



Repertoriumnummer 2026 / 3047
Datum van uitspraak dinsdag 2 juni 2026
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad HB

Burgerlijke rechtbank van de
Rechtbank van eerste aanleg
Leuven

Kamer B6

BESCHIKKING

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

en wonende te (RRN: geboren
 ,
 eisende partij,
 ter zitting bijgestaan door loco advocaat te
 tegen

verwerende partij,
vertegenwoordigd door _____ loco _____, advocaat te _____

De zaak werd op tegenspraak behandeld op de openbare zitting van 10 maart 2026.

De beslagrechter nam kennis van:

- De beslagrechter hoorde op de zitting:

- Na de behandeling van de zaak en het sluiten van de debatten, nam de beslagrechter de zaak in beraad.

2.1

is eigenaar van een onroerend goed, gelegen te _____,

. Het betreft een ééngezinswoning in gesloten bebouwing, bestaande uit een gelijkvloers, een eerste en een tweede verdieping.

2.2

Bij proces-verbaal van 1 december 2017 stelde DE WOONINSPECTEUR vast dat het gebouw zelf, de gemeenschappelijke ruimtes en de woonentiteiten niet voldeden aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode.

Op 29 januari 2018 leidde DE WOONINSPECTEUR een herstellvordering in bij de procureur des Konings te Leuven, strekkende tot de herbestemming of het slopen van het pand, gelet op het feit dat het pand niet in aanmerking kwam voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden.

Per brief van 18 mei 2018 deelde de procureur des Konings te Leuven mee dat het strafdossier zonder gevolg zou worden afgesloten.

2.3

Op 1 februari 2021 stelde DE WOONINSPECTEUR een geactualiseerde herstelvordering op, ingevolge de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Wonen op 1 januari 2021.

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Leuven van 26 april 2022 werd
als volgt veroordeeld tot:

- het uitvoeren van renovatie-, verbeterings-, en/of aanpassingswerkzaamheden (d.i. het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3, §1, 8° Vlaamse Codex Wonen van 2021) van het pand gelegen te
 , kadastraal gekend te
 , waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten, na het gevorderde herstel mag de woonentiteit geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning;
- dit alles binnen een termijn van maximaal 2 jaar vanaf de betekening van het vonnis en dit op straffe van een dwangsom van 25,00 euro per dag vertraging met ingang vanaf de dag na het verstrijken van voormelde termijn van 2 jaar na de betekening van dit vonnis.

Het vonnis werd aan betekend bij exploit van 29 november
2022, wat impliceert dat het herstel moest worden uitgevoerd voor 29 november 2024, bij
gebreke waarvan de dwangsom zou verbeuren.

2.4

Op 18 december 2023 deed DE WOONINSPECTEUR navolgende vaststellingen in het betreffende pand, waarbij het volgende werd vastgesteld:

“Deze woning heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.”

Vermits er op 29 november 2024 geen sprake was van een herstel in de zin van het vonnis van 26 april 2022, liet DE WOONINSPECTEUR vervolgens, op 22 mei 2025, overgaan tot het betekenen van een bevel tot betalen:

- ten laste van _____, voornoemd;
- krachtens de uitgifte in uitvoerbare vorm van een vonnis op tegenspraak gewezen door de rechtbank van Leuven van 26 april 2022, betekend op 29 november 2022;
- voor een totaalbedrag van 5.349,34 euro, samengesteld uit hoofdsommen van dwangsommen en kosten van tenuitvoerlegging, na aftrek van een aantal betalingen.

Tegen dit bevel tekende
28 juli 2025.

verzet aan bij dagvaarding van

2.5

Op 5 februari 2026 kwam DE WOONINSPECTEUR opnieuw ter plaatse voor een derde controle. Daarbij werd het volgende vastgesteld:

“Deze woning 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 veroorzaakt in categorie III in de eindbeoordeling op het technisch verslag en is dus ongeschikt en onbewoonbaar.”

