewoning. Tot slot was de woning links gelegen in de achterbouw ook onbewoonbaar wegens een inbreuk op categorie III, namelijk de afwezigheid van werkende verwarming of een aangepaste energievoorziening voor een verwarmingstoestel en de bezettingsnorm werd overschreden.

Bij vonnis van 15 mei 2024 oordeelde Uw zetel dat de feiten bewezen waren, de feiten bovendien correct werden gekwalificeerd door de Wooninspecteur van het Vlaamse gewest en dat de feiten toerekenbaar waren aan verzoekster.

Om die reden veroordeelt de rechtbank verzoekster om, wat betreft de woningen van het voormelde pand, deze een andere bestemming te geven, te slopen of, mits een stedenbouwkundige omgevingsvergunning, alle noodzakelijke werken uit te voeren om de conformiteit, zoals bedoeld in

artikel 1.3, §1, 80 van de Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen. Wat betreft de woning veroordeelt de rechtbank verzoekster om alle noodzakelijke werken uit te voeren om deze conformiteit te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen. Deze verplichtingen moeten binnen één maand na betekening van het vonnis zijn uitgevoerd. Bij niet-naleving verbeurt verzoekster een dwangsom van 150 euro voor elke dag vertraging.¹

Na het vonnis diende eerst een geschikte architect te worden aangesteld. Deze moest de plannen opmaken en afstemmen op de technische vereisten en stedenbouwkundige regels. Pas daarna kon de omgevingsvergunningsaanvraag worden voorbereid en ingediend. De gemiddelde doorlooptijd voor dergelijke aanvragen bedraagt circa 134 dagen (**stuk 2**), waarbij bovendien een verplichte wachttermijn van 35 dagen geldt na aanplakking van de vergunning voordat met de uitvoering kan worden gestart.

In casu ontving verzoekster pas op 22 november 2024 de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de achterbouw. (**stuk 3**) Op dat moment was reeds één jaar en zeven maanden verstreken sinds de aanvang van de uitvoeringstermijn. Hierdoor restte een veel te korte periode om de omvangrijke werken af te ronden.

Daarbovenop kwam een aanzienlijke stijging van de bouw- en arbeidskosten door de nasleep van de COVID-19-pandemie en de economische gevolgen van de oorlog in Oekraïne. Deze prijsstijgingen hebben het financiële plan van verzoeksters zwaar onder druk gezet en de feitelijke uitvoerbaarheid van de werken in de gegeven termijn verder bemoeilijkt.

Verzoekster liet een voorlopige offerte opstellen voor de afbraak- en wederopbouwwerken, met een voorziene startdatum in augustus-september 2025 (**stuk 4**). Hiermee toont verzoekster aan dat zij de nodige stappen ondernam en dat de oorzaak van de vertraging buiten haar macht lag. De werken omvatten onder meer de afbraak van buitenmuren, funderingswerken, de opbouw van nieuwe muren en de realisatie van een dakconstructie. De totale kostprijs bedraagt circa €131.200, wat eens te meer de financiële kost van de opgelegde maatregelen aantoont.

Op 7 augustus 2025 ontving verzoekster bovendien een offerte van ingenieursbureau voor de stabiliteitsstudie, ten bedrage van €1.391,50 inclusief btw. Deze studie vormt een essentiële voorwaarde voor de uitvoering van de vergunde werken. (**stuk 5**)

Het is in deze context dat verzoekster zich geplaatst zien in een positie van tijdelijke volledige onmogelijkheid om tijdig te voldoen aan de hoofdveroordeling, zoals verder toegelicht in "4.2.2 de toepassing in casu".

1.2 IN RECHTE

1.2.1 PRINCIPES

Art. 1385quinquies Ger. W. bepaalt:

"De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Voor zover de dwangsom verbeurd was voordat de onmogelijkheid intrad, kan de rechter haar niet opheffen of verminderen.

