



|                                          |
|------------------------------------------|
| Repertoriumnummer<br><b>2026/ 5449</b>   |
| Datum van uitspraak<br><b>5 mei 2026</b> |
| Rolnummer                                |

☐ Aan te bieden aan de  
ontvanger

Veroordeling bijdrage geïnd 26 €

VON – EVT  
B

Aangeboden op

Niet te registreren

# NEDERLANDSTALIGE RECHTBANK VAN EERSTE AANLEG BRUSSEL

## Beschikking

▪ *EINDBESCHIKKING OP TEGENSpraak*

9<sup>de</sup> kamer  
burgerlijke zaken

De beslagrechter wijst de volgende beschikking in de zaak:

A.

- , nationaal nummer , wonende te

- , nationaal nummer wonende te

*eisende partijen,*

advocaat: mr. , met kantoor te

**tegen:**

**WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST**, gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88/40,  
ondernemingsnummer 0316.380.841,

*verwerende partij,*

advocaat: mr. , met kantoor te

---

## **Rechtspleging**

1.

Bij dagvaarding, betekend 12 augustus 2025, hebben eisende partijen de vordering voor de rechtbank gebracht.

Bij beschikking van 2 september 2025 zijn, overeenkomstig artikel 747 gerechtelijk wetboek, de door partijen overeengekomen conclusietermijnen bekrachtigd en is de rechtsdag bepaald op 21 april 2026.

Overeenkomstig artikel 748*bis* gerechtelijk wetboek houdt de beslagrechter enkel rekening met de laatst genomen (synthese)conclusies van de partijen, met name:

- de conclusie van eisende partijen, digitaal neergelegd op 18 maart 2026,
- de conclusie van verwerende partij, digitaal neergelegd op 15 april 2026.

Op 8 april 2026 zijn de stavingstukken van verwerende partij digitaal neergelegd op de griffie.

Op de openbare terechtzitting van 21 april 2026:

- zijn verschenen:
  - mr. \_\_\_\_\_ voor eisende partijen,
  - mr. \_\_\_\_\_ loco mr \_\_\_\_\_ Espinoza voor verwerende partij,
- zijn voornoemde advocaten gehoord,
- zijn de stavingstukken van partijen overgelegd,
- zijn de debatten gesloten en is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werden toegepast.

### Feiten en procedurevoorgaanden

2.

De belangrijkste feiten en procedurevoorgaanden, relevant voor de beoordeling van het huidige geschil, zoals zij uit de procedur stukken en de door partijen neergelegde stukken blijken, kunnen als volgt worden samengevat:

\_\_\_\_\_, huidige eisende partijen, zijn de vruchtgebruikers van een woning gelegen te \_\_\_\_\_ die zij verhuurden.

Bij vonnis van 9 november 2023 van de correctionele kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel werden eisende partijen strafrechtelijk veroordeeld voor feiten van het verhuren met het oog op bewoning van een woning zonder aan de vereisten en normen te voldoen.

De wooninspecteur van het Vlaams Gewest, huidige verwerende partij, stelde in deze procedure een herstellvordering in die werd toegekend als volgt:

*‘Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ontvankelijk;*

*Veroordeelt de beklagden (lees huidige eisende partijen) om aan het pand op het perceel gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_ tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake méér is van overbewoning.*

*Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd binnen een termijn van TWAALF maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod*

*wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de uitvoering van de herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00.*

*Zegt dat- voor zover de beklaagden in gebreke blijven na afloop van de genoemde termijn, de herstelwerken uit te voeren, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de gemachtigd worden deze werken uit te voeren op kosten van de beklaagde.*

*Zegt dat de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de kosten van herhuisvesting van de bewoners van de betrokken kamers kunnen verhalen op de beklaagden.*

*Verklaart deze beslissingen uitvoerbaar bij voorraad."*

Op 26 januari 2024 liet verwerende partij dit vonnis betekenen aan eisende partijen met een bevel tot betalen en tot uitvoering van het herstel.

Het huidige geschil tussen de partijen betreft:

- de al dan niet uitvoering door eisende partijen van de bevolen herstelmaatregel,
- het al dan niet verbeuren van de dwangsommen sedert 27 januari 2025 waarvoor verwerende partij op 23 juli 2025 een bevel tot betaling liet betekenen.

Eisende partijen tekenden bij dagvaardingsexploot van 12 augustus 2025 verzet aan tegen voormeld bevel tot betaling, ter inleiding van het huidige geding.