3 Vorderingen

3.1

vordert:

“De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te horen verklaren;

De vordering van verweerder ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;

Dienvolgens,

In hoofddorde

Het bevel tot betalen d.d. 22.05.2025 zoals betekend aan concluant in opdracht van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest niet en zonder waarde te verklaren, zodat verzoeker geen betaling kan verschuldigd zijn;

De Wooninspecteur te veroordelen tot alle kosten van het geding, daarin begrepen de rechtsplegingvergoeding ten belope van 1.883,72 EUR.

In ondergeschikte orde

Alvorens verder recht te doen;

Een deskundigenonderzoek te bevelen teneinde een controle van de woning van verzoeker uit te voeren met volgende opdracht:

Na partijen en hun raadslieden behoorlijk te hebben opgeroepen, zich ter plaatse te te begeven;

Kennis te nemen van alle nuttige inlichtingen en bewijsstukken van partijen,

De huidige toestand van de woning te beschrijven;

Advies te geven of de eventuele gebreken aan de woning een ongeschiktheid en/of onbewoonbaarverklaring van de woning verantwoorden in de zin van de Vlaamse Wooncodex;

Zo ja, zijn of haar advies te geven over de noodzakelijke herstellingswerken, deze te beschrijven en te ramen;

Alle nuttige vragen van partijen te beantwoorden;

Te trachten partijen te verzoenen en voor zover geen verzoening mogelijk is, van dit alles een onder eed bevestigd verslag neer te leggen opgesteld volgens de voorwaarden en modaliteiten voorgeschreven door het Gerechtelijk Wetboek en binnen de door de Rechtbank te bepalen termijn.

Concluant akte te verlenen van zijn aanbod om eventueel ter gelegenheid van deze controle vastgestelde gebreken onmiddellijk te verhelpen;

De zaak in voortzetting te stellen voor verdere behandeling nadat het verslag van de deskundige beschikbaar zal zijn;

De beslissing omtrent de gerechtskosten aan te houden.

[...]

GERECHTSKOSTEN

rechtsplegingsvergoeding 1.883,72 EUR."

3.2

DE WOONINSPECTEUR vordert:

"Alle vorderingen van eiser als ontvankelijk doch ongegrond af te wijzen;

Eiser te veroordelen tot betaling van alle kosten van de procedure, met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding begroot op 1.883,72 euro;"

4 Beoordeling

4.1 De ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist. De beslagrechter merkt zelf geen ambtshalve op te roepen gronden van onontvankelijkheid.

De ingestelde vordering is dan ook ontvankelijk.

4.2 De grond van de zaak: de hoofdvordering

4.2.1

De beslagrechter, die kennisneemt van de vorderingen betreffende middelen tot tenuitvoerlegging (artikel 1395 van het Gerechtelijk Wetboek), is bevoegd voor het executiegeschil dat rijst wanneer de schuldeiser tot tenuitvoerlegging overgaat, maar de

schuldenaar de verbeurte van de dwangsom betwist.

De regeling van de dwangsom gaat uit van een strikte taakverdeling tussen de rechter die de dwangsom heeft opgelegd (de bodemrechter of de dwangsomrechter) en de beslagrechter die enkel kan oordelen of de dwangsommen al dan niet verbeurd zijn. Een bodemvonnis strekt er in de eerste plaats toe het geschil te beslechten dat tussen de partijen bestaat. Wat in het bodemvonnis wordt beslist, kan tussen de partijen niet meer ter discussie worden gesteld voor de beslagrechter. Wel kunnen partijen het bodemvonnis aanvechten door het instellen van rechtsmiddelen.

De taak van de beslagrechter bestaat er dus in te onderzoeken of de hoofdveroordeling werd nagekomen. In geval van zwaarigheden bij de tenuitvoerlegging van een vonnis dat een veroordeling tot dwangsom inhoudt, moet de beslagrechter, op grond van artikel 1498 Gerechtelijk Wetboek bepalen of de voorwaarden waarbij de dwangsom is verschuldigd, al dan niet vervuld zijn.¹

De beslagrechter waakt immers over de regelmatigheid en de rechtmatigheid van de tenuitvoerlegging en het komt hem bijgevolg toe in het raam van een verzet tegen een bevel of een beslag met betrekking tot beweerdelijk verbeurde dwangsommen te oordelen of de dwangsommen waarvoor tot tenuitvoerlegging werd overgegaan, al dan niet verbeurd zijn.²

