



Repertoriumnummer 2026 / 3211
Datum van uitspraak dinsdag 9 juni 2026
Rolnummer

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad HB

Uitgifte

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

Burgerlijke rechtbank van de
Rechtbank van eerste aanleg
Leuven

Kamer B6

BESCHIKKING

Op tegenspraak

Aangeboden op
Niet te registreren

- de gedinginleidende c

- de gedinginleidende dagvaarding, op 4 maart 2025 betekend aan DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST (hierna: DE WOONINSPECTEUR);
- de syntheseconclusie voor DE WOONINSPECTEUR, neergelegd via e-deposit op 29 januari 2026;
- de syntheseconclusie voor _____, neergelegd via e-deposit op 19 december 2025;
- de stukkenbundels van partijen;
- de overige stukken in het dossier van rechtspleging.

Bii

Bij vonnis van de correctionele rechtbank Leuven van 27 oktober 2023 werd veroordeeld wegens een aantal misdrijven en werd een door DE WOONINSPECTEUR

gevorderde herstelmaatregel opgelegd, als volgt:

*"De rechtbank stelt vast dat de herstellvordering met betrekking tot het pand gelegen te
zonder voorwerp is
geworden.*

*De rechtbank beveelt dat de beklaagde dient over te gaan tot het uitvoeren
van renovatie-, verbeterings- en/of 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, dit met betrekking tot de panden, gelegen te*

-
-
-
-

*De rechtbank beveelt dat het geformuleerde herstel voor elke hierboven vermelde
panden binnen de 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis
dient te gebeuren, waarbij de beklaagde per betrokken pand een dwangsom
van dagelijks 150,00 euro zal verbeuren per dag vertraging bij niet-vrijwillige uitvoering
van de respectievelijk bevolen herstelmaatregelen, en dit vanaf de eerste dag na de
hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend.*

*De rechtbank zegt voor recht dat er geen dwangsom zal worden verbeurd boven het
bedrag van 30.000,00 euro per hierboven vermelde betrokken pand.*

*De rechtbank machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en
schepenen van om het herstel van elk hierboven vermelde betrokken
panden ambtshalve uit te voeren wanneer de herstelmaatregelen van elk betrokken
pand door de beklaagde niet binnen de hersteltermijn van 10 maanden
vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis wordt uitgevoerd met toepassing
van artikel 3.47 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, waarbij de wooninspecteur en het
college van burgemeester en schepenen van gemachtigd worden de
kosten van een eventuele herhuisvesting van de bewoners te verhalen op de beklaagde
Claude Milis met toepassing van artikel 3.48 van de Vlaamse Codex Wonen 2021."*

Tegen dit vonnis, dat werd betekend aan op 4 juni 2024, werd geen hoger
beroep ingesteld, zodat dit vonnis definitief is geworden.

2.2

Er werd, binnen de in het voormelde vonnis vastgelegde hersteltermijn, niet overgegaan tot
het volledig herstel, zoals voorgeschreven in het vonnis van 27 oktober 2023.

DE WOONINSPECTEUR liet bijgevolg op 27 december 2024 overgaan tot het betekenen van
een bevel tot betalen van de dwangsommen:

- ten laste van , voornoemd;

- krachtens de uitgifte in uitvoerbare vorm van een vonnis op tegenspraak gewezen door de rechtbank van Leuven van 27 oktober 2023, betekend op 4 juni 2024;
- voor een totaalbedrag van 60.840,46 euro, samengesteld uit hoofdsommen van dwangsommen en kosten van tenuitvoerlegging.

Tegen dit bevel tot betalen tekende
2025.

ILIS verzet aan bij dagvaarding van 4 maart

DE WOONINSPECTEUR liet vervolgens op 26 juni 2025 overgaan tot het betekenen van een bevel tot betalen van de dwangsommen:

- ten laste van voornoemd;
- krachtens de uitgifte in uitvoerbare vorm van een vonnis op tegenspraak gewezen door de rechtbank van Leuven van 27 oktober 2023, betekend op 4 juni 2024;
- voor een totaalbedrag van 167.763,93 euro, samengesteld uit hoofdsommen van dwangsommen en kosten van tenuitvoerlegging.

3 **Vorderingen**

3.1.

vordert:

“De vordering van concluant ontvankelijk en gegrond te verklaren.