Lopende de huidige procedure liet verwerende partij op 23 januari 2026 opnieuw een bevel tot betaling betekenen ter inning van dwangsommen ten belope van 38.100 euro te vermeerderen met de uitvoeringskosten.

### **Voorwerp van de vorderingen en het verweer**

3.

3.1

Eisende partijen, \_\_\_\_\_, vorderen in hun laatste besluiten om:

*'1. Voor recht te zeggen dat onderhavig verzet ontvankelijk en gegrond is, en, dienovereenkomstig;*

*2. Zo verweerder volhard in eisen omtrent de dwangsom zoals gesteld bij vonnis van 09.11.2023 van de Nederlandstalige Correctionele Rechtbank Eerste Aanleg Brussel, 27 Kamer 25 N, met AR <sup>1)</sup>, concludanten toe te staan deze som te kantonneren; Derhalve te horen*

zeggen voor recht dat na betreffende consignatie geen redenen meer zullen bestaan tot voortzetting van enige tenuitvoerlegging;

3. Voor recht te zeggen dat het bevel tot betaling – stuiting dwangsom, zoals op last van verweerder betekend, eerst op 23.07.2025 door gerechtsdeurwaarder voor de som van € 27.275,67 (met standplaats te vervolgens op 23.01.2026 door gerechtsdeurwaarder (met standplaats te ) voor de som van € 40.248,19, krachtens het vonnis van 09.11.2023 van de Nederlandstalige Correctionele Rechtbank Eerste Aanleg Brussel, Kamer 25 N, met op grond van kennelijke onredelijkheid en rechtsmisbruik onregelmatig en onrechtmatig is en zonder gevolg dient te blijven, en, de daarin gevorderde dwangsommen, kosten en aanhorigheden, alsook deze die verder zouden worden gevorderd op grond van voornoemde handelingen en voornoemde titel, door conluanten onverschuldigd zijn;

4. In ondergeschikte orde, voor recht te zeggen dat conluanten allerminstens een redelijke termijn moet worden gelaten, nl. van 12 maanden in overeenstemming met de oorspronkelijke titel van 09.11.2023 voornoemd, voor het verhelpen van pas voor het eerst bij verslag van 27.02.2025 meegedeelde vaststellingen als voorgehouden gebreken, terwijl deze voordien manifest vaststelbaar waren, maar nooit eerder werden meegedeeld;

5. In uiterst ondergeschikte orde, voor recht te zeggen dat genoemde dwangsom verregaand dient te worden herleid en beperkt tot een plafond van € 150,00;

6. Conluanten voorbehoud te verlenen tot vordering van schadevergoeding op grond van misbruik van executierecht en rechtsmisbruik;

7. Verweerder te veroordelen tot alle gerechtskosten, de rechtsplegingsvergoeding daarin begrepen;'

### 3.2.

Verwerende partij, de wooninspecteur van het Vlaams Gewest, vraagt in zijn laatste besluiten om:

'Alle vorderingen van eisers als ontvankelijk doch ongegrond af te wijzen;

Eisers te veroordelen tot betaling van alle kosten van de procedure, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.883,72 euro;'

## Beoordeling

### 4. -de ontvankelijkheid

Partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vorderingen niet. De beslagrechter stelt evenmin ambtshalve op te werpen gronden van onontvankelijkheid vast.

De vorderingen zijn regelmatig ingesteld en zijn ontvankelijk.

### 5. -ten gronde

#### 5.1.

Eisende partijen verzetten zich tegen de invordering van de dwangsommen die volgens verwerende partij verbeurden voor de periode van 27 januari 2025 tot 7 oktober 2025, ten belope van 150 euro per dag, in uitvoering van het vonnis van 9 november 2023.

#### 5.2.

De beslagrechter, die kennis neemt van de vorderingen betreffende middelen tot tenuitvoerlegging in toepassing van artikel 1395 van het gerechtelijk wetboek, is bevoegd voor het executiegeschil dat rijst wanneer de schuldeiser tot tenuitvoerlegging overgaat, maar de debiteur 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.

Als maatstaf van deze toetsing van de ter uitvoering van het vonnis verrichte handelingen, moet men het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het daarmee beoogde doel.