De beantwoording van die vraag veronderstelt een toetsing van de opgelegde verplichting aan de uitvoering die hieraan gegeven is. De beslagrechter moet de nodige omzichtigheid aan de dag leggen bij het nagaan of de dwangsom verbeurd is. Het rechterlijk gebod of verbod waarop de dwangsom is gesteld moet restrictief worden uitgelegd. De beslagrechter kan de draagwijdte van de beslissing van de bodemrechter (dwangsomrechter) op grond waarvan verbeurde dwangsommen worden ingevorderd, niet wijzigen, beperken of uitbreiden.

De dwangsom is enkel verbeurd wanneer de gewraakte handelswijze klaarblijkelijk, dat wil zeggen zonder redelijke discussie, een inbreuk op de opgelegde verplichting oplevert. Enkel in dat geval is er sprake van een inbreuk en wordt de dwangsom verbeurd. Bij redelijke twijfel of een bepaalde gedraging wel of niet plaatsvond, kan geen dwangsom worden verbeurd.

4.2.2

Bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Leuven van 26 april 2022 werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstellingswerken aan de woning, gelegen te , zoals hoger in het feitenrelaas omschreven.

Hiertoe werd hem in voormeld vonnis een termijn van maximaal twee jaar verleend om deze werken uit te voeren en te beëindigen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van

¹ Cass. (1e k.) AR 22 november 2024;

² Cass. (1e k.) AR , 3 januari 2025;

25,00 euro per dag vertraging na het verstrijken van de voorgeschreven termijn.

4.2.3

is van oordeel dat hij de nodige inspanningen heeft geleverd voor het herstel van de vastgestelde gebreken, en dat hij al het mogelijke hiertoe heeft gedaan. Volgens hem zijn er aldus geen dwangsommen verschuldigd, en is het feit dat er thans dwangsommen worden geïnd disproportioneel in verhouding met de reeds geleverde prestaties, en de thans nog opgesomde gebreken.

is aldus van oordeel dat er geen dwangsommen zijn verbeurd, omdat aan de hoofdveroordeling, namelijk het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, conform artikel 1.3, §8, 8° van de Vlaamse Codex Wonen waardoor de panden voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten en de woonentiteiten geen gebreken van categorie II of III vertonen, en er geen sprake is van overbewoning met betrekking tot de in het vonnis vermelde panden, is voldaan.

4.2.3.1

De beslagrechter stelt vast dat het bevel tot betalen dat op verzoek van DE WOONINSPECTEUR werd betekend, dwangsommen betreffen die zouden zijn verbeurd op grond van 172 inbreuken (aantal dagen) in de periode van 30 november 2024 tot en met 20 mei 2025.

De beslagrechter die gevat wordt naar aanleiding van een verzet gelegd op grond van verbeurde dwangsommen is enkel bevoegd om na te gaan of de dwangsommen die aanleiding gaven tot het bevel tot betalen, *in casu* deze verbeurd wegens vermeende inbreuken van 30 november 2024 tot en met 20 mei 2025, daadwerkelijk verbeurd zijn.

4.2.3.2

De bewijslast om aan te tonen dat de veroordeelde zijn verplichting niet nakomt, rust in beginsel op de partij die de veroordeling bekwam. Het bewijs moet niet vooraf worden geleverd, maar pas naderhand in het kader van het executiegeschil voor de beslagrechter, uitgelokt door de veroordeelde. Vermits het gaat om het bewijs van een rechtsfeit, kan dit geleverd worden met alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen.

4.2.4

Sedert 2021 strekt de herstellvordering uit de Vlaamse Codex Wonen ertoe een woning of een pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en de overbewoning te beëindigen. Een herstellvordering zal dus zijn uitgevoerd indien de woning nog gebreken van categorie I heeft (maximaal 6) of bij gewone overschrijding van de bezettingsnorm.