¹ Artikel 35 OVD (Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning)

De partij op wier verzoek reeds een dwangsom werd opgelegd, kan aan de rechter vragen om een bijkomende dwangsom op te leggen of om de opgelegde dwangsom te verhogen wanneer de veroordeelde aanhoudend in gebreke blijft uitvoering te geven aan de hoofdveroordeling."

Een partij tegen wie een dwangsom werd opgelegd kan aldus de dwangsomrechter op grond van voormeld artikel verzoeken om een opgelegde dwangsom te milderen (opheffen, opschorten of verminderen) wanneer zich een blijvende of tijdelijke gehele onmogelijkheid stelt die de veroordeelde verhindert om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Wanneer de dwangsom verbeurd wordt op grond van een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing van de eerste rechter, is deze rechter als enige bevoegd om kennis te nemen van een vordering in de zin van art. 1385*quinquies* Ger.W. Alleen de rechter die de dwangsom heeft uitgesproken, is bevoegd om deze te herzien in geval van onmogelijkheid de hoofdveroordeling uit te voeren.²

De dwangsomrechter kan de dwangsom opheffen, verminderen of schorsen vanaf de dag dat de onmogelijkheid intrad, ook al werd later gedagvaard.³

Art. 1385*quinquies* Ger. W. vindt zijn grondslag in de billijkheid en is een toepassing van het beginsel "*nemo ad impossibile tenetur potest*". De onmogelijkheid om een bepaalde prestatie te verrichten, betekent dat het onredelijk zou zijn om van die persoon de uitvoering van die prestatie te verlangen.⁴

Het Hof van Cassatie oordeelde reeds meermaals dat de "onmogelijkheid" in de zin van artikel 1385*quinquies* Ger.W. zich voordoet in geval van "een situatie waarin de dwangsom als dwangmiddel zijn zin verliest". Dit is het geval wanneer het onredelijk zou zijn om meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan de veroordeelde heeft betracht maar ook wanneer de dwangsom als geldelijke prikkel om de nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, haar zin verliest.⁵

De omstandigheid dat de onmogelijkheid voortvloeit uit een element dat reeds ter kennis was gebracht van de dwangsomrechter ten tijde van de dwangsomveroordeling, en de veroordeelde schuldenaar dit element als zodanig niet heeft aangevoerd als verweer tegen een dwangsomveroordeling, sluit de toepassing van art. 1385*quinquies* Ger. W. daarenboven niet uit. Bij de toepassing van art. 1385*quinquies* Ger. W. dient de dwangsomrechter bijgevolg rekening te houden met het bestaan van een onmogelijkheid tot uitvoeren van de hoofdveroordeling, ongeacht of deze onmogelijkheid al dan niet reeds bestond voor de hoofdveroordeling.⁶

De door art. 1385*quinquies*, 1^{ste} lid Ger. W. bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze onmogelijk is.⁷

Zowel de rechtspraak als de rechtsleer aanvaarden dat de onmogelijkheid in de zin van artikel

² Luik (20ste k) 22 maart 2018, JLMB 2018, afl. 21, 993; Rb. Waals-Brabant (KG) 14 december 2021, JLMB 2022, afl. 2, 89.

³ P. VANSANT, *Zakboekje Handhaving Ruimtelijke Ordening*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2023, 501-502; G.L. BALLON, *Dwangsom in APR*, Story-Scientia, 1980, 76.

⁴ Brussel 2 mei 1989, JLMB 1990, 377, noot P. KILESTE; G.L. BALLON, "problemen i.v.m. het verbeuren en verhalen van opgelegde dwangsommen" (noot onder Antwerpen 9 februari 1998), AJT 1998-99, 379.

⁵ Cass. 30 mei 2002, ; Cass. 12 mei 2015, ; Cass. 12 juni 2018, Cass. 5 mei 2023,

⁶ Cass. 21 maart 2011,

⁷ Cass. 5 mei 2023.