#### 5.3.

De veroordeling op basis waarvan verwerende partij de verbeurte van de dwangsommen aanvoert krachtens het vonnis van de dwangsomrechter van 9 november 2023 is de volgende:

*'Veroordeelt de beklaagden (lees huidige eisende partijen) om aan het pand op het perceel gelegen te , kadastraal gekend als tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake méér is van overbewoning.*

*Zegt dat dat het herstel dient te worden gerespecteerd binnen een termijn van TWAALF maanden na betekening van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 150,00 per dag waarop het verbod*

*wordt overtreden (respectievelijk: per dag vertraging in de uitvoering van de herbestemming of sloop), met een maximum aan te verbeuren dwangsommen van € 200.000,00.'*

Verwerende partij liet het vonnis betekenen aan eisende partijen op 26 januari 2024.  
Eisende partijen tekenden geen hoger beroep aan.

De termijn van 12 maanden is bijgevolg de uitvoeringstermijn waarbinnen de herstelwerken dienden plaats te vinden.

De dwangsomrechter voorzag uitdrukkelijk dat deze termijn begint te lopen vanaf de betekening.

Er werd geen bijkomende dwangsomtermijn/respijttermijn voorzien. Bijgevolg kon, in geval van niet uitvoering van de hoofdveroordeling, de dwangsom (gelet op de betekening van het vonnis) verbeuren vanaf het verstrijken van de uitvoeringstermijn en dus vanaf 27 januari 2025.

In de bevelen tot betalen van 23 juli 2025 en 23 januari 2026 vordert verwerende partij dwangsommen in voor de periode vanaf 27 januari 2025 tot 7 oktober 2025 (volgens het laatste bevel van 23 januari 2026.)

#### 5.4.

Inzake het bewijs van de uitvoering van de hoofdveroordeling voorziet artikel 3.46 Vlaamse Codex Wonen van 2021 (eigen onderlijning):

*'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.'*

Eisende partijen verzochten per mail van 11 december 2024 om een controle van de woning na uitvoering van de herstelmaatregelen.

Hierop vroeg verwerende partij een aantal stukken over te maken, waarna een controle ter plaatse plaatsvond op 4 februari 2025.

Op 27 februari 2025 deelde verwerende partij dat het pand nog niet conform was.

Bij proces-verbaal nummer \_\_\_\_\_ van 21 oktober 2025 stelde verwerende partij de uitvoering van de herstellvordering zoals toegekend in het vonnis van 9 november 2021 vast.

Op 30 oktober 2025 stelde verwerende partij het proces-verbaal van uitvoering van een vonnis vast in toepassing van artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

## 5.5.

### 5.5.1.

Eisende partijen voeren aan dat de dwangsomveroordeling restrictief moet worden geïnterpreteerd en dat er geen redelijke twijfel mag bestaan over de uitvoering ervan.

De handelwijze van verwerende partij maakt volgens eisende partij rechtsmisbruik uit.

Na kennisgeving van het herstel op 11 december 2024, besloot verwerende partij tot niet conformiteit van de woning op grond van andere gebreken dan deze opgenomen in de herstellvordering van 14 januari 2022, aldus eisende partijen.

Deze gebreken waren volgens eisende partijen van aard dat zij eerder had kunnen worden opgenomen in de herstellvordering van 14 januari 2022 en het niet gaat om 'nieuwe gebreken'.

Van de gebreken opgenomen in het schrijven van 27 februari 2025 werden eisende partijen, naar eigen zeggen, niet eerder op de hoogte gebracht, zodat hen geen (redelijke) termijn werd verleend om tot uitvoering over te gaan.

Dat verwerende partij in deze omstandigheden tot de conclusie kwam dat de herstellvordering niet zonder voorwerp is, is volgens eisende partij kennelijk onredelijk.

Bovendien beklagen eisende partijen zich erover dat verwerende partij wachtte tot 4 februari 2025 om ter plaatse te komen, terwijl hun verzoek hiertoe reeds dateerde van 11 december 2024 en er dwangsommen konden verbeuren vanaf 27 januari 2025.

Er is in hoofd van verwerende partij een schending van de vereisten van goede trouw, procesloyaliteit en redelijke termijn, zo besluiten eisende partijen.

## Bespreking

### 5.5.2.

De dwangsomrechter veroordeelde eisende partijen *'tot het herstel van de conformiteit van het onroerend goed, zodat er na het uitvoeren van deze renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden geen gebreken meer zijn van categorie II of III en zodat er geen sprake méér is van overbewoning.'*

Deze veroordeling is duidelijk: aan alle gebreken van categorie II of III moet worden verholpen.

In het motiverend gedeelte van het vonnis stelt de dwangsomrechter dat eisende partijen perfect weten welke gebreken er zijn, *'zij werden in kennis gesteld van de problemen en de herstellvordering'*, aldus de dwangsomrechter.