Het herstel van de conformiteit heeft niet alleen betrekking op de gebreken die in de herstellvordering stonden opgesomd en op basis waarvan de rechter het herstel heeft bevolen. Indien de veroordeelde bij het wegwerken van deze gebreken zodanig te werk gaat dat hierdoor nieuwe gebreken ontstaan, werd het gebrek niet degelijk hersteld en is er van herstel dus geen sprake. Ook de gebreken die na het opstellen van de herstellvordering zijn ontstaan, dienen door de overtreder te worden hersteld. Immers, zolang de woning

niet conform is, behoudt de herstellvordering haar voorwerp.

De herstellvordering is geen straf, maar een maatregel. Het is een bijzondere vorm van teruggave met als doel de gevolgen van het gepleegde misdrijf teniet te doen. Dat heeft gevolgen voor de vaststelling of een vordering of veroordeling tot herstel is uitgevoerd. Vanaf 1 januari 2021 zal de wooninspecteur een proces-verbaal van uitvoering moeten afleveren wanneer de woning conform is en niet overbewoond is, ook wanneer de herstellvordering of de veroordeling tot herstel dateert van voordien. De beoordeling of een woning is hersteld, gebeurt op basis van het op dat ogenblik geldende normenkader.³

4.2.5.1

legt weliswaar allerhande documenten en foto's over waaruit zou moeten blijken dat hij daadwerkelijk tot de uitvoering van de hem opgelegde herstelmaatregelen is overgegaan. Evenwel, zoals hierboven gesteld, is het niet voldoende dat er herstelwerken werden uitgevoerd, maar moet de woning of het pand volledig zijn hersteld in de mate zoals omschreven in het veroordelende vonnis.

Artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt:

“Als de overtreder de gevorderde of de door de rechtbank opgelegde herstelmaatregelen vrijwillig heeft uitgevoerd, brengt hij de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan onmiddellijk op de hoogte. De kennisgeving wordt aangetekend verstuurd of wordt afgegeven tegen ontvangstbewijs. De wooninspecteur kan stukken en bewijselementen opvragen die het gemelde herstel aannemelijk maken. Als de overtreder de gevraagde stukken niet bezorgt, voert de wooninspecteur geen controle ter plaatse uit. Na ontvangst van de vergoeding, vermeld in het tweede lid, doet de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie, een controle ter plaatse en stelt hij een proces-verbaal van vaststelling op.

De controle ter plaatse, vermeld in het eerste lid, wordt pas uitgevoerd na de betaling van een vergoeding. De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag van de vergoeding en de nadere regelen voor de inning ervan. De opbrengst van de vergoeding wordt toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie, vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007.

De wooninspecteur stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen het proces-verbaal van uitvoering als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De wooninspecteur zendt een afschrift van het proces-verbaal van uitvoering aan het college van burgemeester en schepenen en aan de overtreder en de houder van het zakelijk recht op de woning, het pand of het goed, vermeld in artikel 3.34, 3.35 en 3.36.”

³ Zie T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Wolter Kluwer, Mechelen, 2024, p. 403-404.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat _____, of de door hem bij de hand genomen architect, DE WOONINSPECTEUR op de hoogte bracht van het gegeven dat hij de door de rechter opgelegde herstelmaatregelen heeft uitgevoerd.

4.2.5.2

In de eerste navolgende controle van 18 december 2023 wordt echter geconcludeerd dat het vonnis van 26 april 2022, waarin de herstellvordering 'herstel alle gebreken' werd opgelegd, niet is uitgevoerd (zie stuk 9 van _____). Tijdens de controles werd immers vastgesteld dat er nog steeds meerdere gebreken aanwezig waren.