- *de bevelen tot betalen op te heffen.*
- *verwerende partij te veroordelen binnen de 24 uren na de uitspraak van het te wijzen vonnis vrijwillig opheffing te verlenen.*
- *vast te stellen dat er geen dwangsommen vervallen zijn.*
- *verwerende partij te veroordelen tot de kosten met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding aan het basisbedrag.*

Vast te stellen dat er vrijwillige uitvoering was binnen de gestelde termijn.

Minstens vast te stellen dat er geen sprake is van enige verbeurte van dwangsommen wegens onduidelijkheid, gebrek aan actualiteit, minstens door uitvoering van herstel van de gebreken.

Hetzij vast te stellen dat verdere uitvoering van de dwangsommen rechtsmisbruik uitmaakt.

Ondergeschikt:

- ✓ *voor zover de Rechtbank het bevel tot betalen niet ontvankelijk/gegrond zou verklaren, alleszins vast te stellen dat het vonnis grotendeels werd uitgevoerd en derhalve de dwangsommen maximaal verbeurd kunnen zijn voor een bedrag van 2.500,00 € en derhalve het bevel voor het meerdere op te heffen.*
- ✓ *verwerende partij te horen veroordelen tot de kosten met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding aan het basisbedrag.*

Meer ondergeschikt

Het tweede bevel te herleiden naar de maximale sommen van 30.000 € per pand waarvoor nog enige vergoeding zou worden weerhouden – quod non – en met uitsluiting van de ereloonnota van de gerechtsdeurwaarder tbv 4.561,06€.

Het bevel voor het meerdere op te heffen.

Verwerende partij zich te horen veroordelen tot de kosten met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding aan het basisbedrag."

[...]

KOSTEN:

-dagvaarding: 676,76 €

-rechtsplegingsvergoeding: 1.883,72 €"

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

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 plaatst 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 waarop 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 27 oktober 2023 werd veroordeeld tot het uitvoeren van herstellingswerken aan de panden gelegen te , zoals hoger in het feitenrelaas omschreven, te:

-
-
-
-

Hiertoe werd hem in voormeld vonnis een termijn van maximaal tien maanden verleend om deze werken uit te voeren en te beëindigen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150,00 euro per dag vertraging na het verstrijken van de voorgeschreven termijn, en met een maximum van 30.000,00 euro per pand.

¹ Cass. (1e k.) AR , 22 november 2024;

² Cass. (1e k.) AR , 3 januari 2025;

4.2.3.1

Tussen de partijen bestaat er vooreerst discussie vanaf welk moment er sprake kan zijn van een verbeurde dwangsom.

is van oordeel dat, gelet op het feit dat het vonnis van de correctionele rechtbank Leuven van 27 oktober 2023 werd betekend op 4 juni 2024, de termijn die hem werd verleend door dit vonnis om tot het herstel over te gaan, pas vanaf dat ogenblik begon te lopen.

4.2.3.2

Dit standpunt kan evenwel niet worden aangenomen.

Het vonnis van de correctionele rechtbank Leuven van 27 oktober 2023 bepaalt duidelijk:

“De rechtbank beveelt dat het geformuleerde herstel voor elke hierboven vermelde panden binnen de 10 maanden vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis dient te gebeuren, waarbij de beklaagde per betrokken pand een dwangsom van dagelijks 150,00 euro zal verbeuren per dag vertraging niet niet-vrijwillige uitvoering van de respectievelijk bevolen herstelmaatregelen, en dit vanaf de eerste dag na de hoger vermelde hersteltermijn in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend.”

Ten eerste bepaalt het vonnis dat de termijn van 10 maanden, waarbinnen het herstel moest plaatsvinden, begint te lopen vanaf het in kracht van gewijsde gaan van het vonnis.

Artikel 28 van het Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat iedere beslissing in kracht van gewijsde gaat zodra zij niet meer voor verzet of hoger beroep vatbaar is, behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt en onverminderd de gevolgen van de buitengewone rechtsmiddelen.

Artikel 203 van het Wetboek van Strafvordering bepaalt dat het recht van hoger beroep vervalt indien de verklaring van hoger beroep niet gedaan is op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, uiterlijk dertig dagen na de dag van de uitspraak en indien het vonnis bij verstek is gewezen, uiterlijk dertig dagen na de dag van de betekening ervan aan de veroordeelde partij of aan haar woonplaats. Deze termijn gaat in op de dag na de uitspraak, wanneer het gaat om een beslissing op tegenspraak ten aanzien van de beklaagde.