Hieruit afleiden dat eisende partijen zich ertoe konden beperken om enkel de in de herstellvordering van 14 januari 2022 opgenomen lijst van vastgestelde gebreken te herstellen, is niet correct.

Eisende partijen werden veroordeeld tot het herstel van de conformiteit van de woning en de dwangsomrechter lichtte toe dat *'de woning conform is als ze geen gebrek vertoont als vermeld in artikel 5 §1 derde lid, 2° en 3° (i.e. de categorieën II en III.)'*

In het beschikkend gedeelte van het vonnis werd de doelstelling van het herstel nogmaals gepreciseerd, met name dat na het uitvoeren van de renovatie-, verbeteringswerken- en/of aanpassingswerken er geen gebreken meer zijn van categorie II of III en er geen sprake meer is van overbewoning.

Ook in de herstellvordering van 14 januari 2022 verwees verwerende partij naar de regelgeving en lichtte zij de wijze van herstel toe als volgt:

*'De principiële herstelmaatregel is het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingwerkzaamheden (dit is het herstel van de conformiteit zoals beschreven in artikel 1.3 §1, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het doorgevoerde herstel mag/mogen de woonentiteit(en) geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.'*

De in de herstellvordering opgenomen lijst van vastgestelde gebreken bepaalde dus niet de omvang van de herstelmaatregel. Deze herstelmaatregel strekte zich uit tot alle gebreken van categorie II of III, ongeacht of zij al dan niet reeds bestonden op datum van of vermeld werden in de herstellvordering van 14 januari 2022.

Uit het verslag van 27 februari 2025 blijkt dat verwerende partij aan het gebouw 2 ernstige gebreken in categorie II vaststelde, met name een lichtarmatuur opgehangen aan de elektrische bedrading in de slaapkamer achteraan rechts en het ontbreken van een rookmelder in de kelder, terwijl 1 rookmelder per bouwlaag verplicht is.

Dat de geleidingen in de kelder niet voorzien waren van een gele kleur, deelde verwerende partij enkel ter info mee.

Wat de woning zelf betreft, stelde verwerende partij 4 ernstige gebreken categorie II vast, met name vochtschade aan het plafond in de slaapkamer achteraan rechts, opstijgend vocht aan de buitenmuren in de leefruimte en de buitenmuur voor de keldertrap, een gat in de afvoerleiding van het toilet en een gat in de vloer naast het toilet, alsook nog een aantal kleine gebreken categorie 1.

Op basis van deze vaststellingen besloot verwerende partij dat de woning nog niet conform was en het vonnis van 9 november 2023 niet werd uitgevoerd..

Deze beslissing werd genomen door de bevoegde overheid, met name de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest in het kader van de geldende reglementering, zijnde de Vlaamse Codex wonen van 2021.

Het besluit is gemotiveerd en vermeldt de gebreken op grond waarvan de niet conformiteit is vastgesteld.

Eisende partijen brengen geen tegenbewijs bij waaruit blijkt dat de woning sedert 27 januari 2025 wel voldeed aan de wettelijke minimale kwaliteitsnormen, zodat deze vaststellingen en het besluit tot niet conformiteit niet foutief is.

Evenmin is deze beslissing kennelijk onredelijk nu er nog sprake was van in het totaal 6 ernstige gebreken van categorie II.

Tijdens de eerdere controle die plaatsvond op 9 november 2021 en die aanleiding gaf tot de herstellvordering van 14 januari 2022 werden deze gebreken inderdaad nog niet vastgesteld.

De inmiddels verstreken termijn van meer dan 3 jaar kan hiervan de reden is. Het kan gaan om nieuwe gebreken of gebreken die bij de initiële controle nog niet zichtbaar waren of die nog geen onmiddellijk negatief effect hadden op de bewoning. Maar zelfs wanneer de gebreken bij de initiële controle al zichtbaar waren en een negatief effect hadden op de bewoning en de wooninspecteur ze toen niet heeft opgemerkt, zoals het ontbreken van een rookmelder in de kelder, doet dit in elk geval geen afbreuk aan de vaststellingen opgenomen in het verslag van 27 februari 2025.

Eens te meer dient gewezen op de veroordeling van de dwangsomrechter die niet enkel het herstel van de in de herstellvordering ter plaatse vastgestelde gebreken oplegde onder verbeurte van een dwangsom, doch eisende partijen verplichtte tot herstel van alle gebreken van categorie II en III.