In de conclusie van het verslag van de vaststellingen, zoals opgenomen in de brief van DE WOONINSPECTEUR aan _____ van 2 februari 2024, werd voor het gebouw en de woning nummer _____, het volgende besloten:

"Het gebouw heeft een totaal van 2 kleine gebreken in categorie I, 0 ernstige gebreken in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III."

en:

"Deze woning heeft een totaal van 11 kleine gebreken in categorie I, 4 ernstige gebreken in categorie II en 3 gebreken die een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige 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:

- ELEKTRICITEIT

- ° In de kelder is een open stopcontact aanwezig. Hierdoor zijn delen onder spanning aanraakbaar zijn. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden afgeschermd en degelijk worden gemonteerd. (cat III)

- ° In de keuken ontbreekt aan sommige stopcontacten een afdekplaatje. Er zijn delen onder spanning aanraakbaar. Het stopcontact moet voldoende afgeschermd worden. In 1 van deze stopcontacten steekt bovendien een beschadigde stekker. (cat. III)

- ° In de zolderruimte boven de keuken hangen er verschillende stopcontacten los van de muur. Er zijn delen onder spanning aanraakbaar. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden. (cat. III)

- ° Aan de zekeringskast hangt loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd. (cat.III)

- ° Voor de zolder in aanbouw en op de zolder in aanbouw hangt loshangende bedrading met blote geleiders onder spanning. Er is een risico op elektrocutie. De geleiders moeten worden afgeschermd. (cat. III)

- TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN

- ° Er ontbreekt een vaste trap naar de bergruimte boven de keuken achteraan. Er wordt gebruik gemaakt van een ladder. (cat. III)

- ° *Op de bovenste verdieping ontbreekt erboven aan de trap een balustrade. (cat. III)*
- LUCHTKWALITEIT – indicatie van risico op CO-vergiftiging
 - ° *De bewoners maken gebruik van een mobiel verwarmingstoestel op stookolie. Het lokaal waar het toestel is opgesteld, is niet voorzien van enige toevoer van verbrandingslucht voor verbranding van dergelijk toestel. Er is een verhoogd risico op CO-vergiftiging. De bewoners werden op de hoogte gebracht van het risico, en uitdrukkelijk verwittigd het mobiele toestel niet meer te gebruiken en indien men het mobiele toestel alsnog gebruikt de nodige verluchting te voorzien zodat er voldoende permanente toevoer is van verse lucht. (cat. III)*

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 8 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (5) en de netto-vloeroppervlakte (107,23 m²) geschikt is voor bewoning door maximaal 8 personen.

De herstellvordering dd. 29/01/2018, geactualiseerd dd. 01/02/2021 is bijgevolg nog niet zonder voorwerp. Het pand blijft op het register van herstellvorderingen staan."

Op 5 februari 2026 werd een (tweede) navolgend proces-verbaal opgesteld door DE WOONINSPECTEUR (zie stuk 19 var).

In de conclusie van dit proces-verbaal werd voor het gebouw en de woning nummer 13, het volgende besloten:

"Het gebouw heeft een totaal van 0 kleine gebreken in categorie I, 1 ernstig gebrek in categorie II en 1 gebrek dat een direct gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III."

En:

"Deze woning 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 veroorzaakt 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:

- **ELEKTRICITEIT**
 - ° *Een elektrische verbinding in de woonkamer vooraan is onvakkundig uitgevoerd. De verbindingen van de elektrische geleiders liggen los op de vloer, zijn aan elkaar gedraaid en is niet conform verbonden met de correcte bevestigingsklemmen.*
 - ° *In de keuken hangt het stopcontact los uit de muur. De elektrische delen kunnen hierdoor rechtstreeks aanraakbaar zijn.*

De bezettingsnorm van deze woning is gelijk aan 8 personen. Dit betekent dat de woning zonder de hoger opgesomde en beschreven gebreken, op basis van het aantal woonlokalen (5) en de netto-vloeroppervlakte (103,5 m²) geschikt is voor bewoning door

maximaal 8 personen."

en:

"Het vonnis van de burgerlijke rechtbank dd. 26/04/2022 waarin onze herstellvordering 'herstel alle gebreken' werd opgelegd, werd tot op heden niet uitgevoerd."

4.2.5.3

De beslagrechter merkt op dat de vaststellingen van de diensten van DE WOONINSPECTEUR een bijzondere bewijswaarde hebben, en dat, luidens artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen, deze vaststellingen gelden tot het bewijs van het tegendeel.⁴

Met betrekking tot de technische vaststellingen bestaan er geen aanwijsbare redenen om in welke mate dan ook te twijfelen aan de deskundigheid, de objectiviteit en de kennis van zake van de verbalisanten. De door hen gemaakte vaststellingen zijn ondersteund door duidelijk omschreven normen en criteria, en kunnen enkel aan de hand van een overtuigend en sluitend tegenbewijs worden weerlegd.