Hieruit volgt dat, gelet op het ontbreken van het aanwenden van enig rechtsmiddel, het vonnis van 27 oktober 2023 in kracht van gewijsde is gegaan op 28 november 2023, en dat de termijn van tien maanden om over te gaan tot het herstel vanaf dan begon te lopen, om te eindigen op 27 september 2024.

Artikel 1385bis van het Gerechtelijk Wetboek staat er niet aan in de weg dat de rechter aan de veroordeelde een termijn verleent om aan de hoofdveroordeling te voldoen onder verbeurte van een dwangsom voor het geval de veroordeling niet tijdig wordt uitgevoerd en hij deze termijn laat ingaan op het tijdstip van zijn uitspraak of van een andere gebeurtenis die de betekening van de beslissing voorafgaat. In dergelijk geval zal de

dwangsom evenwel slechts vanaf het verstrijken van de uitvoeringstermijn verbeuren, indien de beslissing op dat ogenblik ook reeds werd betekend.

Vermits de betekening van het betrokken vonnis al gebeurde op 4 juni 2024, zijnde vóór het einde van de termijn die voor het herstel werd gegeven in het vonnis, kan de dwangsom principieel verbeuren vanaf 27 september 2024.

De zinsnede *“in zover het huidige vonnis vooraf werd betekend”* heeft volgens de beslagrechter met andere woorden slechts betrekking op de mogelijkheid tot het verbeuren van dwangsommen, en geen invloed op het startpunt van de termijn van tien maanden om tot herstel over te gaan.

De uitvoeringstermijn is immers onlosmakelijk verbonden met de bindende kracht van een rechterlijke beslissing. Die bindende kracht werkt van rechtswege en brengt met zich mee dat de verplichting tot naleving van de rechterlijke beslissing ingaat op het tijdstip dat de rechter bepaalde in zijn uitspraak, in dit geval vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de rechterlijke beslissing.

In tegenstelling tot hetgeen voorhoudt, is de termijn die door een dwangsomrechter aan een veroordeelde wordt verleend om de hoofdveroordeling uit te voeren, geen termijn in de zin van artikel 1385*bis*, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek. De dwangsomrechter die een respijtermijn wenst uit te spreken, moet dit uitdrukkelijk vermelden in zijn uitspraak. Dit is in onderhavige zaak niet het geval geweest.

Het staat aan de rechter overigens vrij om te bepalen of hij naast de uitvoeringstermijn ook nog een respijtermijn toekent. Wanneer de rechter enkel beslist dat de uitgesproken veroordeling moet uitgevoerd zijn binnen een bepaalde termijn en onder verbeurte van een dwangsom, dan verleent hij de schuldenaar uitsluitend een uitvoeringstermijn en geen respijtermijn. Daaruit volgt dat na het verstrijken van de uitvoeringstermijn niet nog bijkomend eenzelfde respijtermijn begint te lopen vanaf de betekening. Wanneer de rechter enkel een uitvoeringstermijn verleent, kan de dwangsom dus verbeurd worden vanaf het verstrijken van die termijn. Vereist is wel dat de uitspraak die de dwangsom bepaalt, aan de schuldenaar is betekend. Die betekening, binnen of buiten de uitvoeringstermijn, verleent echter geen respijtermijn.³

Op het ogenblik van de betekening op 4 juni 2024 liep dus reeds de termijn van 10 maanden, en begon geen nieuwe (respijt)termijn van 10 maanden te lopen. Het volstond dat het vonnis van 27 oktober 2023 werd betekend vóór het einde van die 10 maanden om de dwangsommen te laten verbeuren vanaf het einde van die termijn.

Het middel is ongegrond.

³ Zie in dezelfde zin: Benelux Gerechtshof 11 februari 2011; T. DE JAEGER, “Dwangsom: onderscheid tussen uitvoerings- en respijtermijn”, *NjW* 2016, afl. 346, 586-588; S. BRIJS, C. DE MUYNCK, R. LINDEMANS, J. DE FAUW, Overzicht van rechtspraak. Beslag- en executierecht (2008-2014), 2015, afl. 1, 288-289; P. VANSANT “De gerechtelijke herstelmaatregel” in *Zakboekje Ruimtelijke Ordening*, Wolters Kluwer, Mechelen 2025, 1105-1106.

4.2.4.1

is vervolgens 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.