Van de op 4 februari 2025 vastgestelde gebreken, opstijgend vocht, ontbreken van een rookmelder, een gat in de afvoerleiding, een gat in de vloer naast het toilet, een armatuur opgehangen aan de elektrische bedrading, hadden eisende partijen kunnen weten dat ze niet van aard zijn dat ze voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.

Het model van technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van zelfstandige woningen, gehecht als bijlage aan de Vlaamse Codex Wonen 2021 bevat een opsomming van de te controleren punten.

Een dergelijk document hadden eisende partijen bij de eerste controle ontvangen.

Op basis van het verslag van 27 februari 2025 bleken eisende partijen op dat ogenblik nog niet te hebben voldaan aan de hoofdveroordeling die ertoe strekte dat er geen gebreken meer zouden zijn van categorie II of III.

Zoals gezegd brengen eisende partij geen bewijs bij van het tegendeel.

De facturen aangaande de herstellingswerken van de gebreken vervat in de herstellvordering van 14 januari 2022 volstaan hiertoe niet, nu ook bijkomende gebreken categorie II of III werden geïseerd door de dwangsomrechter.

Het proces-verbaal van vaststelling dat eisende partijen lieten opstellen door de gerechtsdeurwaarder in het bijzijn van hun technisch raadsman landmeter expert dateert van 26 september 2025.

Bovendien blijken onder meer de herstellingswerken met betrekking tot het opstijgend vocht pas te zijn uitgevoerd op 2 juli 2025. (bijlage 7 gehecht aan de PV van 21 oktober 2025 van verwerende partij, zijnde de factuur van van 31 juli 2025).

Kortom, op basis van hetgeen voorligt, bleek de woning gelegen aan op 27 januari 2025, na het verstrijken van de hersteltermijn, nog niet conform te zijn.

#### 5.5.3.

Het argument als zou verwerende partij hebben getalmd nu de wooninspecteur pas ter plaatse kwam op 4 februari 2025 en zijn verslag dateert van 27 februari 2025, terwijl het verzoek tot controle van eisende partijen dateert 11 december 2024, wordt niet gevolgd.

Vooreerst blijkt dat de verwerende partij nog diezelfde dag reageerde met verzoek alle bewijsstukken bij te brengen, waaruit blijkt dat de herstelmaatregel werd uitgevoerd.

Hierop reageerden eisende partijen per mail van 26 december 2025 met mededeling van de bewijsstukken.

Verwerende partij reageerde op 6 januari 2025 met verzoek het bewijs te leveren dat de schouwopeningen hermetisch werden afgesloten alsook het EPC-attest bij te brengen.

Hieraan gaven eisende partijen gevolg op 15 januari 2025, waarna onmiddellijk de datum van hercontrole werd ingepland op 4 februari 2025.

Het verslag van deze hercontrole dateert van 27 februari 2025, hetgeen op zich niet onredelijk lang is na het plaatsbezoek.

De vaststellingen op basis waarvan de herstellvordering van 14 januari 2022 werd opgesteld, dateren van 9 januari 2021.

De huurder overhandigde de sleutels van de woning op 15 januari 2024.

Eisende partijen hadden een jaar de tijd om ervoor te zorgen dat de woning conform was.

Zij hadden zelf sneller de nodige herstellingswerken kunnen laten uitvoeren en een hercontrole kunnen vragen, zodat er nog voldoende tijd resteerde vooraleer de dwangsommen verbeurden indien er bijkomende herstellingen nodig waren.

#### 5.5.4.

Eisende partijen bewijzen geen rechtsmisbruik noch dat verwerende partij kennelijk onredelijk handelde.

Dat zij gerechtelijk stappen dienden te nemen om de huurder te laten uitzetten, zodat zij de herstellingen niet eerder kon uitvoeren, hebben eisende partijen zelf in de hand gewerkt door een woning te verhuren zonder dat deze aan de vereisten en normen voldeed.

Ook de argumentatie dat hen geen (bijkomende) hersteltermijn werd verleend nadat verwerende partij op 4 februari 2025 bijkomende gebreken vaststelde, wordt niet gevolgd.

De beslagrechter is gebonden aan de uitvoeringstermijn opgelegd door de dwangsomrechter.

Indien eisende partijen van mening zijn dat zij in de onmogelijkheid waren de bijkomende gebreken te herstellen binnen de voorziene uitvoeringstermijn, hadden zij hiertoe de dwangsomrechter moeten vatten in toepassing van artikel 1385quinquies gerechtelijk wetboek.