Bij gebrek aan dergelijk tegenbewijs, gelden de processen-verbaal van DE WOONINSPECTEUR als bewijs van het herstel of, omgekeerd, van het gebrek aan herstel van de woning.

Gelet op de inhoud van de overgelegde processen-verbaal stelt de beslagrechter aldus vast dat de door de rechter opgelegde herstelmaatregelen op heden nog niet (geheel of gedeeltelijk) heeft uitgevoerd.

4.2.5.4

stelt voorts dat bij de laatste hercontroles er andere gebreken werden opgemerkt, dan in het initiële proces-verbaal van 6 september 2018.

De beslagrechter merkt echter op dat hoger al werd uiteengezet dat ook de gebreken die na het opstellen van de herstellvordering zijn ontstaan, door de overtreder dienen te worden hersteld en dat, zolang de woning niet conform is, de herstellvordering haar voorwerp behoudt.

Het enkele feit dat er bij de nieuwe vaststellingen nieuwe gebreken zijn vastgesteld, wijzigt niets aan de verplichting van om de herstelmaatregel uit te voeren, en de woning volledig conform te maken aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen.

4.2.6

is verder van oordeel dat het vorderen van een dwangsom door DE WOONINSPECTEUR rechtsmisbruik uitmaakt, minstens dat het vorderen van verdere dwangsommen rechtsmisbruik uitmaakt.

⁴ Zie T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Wolter Kluwer, Mechelen, 2024, p. 343;

Artikel 1.10, eerste en tweede lid van het Burgerlijk Wetboek bepaalt:

“Niemand mag misbruik maken van zijn recht.

Wie zijn recht uitoefent op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaats, maakt misbruik van zijn recht.”

Van zodra de feitelijke voorwaarden voor de toepassing van een rechtsregel zijn vervuld, ontleent het betrokken rechtssubject hieraan een recht, dat hij tegen anderen kan laten gelden. Iedere uitoefening van een recht is vatbaar voor misbruik. Om te spreken van rechtsmisbruik is vereist dat de titularis van het betrokken recht dat recht op een wijze uitoefent of aanwendt die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een normaal, voorzichten en vooruitziend persoon, in dezelfde omstandigheden geplaast. Zo kan er sprake zijn van rechtsmisbruik wanneer door de rechtsuitoefening het berokkende nadeel buiten verhouding is met het verkregen voordeel. De rechter moet bij diens beoordeling rekening houden met alle omstandigheden van de zaak.

Als geen redelijk mens zich de houding van DE WOONINSPECTEUR eigen zou maken, kan de invordering van de verbeurde dwangsommen rechtsmisbruik opleveren.

Het loutere feit dat de invordering van de dwangsom voor de eisende partij een belangrijk voordeel oplevert, volstaat echter allermint opdat er sprake zou kunnen zijn van rechtsmisbruik. In tegenstelling tot bij een louter contractuele wanprestatie, moet men steeds rekening houden dat de veroordeelde wiens vermogen wordt aangetast door de invordering van verbeurde dwangsommen, de prijs betaalt voor een miskenning van het gezag van een rechterlijke uitspraak. Rechtsmisbruik kan derhalve slechts voorliggen wanneer de houding van de veroordeelde geen beduidende miskenning van een rechterlijke uitspraak oplevert en daarenboven de invordering van de dwangsom voor de eisende partij een voordeel met zich zou meebrengen dat kennelijk niet in verhouding staat tot het nadeel dat hierdoor aan de veroordeelde wordt gedaan. Rechtsmisbruik kan ter zake enkel voorliggen in flagrante gevallen, waarin geen redelijk mens zich de houding van de eisende partij zou eigen maken.