4.2.4.2

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 272 inbreuken (aantal dagen) in de periode van 28 september 2024 tot en met 26 juni 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 28 september 2024 tot en met 26 juni 2025, daadwerkelijk verbeurd zijn.

4.2.4.3

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.

4.2.4.4

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.⁴

4.2.4.5

legt weliswaar allerhande documenten 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 als 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.”

Uit de overgelegde stukken blijkt dat DE WOONINSPECTEUR op de hoogte bracht van het gegeven dat hij de door de rechter opgelegde herstelmaatregelen heeft uitgevoerd.

In de navolgende processen-verbaal van 17 juli 2025 wordt echter telkens geconcludeerd dat het vonnis van 27 oktober 2023, waarin de herstellvordering ‘herstel alle gebreken’ werd opgelegd, niet is uitgevoerd (zie stukken 5, 6 en 7 van DE WOONINSPECTEUR). Tijdens de controles werd immers vastgesteld dat meerdere gebreken van categorie II en III bleven voortbestaan.

⁴ Zie T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Wolter Kluwer, Mechelen, 2024, p. 403-404;

Voor wat betreft de woning in de (stuk 5 van DE WOONINSPECTEUR), gaat het:

- voor het gebouw om 1 ernstig gebrek van categorie II;
- voor woning 1 om 2 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken die een gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar);
- voor woning 2 om 3 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar);
- voor woning 3 om 2 ernstige gebreken van categorie II en 2 gebreken die een gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar).

Voor wat betreft de woning in (stuk 6 van DE WOONINSPECTEUR), gaat het:

- voor woning A om 1 ernstig gebrek van categorie II (dus ongeschikt);
- voor woning 1 om 1 ernstig gebrek van categorie II (dus ongeschikt).

Voor wat betreft de woning in (stuk 7 van DE WOONINSPECTEUR), gaat het:

- voor het gebouw om 1 ernstig gebrek van categorie II;
- voor woning 1 om 2 ernstige gebreken van categorie II (dus ongeschikt);
- voor woning 2 om 6 ernstige gebreken van categorie II en 3 gebreken die een gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar);
- voor woning 3 om 3 ernstige gebreken van categorie II (dus ongeschikt).

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.

Met betrekking tot de technische vaststellingen zijn er geen aanwijsbare redenen om in welk mate dan ook te twifelen 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.

De bovenstaande vaststellingen (stukken 5, 6 en 7 van DE WOONINSPECTEUR) werden gedaan in het kader van een actie op 17 juli 2025. toont onvoldoende aan dat de situatie in de periode van 28 september 2024 tot en met 26 juni 2025, de periode waarin de dwangsommen verbeurden, fundamenteel anders was en geen gebreken van categorie II en III (meer) aanwezig waren in de kwestieuze gebouwen en woningen.

Wat betreft de woning in _____, blijkt bovendien nog uit een tussentijdse controle van 22 november 2024 dat het pand niet conform was (stuk C.15 van _____). Het gaat:

- voor het gebouw om 2 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III;
- voor woning 1 om 9 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar);
- voor woning 2 om 6 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar);
- voor woning 3 om 6 ernstige gebreken van categorie II en 1 gebrek dat een gevaar oplevert voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaakt in categorie III (dus ongeschikt en onbewoonbaar).

Wat betreft de panden te _____, stelt de beslagrechter ten slotte nog bijkomend vast, op grond van een vergelijking tussen stuk C.15 van _____ en de stukken 6 en 7 van DE WOONINSPECTEUR, dat het probleem van de vochtschade (nog) niet volledig was hersteld. Dit was niet alleen de conclusie van DE WOONINSPECTEUR op 5 maart 2025, na nazicht van de bijgebrachte stukken door _____ maar ook op 17 juli 2025 bij de daadwerkelijke rondgang in die panden. Deze vochtschade betreft een ernstig gebrek van categorie II dat bijgevolg, alleen al op zichzelf, betekent dat de herstellvordering als niet uitgevoerd moet worden beschouwd, wat deze panden betreft.

4.2.4.6

_____ werpt voorts op dat het pand gelegen te _____, intussen werd verkocht.

Echter kan niet enkel de eigenaar of houder van het zakelijk recht op het goed tot het herstel worden veroordeeld. De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf en bijgevolg kan ook een niet-eigenaar worden veroordeeld tot het herstel van de conformiteit. De herstelmaatregel werkt inderdaad *in rem* en is een zakelijk aankleven aan het pand.