1385quinquies Ger.W. van velerlei aard kan zijn. Er kan sprake zijn van een materiële onmogelijkheid, een juridische onmogelijkheid, of uitzonderlijk zelfs van een morele onmogelijkheid.⁸

1.2.2 TOEPASSING IN CASU

In casu is sprake van een tijdelijke volledige onmogelijkheid om binnen de door het vonnis opgelegde termijn van twee jaar de opgelegde werken uit te voeren. Deze onmogelijkheid vindt haar oorsprong in een samenloop van omstandigheden die buiten de wil en macht van verzoekster ligt.

Ten eerste is er de financiële onmogelijkheid. De opgelegde werken vereisen aanzienlijke investeringen. Reeds voor aanvang van de werken werd verzoekster geconfronteerd met financiële druk, mede door de door het vonnis opgelegde boete en bijkomende kosten. De COVID-19-crisis en de oorlog in Oekraïne hebben daarenboven geleid tot uitzonderlijke prijsstijgingen voor bouwmaterialen en aannemersdiensten, waardoor de voorziene budgetten ontoereikend bleken en herfinanciering noodzakelijk werd.

Ten tweede is de door de rechtbank opgelegde uitvoeringstermijn van twee jaar objectief te kort, gelet op de wettelijk verplichte en opeenvolgende stappen die doorlopen moesten worden voor effectieve uitvoering. Allereerst diende een architect te worden aangesteld die de noodzakelijke plannen kon opmaken. Vervolgens was het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag vereist, met een gemiddelde doorlooptijd van circa 134 dagen, zijnde reeds één vijfde van de totale uitvoeringstermijn. Daarna gold de wettelijke wachttermijn van 35 dagen na aanplakking vooraleer de vergunning definitief uitvoerbaar werd. Deze administratieve en procedurele verplichtingen maakten dat reeds meer dan een jaar verstreek voordat met de feitelijke uitvoering kon worden gestart.

In concreto werd de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de achterbouw pas op 22 november 2024 verleend, zijnde één jaar en zeven maanden na de indiening van de aanvraag. De resterende termijn tot het einde van de door het vonnis opgelegde periode was hierdoor volstrekt onvoldoende voor het aanvangen én voltooiën van de ingrijpende werken.

Gelet op het voorgaande is het voor verzoekster redelijkerwijze onmogelijk geweest om aan de hoofdveroordeling te voldoen binnen de opgelegde termijn. De opgelegde dwangsom verliest in deze omstandigheden haar functie als aanzet tot naleving en verwordt tot een loutere bestraffing, hetgeen in strijd is met het billijkheidsbeginsel waarop artikel 1385quinquies Ger.W. berust.

TEN EINDE:

De vordering van verzoeksters ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Onderhavig verzoek conform art. 735, §1 Ger. W. te behandelen op de inleidende zitting.

In hoofdorde

De dwangsom, zoals bij vonnis van 6 maart 2023 opgelegd door de Voorzitter van de AC1 kamer rechtbank eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, procedure gekend onder het rolnummer 22A003368, ten bedrage van 150 euro per dag, te rekenen vanaf het verstrijken van het in kracht van gewijsde getreden vonnis, in zoverre het werd betekend, zonder dwangsomtermijn, op te heffen gelet op de tijdelijke volledige materiële onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

⁸ Benelux Hof 25 mei 1999, zaak A 97 /2; K. WAGNER, "Commentaar bij art. 1385quinquies Ger.W." OGR 1999, afl. 44, 176-180; Arbh. Luik 12 februari 2008, ECLI:BE:CTLIE:2008:.. Arbrb. Henegouwen (afd. Bergen) 24 juli 2019, lus & Actores 2020, afl. 2-3, 599.

In ondergeschikte orde

Voornoemde dwangsom minstens op te schorten met minstens 1 jaar om verzoekster de tijd te bieden een aannemer aan te stellen en de werken te laten voltooien.