De houding van DE WOONINSPECTEUR kan in dit geschil niet als kennelijk onredelijk worden beschouwd. Het feit dat de schuldeiser (DE WOONINSPECTEUR) de uitvoering verderzet en overgaat tot de inning van de verbeurde dwangsommen, vormt geen handelswijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de normale uitoefening van dat recht door een normaal, voorzichten en vooruitziend persoon, in dezelfde omstandigheden geplaast.

De wetgever geeft aan de schuldeiser immers slechts één mogelijkheid, namelijk de uitvoering van het bekomen vonnis. Het is in dit aspect niet de schuldeiser die een onevenwicht tot stand brengt, maar de schuldenaar die – door zijn weigering tot volledige, spontane uitvoering – de schuldeiser ertoe dwingt de bevelen tot betaling van de verbeurde dwangsommen te laten betekenen.

Het werkelijke, legitieme, doel van DE WOONINSPECTEUR is het herstel van de conformiteit van de panden, zoals opgelegd in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Leuven van 26 april 2022, door middel van de uitvoering van deze titel. Het invorderen van de verbeurde dwangsommen is een wettelijk voorzien, en door de rechter verleend, drukkmiddel, gekoppeld aan de hoofdveroordeling van

De beslagrechter stelt vast dat de door DE WOONINSPECTEUR gekozen rechtsuitoefening niet manifest onredelijk of onbillijk is.

De beslagrechter kan enkel vaststellen dat de gebreken, die diende te verhelpen, zich blijven opstapelen. De beslagrechter spreekt dan niet over de kleine gebreken (categorie I) die nog beperkt aanwezig mogen zijn om als een herstel te kunnen gelden, maar over de ernstige gebreken (categorie II) en de gebreken die direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken (categorie III).

De gebreken die aanleiding geven tot het verbeuren van dwangsommen zijn niet min te noemen en kunnen aldus zelfs een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken (zoals bijvoorbeeld elektrocutie). De kwestie draait niet om de beperkte, kleine gebreken.

De beslagrechter stelt vast dat DE WOONINSPECTEUR enkel haar decretale opdracht uitoefent om de woningkwaliteit te handhaven en, in het licht daarvan, geheel terecht het volledige herstel nastreeft van de woning (met hoogstens zes kleine gebreken die wettelijk toegestaan zijn).

In de gegeven omstandigheden, vormt de handelwijze van DE WOONINSPECTEUR dan ook geen rechtsmisbruik.

Het middel is ongegrond.

4.2.7

Op grond van al deze redenen, niet alleen afzonderlijk maar ook in hun samenhang beschouwd, is de beslagrechter van oordeel dat DE WOONINSPECTEUR terecht is overgegaan tot het betekenen van het bevel tot betalen op 22 mei 2025.

4.3 De grond van de zaak: de vordering in ondergeschikte orde

4.3.1

vordert in ondergeschikte orde een gerechtsdeskundige aan te stellen om advies te geven of de eventuele gebreken aan de woning een ongeschiktheid en/of onbewoonbaarverklaring van de woning kunnen verantwoorden in de zin van de Vlaamse Codex Wonen.

4.3.2.1

Overeenkomstig artikel 19, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek kan de rechter, alvorens recht te doen, in elke stand van de rechtspleging, een voorafgaande maatregel

bevelen om de vordering te onderzoeken of een tussengeschild te regelen dat betrekking heeft op een dergelijke maatregel, dan wel de toestand van de partijen voorlopig regelen.

De bevoegdheid van de rechtbank die op basis van artikel 19, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek wordt gevat, beperkt zich tot een *prima facie*-beoordeling van de rechten en plichten van partijen en van de gegrondheid van de vordering, waarbij na een belangenafweging de toestand van partijen eventueel voorlopig wordt geregeld.

De partij die maatregelen vordert alvorens recht te doen, moet niet voorafgaandelijk de door haar aangevoerde feiten en de gegrondheid van haar vordering bewijzen. Zij moet slechts aantonen dat haar vordering ten gronde voldoende aannemelijk is en een ernstige kans op slagen heeft. De argumenten die de partijen met betrekking tot de gegrondheid van de eisen inroepen, worden door de rechtbank getoetst op hun ernst om te bepalen of het al dan niet aangewezen is om eerst het debat ten gronde te voeren alvorens te beslissen over de gevraagde maatregel.