Ook het feit dat het goed werd verkocht, doet voor de overtreder of veroordeelde geen onmogelijkheid ontstaan om gevolg te geven aan de verplichting tot herstel. De nieuwe eigenaar moet het opgelegde herstel ondergaan. Contractuele afspraken tussen overtreder en koper gelden niet ten aanzien van het algemeen belang, vertegenwoordigd door DE WOONINSPECTEUR. Deze afspraken zijn weliswaar geldig tussen partijen, maar hebben

geen uitwerking tegenover derden (zie: artikel 5.103 van het Burgerlijk Wetboek).⁵

Het enkele feit dat dit onroerend goed heeft doorverkocht in de staat waarin het zich bevond, ontslaat hem niet van zijn verplichting om de herstelmaatregelen uit te voeren. Zowel de hersteltermijn, als de dwangsom blijven gelden tot het ogenblik van het volledig herstel. Evenmin kan het feit dat er intussen een omgevingsvergunning werd bekomen, waardoor een herbestemming of sloop zal kunnen worden uitgevoerd, worden gelijkgesteld met een herstel van conformiteit.⁶ De overtreder kan dus niet aan de herstelmaatregel ontsnappen door het betrokken onroerend goed te verkopen.

toont niet aan dat ook wat dit pand betreft, tot herstel werd overgegaan overeenkomstig de herstellvordering.

Het middel is ongegrond.

4.2.4.7

Bij gebrek aan 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 nog niet (geheel) heeft uitgevoerd.

4.2.5

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

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 geplaatst, 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 geplaatst. Zo kan er sprake zijn van rechtsmisbruik wanneer door de rechtsuitoefening het berokkende nadeel buiten verhouding is met het verkregen voordeel.

⁵ Zie T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Wolter Kluwer, Mechelen, 2024, p.413;

⁶ Zie T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Wolter Kluwer, Mechelen, 2024, p. 402;

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 allerm minst 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 geplaatst.

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 27 oktober 2023, door middel van de uitvoering van deze titel. Het invorderen van de verbeurde dwangsommen is een wettelijk voorzien, en door de rechter verleend, drukingsmiddel, 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 manifesteren. De beslagrechter spreekt dan niet over de kleine gebreken (categorie I) die nog beperkt (maximaal 6) 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 mensonwaardige 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 verhoogde risico's op CO-vergiftiging en 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 woningen (met hoogstens zes kleine gebreken die wettelijk toegestaan zijn).

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

Het middel is ongegrond.

4.2.6

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 27 december 2024 en op 26 juni 2025.

werpt evenwel terecht op dat de gerechtsdeurwaarder ten onrechte dwangsommen heeft opgenomen in het bevel tot betalen van 26 juni 2025 voor een hoger bedrag dan 30.000,00 euro per pand.

De bodemrechter (dwangsomrechter) bepaalde immers uitdrukkelijk dat er geen dwangsom zal worden verbeurd boven het bedrag van 30.000,00 euro per betrokken pand.

DE WOONINSPECTEUR stelt zelf ook dat het om een materiële vergissing ging en verwijst naar haar stuk 9 van 26 september 2025 met de nieuwe berekening van de gerechtsdeurwaarder. Er bestaat dus geen betwisting op dit vlak.

Dat het bevel tot betalen een hoger bedrag vermeldde dan effectief nog verschuldigd is, heeft geen nietigheid of onregelmatigheid van de tenuitvoerlegging tot gevolg.

Er is dus geen aanleiding om het bevel in zijn geheel op te heffen. In het kader van een beoordeling van de rechtmatigheid van de tenuitvoerlegging kan de beslagrechter hetzij op verzet van de schuldenaar, hetzij ambtshalve, het bedrag waarvoor een bevel tot betalen werd betekend, wel beperken.

Enkel de vorderingen van

in meer ondergeschikte orde zijn in die zin dan ook

gegrond.

5 Gerechtskosten

De beslagrechter beschouwt _____ als de in het ongelijk gestelde partij, zodat hij dan ook de kosten van het geding moet 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, en beperkt gegrond;
- zegt voor recht dat het bevel tot betalen van 26 juni 2025 enkel terecht werd betekend voor een bedrag van 120.000,00 euro in hoofdsom voor de vier panden samen, hetzij 30.000,00 euro per pand, en de kosten van tenuitvoerlegging;
- wijst het meer en/of anders gevorderde af;
- 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 9 juni 2026**.

Waar zitting namen:

_____, rechter

_____, griffier