Op basis van het vonnis van 9 november 2023 wisten eisende partijen wat hen te doen stond, met name ervoor te zorgen dat er na uitvoering van de herstelwerkzaamheden geen gebreken meer zouden zijn van categorie II of III of er sprake zou zijn van overbewoning.

Zij hadden eerder beroep kunnen doen op hun technisch raadsman ten einde deze controle uit te voeren.

#### 5.5.5.

Gelet op hetgeen voorafgaat is de beslagrechter van oordeel dat eisende partijen sedert 27 januari 2025 tot en met 25 september 2025 niet voldeden aan de hoofdveroordeling.

Bij processen-verbaal van 21 oktober en 30 oktober 2025 bevestigde verwerende partij de uitvoering van de herstelmaatregel vervat in het vonnis van 9 november 2023.

Verwerende partij vordert dwangsommen tot 7 oktober 2025. Het proces-verbaal van vaststelling van 26 september 2025 van de gerechtsdeurwaarder in het bijzijn van de technisch raadsman van eisende partijen vormt naar het oordeel van de beslagrechter het tegenbewijs dat het herstel eerder plaatsvond.

De dwangsommen verbeurden bijgevolg tot en met 25 september 2025.

Dat eisende partijen deels uitvoering gaven aan de beslissing van de dwangsomrechter volstaat niet om de dwangsom niet te laten verbeuren. Ook in dat geval blijft de dwangsom volledig verschuldigd.

Op het verzoek tot matiging kan bijgevolg niet worden ingegaan.

#### 5.6.

Het verzet van eisende partijen is grotendeels ongegrond, de ingevorderde dwangsommen zijn verbeurd tot en met 25 september 2025. De bevelen tot betalen van 23 juli 2025 en 23 januari 2026 werden rechtmatig betekend, met dien verstande dat er dwangsommen verbeurden vanaf 27 januari 2025 tot en met 25 september 2025.

Ook de uitvoeringskosten zijn ten laste van eisende partijen.

## **Gerechtskosten**

6.

De gerechtskosten omvatten hier de kosten van rolstelling, de kosten van dagvaarding en een rechtsplegingsvergoeding voor de in het gelijk gestelde partij, wanneer die is bijgestaan door een advocaat en op voorwaarde dat de rechtsplegingsvergoeding gevorderd wordt.

Eisende partijen zijn de in het ongelijk gestelde partij.

Verwerende partij begroot haar kosten 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding, zijnde het basisbedrag inzake niet in geld waardeerbare vorderingen, hetgeen wordt toegekend.

De bijdrage van 26 euro voor het begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand, die eisende partijen samen met hun dagvaardingskosten reeds betaald hebben, blijft dus te hunnen laste.

Ook de rolrechten ten bedrage van 165 euro zijn ten laste van eisende partijen.

## **Uitvoerbaarheid bij voorraad**

7.

Uit de artikelen 1395, tweede lid, en 1039, eerste lid, gerechtelijk wetboek volgt dat de beslissingen van de beslagrechter van rechtswege uitvoerbaar bij voorraad zijn.

Er is geen reden om het kantonnement uit te sluiten, zodat het overbodig is om in te gaan op het verzoek van eisende partijen om de door hen verschuldigde bedragen te kantonneren.

## **Beslissing**

8.

De beslagrechter :

- beslist op tegenspraak, in eerste aanleg en in openbare zitting,
- verklaart het verzet van \_\_\_\_\_ tegen de bevelen tot betalen van 23 juli 2025 en 23 januari 2026 ontvankelijk en slechts zeer gedeeltelijk gegrond,
- zegt dat deze bevelen tot betalen rechtmatig werden betekend, met dien verstande dat er dwangsommen verbeurden van 27 januari 2025 tot en met 25 september 2025,
- veroordeelt \_\_\_\_\_ tot betaling van de gerechtskosten, enkel begroot in hoofde van de wooninspecteur van het Vlaamse Gewest op een bedrag van 1.883,72 euro, zijnde de rechtsplegingsvergoeding,

- veroordeelt tot betaling van de rolrechten begroot op 165,00 euro, hetzij 82,50 euro elk, te innen door de FOD Financiën overeenkomstig het K.B. van 28 januari 2019 betreffende de uitvoering van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en het houden van de registers in de griffies der hoven en rechtbanken,
- wijst partijen van het anders en meer gevorderde af.

Aldus uitgesproken ter openbare terechtzitting van de 9<sup>de</sup> kamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel, op 5 mei 2026,  
 waar aanwezig waren en zitting namen :

- , ondervoorzitter,
- , griffier.