Een vordering op grond van artikel 19, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek is bijgevolg enkel mogelijk binnen de context van een geschil ten gronde. De bevoegdheid van de rechtbank is beperkt tot de voorlopige maatregelen die nodig zijn in afwachting van een beslissing ten gronde. Dat vloeit voort uit het begrip "alvorens recht te doen": de rechter kan enkel gevat worden op grond van artikel 19, derde lid van het Gerechtelijk Wetboek wanneer er zich in het licht van een nog te beslechten bodemgeschil voorafgaande maatregelen opdringen.

4.3.2.2

De beslagrechter volgt het standpunt van _____ niet.

De beslagrechter is van oordeel dat de voorliggende gegevens onvoldoende steun bieden om een deskundigenonderzoek te bevelen. _____ voert in zijn syntheseconclusies immers niet aan dat de gebreken die DE WOONINSPECTEUR vaststelde, niet zouden hebben bestaan of verkeerdelijk als dusdanig werden vastgesteld en hij de bevindingen uit het deskundigenonderzoek nodig heeft om het tegenbewijs te leveren tegen de processen-verbaal van DE WOONINSPECTEUR. Hij betwist in zijn syntheseconclusies niet dat de gebreken bestonden, maar stelt dat ze intussen zouden zijn verholpen. De vaststellingen uit de processen-verbaal, die de dwangsommen uit het bevel tot betalen deden verbeuren, worden als dusdanig niet betwist.

De gevraagde voorlopige maatregel is in de gegeven omstandigheden dan ook niet nuttig noch noodzakelijk.

_____ meent voorts dat DE WOONINSPECTEUR, na de zoveelste controle, niet meer onpartijdig zou zijn om objectieve vaststellingen te kunnen doen.

Dit standpunt volgt de beslagrechter evenwel niet. Uit geen enkel element blijkt dat de WOONINSPECTEUR geen objectieve vaststellingen meer zou kunnen doen. De processen-verbaal werden steeds voldoende gemotiveerd en aangevuld met verschillende bijlagen ter staving van de bevindingen.

ziet daarbij overigens over het hoofd dat de vaststellingen die een gerechtsdeskundige desgevallend zou doen, niet ter zake dienend zijn voor het huidige geschil. Die vaststellingen zouden immers enkel betrekking kunnen hebben op de huidige toestand van de woning, terwijl met het bevel tot betalen dwangsommen worden geïnd wegens de – reeds vastgestelde en niet betwiste – staat van de woning in de periode van 30 november 2024 tot en met 20 mei 2025.

Ook in dit licht is de gevraagde voorlopige maatregel in de gegeven omstandigheden niet nuttig of noodzakelijk.

De beslagrechter wijst ook het verzoek tot aanstelling van een gerechtsdeskundige bijgevolg af.

5 Gerechtskosten

is in het ongelijk gesteld en moet dan ook de kosten van het geding dragen. De dagvaardingskosten blijven dus ten laste van deze partij.

Ook dient hij de rechtsplegingvergoeding ten laste te nemen voor de in het gelijkgestelde partij, DE WOONINSPECTEUR, die werd bijgestaan door een advocaat.

Het verzet tegen een bevel tot betalen van dwangsommen is een geschil dat niet in geld waardeerbaar is. Voor de niet in geld waardeerbare vordering bestaat de basisrechtspleging op het ogenblik van de uitspraak 1.883,72 euro.

De beslagrechter veroordeelt ten slotte tot betaling aan de Belgische Staat van de rolrechten voor een bedrag van 165,00 euro.

6 Beslissing

De beslagrechter:

- beslist op tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting;
- verklaart de vorderingen van ontvankelijk, maar ongegrond;
- veroordeelt tot betaling aan DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST van een rechtsplegingsvergoeding van 1.883,72 euro;
- veroordeelt tot de betaling aan de Belgische Staat van de rolrechten voor een bedrag van 165,00 euro.

Deze beschikking werd uitgesproken in de openbare zitting van **kamer B6** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **dinsdag 2 juni 2026**.

Waar zitting namen:

, rechter

, griffier