In uiterst ondergeschikte orde

Voornoemde dwangsom minstens te verminderen tot 25 euro per dag, met een maximum van 5.000,00 euro.

Tot slot gedaagden te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de dagvaardingskosten en de rechtsplegingsvergoeding conform art. 1022 Ger. W.

Het te vellen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal, zelfs van verzet, zonder borg en niettegenstaande elk aanbod tot consignatie met bijzondere besteding en met uitsluiting van de kantonnering.

Onder om het even welk voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning, en onder meer onder voorbehoud van vermeerdering of vermindering staande het geding.

Eis gesteund op de hierboven aangehaalde redenen, de wetten ter zake en op alle andere op tijd en stond te doen gelden redenen.

En opdat de hiervoor gedaagde partij(en) niet onwetend zou(den) zijn, heb ik hem / haar / zij, zijnde en sprekende zoals hiervoor gezegd, afschrift gelaten van huidig exploit, desnoods onder gesloten omslag conform de wet

PROCEDURE

De behandeling en de debatten van de zaak hadden plaats in openbare terechtzitting.

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde alle aanwezige partijen.

beoordeling

a.

(eisende partij, verder:) werd op 6 maart 2023 door deze kamer veroordeeld voor feiten betreffende het verhuren of ter beschikking stellen van niet-conforme woningen in een pand aan , eigendom van . Als herstelmaatregel werd aan samen met een medeveroordeelde de alternatieve herstelmaatregel opgelegd, namelijk een veroordeling:

veroordeelt beklaagder :

- tot het geven van een andere bestemming aan de woningen en van het pand gelegen te volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen;
 - o *tenzij, en enkel indien een geldige vergunning betreffende het opdelen van de achterbouw van voormeld pand en het gebruik van de woningen en voor bewoning voorhanden is:* tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de

zin van artikel 1.3 § 1, 8° Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat de woningen en van het pand gelegen te ,
betreft;

- tot het uitvoeren van alle werken om de conformiteit in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen, te herstellen en de eventuele overbewoning te beëindigen wat de woning van het pand gelegen te betreft;

Aan de veroordeling tot het uitvoeren van de herstelmaatregel werd een uitvoeringstermijn van twee jaar gekoppeld, dit is de maximale termijn die de Codex Wonen toelaat (artikel 3.43, tweede lid).

Verder werd een dwangsom opgelegd van 150 euro per dag vertraging na het verstrijken van de hersteltermijn.

b.

In de huidige procedure komt op tegen de uitvoering van voormelde beslissing betreffende de dwangsom, met verzoek de dwangsom op te heffen (*in hoofdorde*), dan wel de dwangsom op te schorten met minstens een jaar (*in ondergeschikte orde*) of de dwangsom te verminderen tot 25 euro per dag, met een maximum van 5.000 euro (*in meer ondergeschikte orde*). steunt hiervoor op artikel 1385quinquies Gerechtelijk Wetboek, waarvan het eerste lid luidt:

De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

c.

In de eerste plaats houdt voor te hebben gedwaald over de toedracht van de herstelmaatregel. Zo zou in de overtuiging geweest zijn dat door geen bewoning meer te voorzien of toe te laten in het door de herstellvordering geviseerde pand, geen verder herstel nodig zou zijn.

In zoverre zich al vergist zou hebben, betreft dit allerminst een vergissing die niet toerekenbaar zou zijn en die op enigerlei wijze de verplichting teniet zou hebben gedaan, laat staan dat het een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies Gerechtelijk Wetboek zou opleveren. Het is hierbij van belang op te merken dat:

- een vennootschap betreft die zich professioneel inlaat met het beheer van onroerende goederen;
- reeds in de procedure die leidde tot het vonnis van 6 maart 2023 waarin de herstelmaatregel met dwangsom werd opgelegd werd bijgestaan door een advocaat;
- in voornoemde procedure reeds gewag werd gemaakt van een problematiek rond de vergunningsstatus van het pand en een lopende procedure dienaangaande;
- in voornoemde procedure een betwisting werd gevoerd met betrekking tot de concrete uitvoering van het herstel (waarop de rechtbank trouwens de maximale termijn voor uitvoering voorzag);
- de herstellvordering die in hoofdorde werd opgelegd een letterlijke overname betreft van de alternatieve herstelmaatregel zoals voorgeschreven in artikel 3.43, eerste lid, tweede volzin Codex Wonen;

De vermeende dwaling in hoofde van wordt niet aangetoond en heeft geen impact op de verplichting de herstelmaatregel binnen de vooropgestelde termijn uit te voeren, noch op de gehoudenheid tot het betalen van een dwangsom.

d.

In de tweede plaats stelt dat het onmogelijk zou zijn geweest om de herstelmaatregel uit te voeren

omwille van een moeilijke financiële situatie, die onder meer tot een vennootschapsrechtelijke alarmbelprocedure aanleiding gaf.

Evenwel blijkt niet dat al het mogelijke gedaan heeft om zich tijdig van de verplichtingen opgelegd in het vonnis van 6 maart 2023 te kwijten, door bijvoorbeeld externe financiering te zoeken of een deel van de activa te verkopen. Bovendien werd na het vonnis van 6 maart 2023 en een opname in het vergunningsregister op 8 september 2023 pas op 24 september 2024 – ruim anderhalf jaar na het vonnis – een vergunningsaanvraag ingediend voor het slopen van (een deel van) de geviseerde constructie. Deze vergunning werd op 22 november 2024 verleend.

De rechtbank voorzag de maximale uitvoeringstermijn, maar het grootste deel van deze termijn liet GECA verstrijken vooraleer in actie te komen, zonder een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies Gerechtelijk Wetboek aan te tonen.

e.

De rechtbank stipt hierbij aan dat de aangehaalde rechtsgrond haar niet toelaat een opportuniteitstoetsing door te voeren met betrekking tot de verplichting betreffende de dwangsom, maar enkel uitzonderingen of afwijkingen voorziet in het geval van een onmogelijkheid om de hoofdveroordeling uit te voeren.

f.

Bijkomend wijst de rechtbank er met betrekking tot het tijdsverloop op dat de strafrechtelijk bewezen feiten dateren van een periode van augustus 2017 tot en met augustus 2020, en dat de vaststellingen die leidden tot de strafvervolgning dateren van 11 februari 2020. De veroordeling tot uitvoering van de herstelmaatregel en de daaraan gekoppelde dwangsomveroordeling van 6 maart 2023 volgde bovendien op een tegensprekelijke correctionele procedure waarir ten volle de mogelijkheid had standpunt in te nemen. Ook in het licht daarvan is een uitvoeringstermijn voor de hoofdveroordeling van twee jaar redelijk, wat ook de financiële situatie van de veroordeelde is.

g.

De vordering van wordt afgewezen, zodat de in het ongelijk gestelde partij is. De basis-rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd.

TOEGEPASTE WETTEN

De rechtbank houdt rekening met de volgende artikelen die de bestanddelen van de misdrijven en de strafmaat bepalen, en het taalgebruik in gerechtszaken regelen:

art. 1, 2, 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 37, 41 wet van 15 juni 1935;

art. 1, 2, 3, 6 strafwetboek;

art. 4 V.T.Sv;

art. 162bis, 185 Sv.

De rechtbank:

op tegenspraak ten aanzien van de **WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**,

Verklaart de vordering ontvankelijk;

wijst de vordering var af als ongegrond;

veroordeelt tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro aan de
WOONINSPECTEUR van het Vlaamse Gewest.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op 2 maart 2026 door de rechtbank van
eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1:

, rechter

in aanwezigheid van het lid van het openbaar ministerie vermeld in het proces-verbaal van de
terechtzing, met bijstand van griffier