



Repertoriumnummer 2026 / 3376
Datum van uitspraak dinsdag 16 juni 2026
Rolnummer

Uitgifte

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

☐ Niet aan te bieden aan de
ontvanger

Informatieblad B

**Burgerlijke rechtbank van de
Rechtbank van eerste aanleg
Leuven**

Kamer B8

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van:

te (RRN: geboren en wonende

eisende partij,
ter zitting vertegenwoordigd door Meester Loco
meester , advocaten te

, (RRN: , geborer en wonende
te ,

eisende partij,
ter zitting vertegenwoordigd door Meester Loco
meester , advocaten te .

tegen

VLAAMS GEWEST - AFD. BOUWINSPECTIE, (KBO: 0316.380.841), met maatschappelijke zetel
te 1000 BRUSSEL 1, Koolstraat 35,

verwerende partij,
ter zitting vertegenwoordigd door meester loco meester
advocaat te .

I. Procedure

Op de openbare zitting van 19 mei 2026 heeft de rechtbank de zaak op tegenspraak behandeld, waarbij de advocaten van partijen gehoord werden.

Aan partijen werd met toepassing van artikel 769 Ger.W. de mogelijkheid geboden om, met instemming van de Wooninspecteur, een recent aan hen afgeleverd advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed als stuk neer te leggen ter griffie op uiterlijk 22 mei 2026 om 16u00, waarna de sluiting van de debatten van rechtswege plaatsvond en de rechtbank de zaak in beraad heeft genomen.

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam kennis van onder meer de:

- de gedinginleidende dagvaarding betekend op 23 augustus 2024;
- beschikking van deze rechtbank op grond van artikel 747, § 2 Ger.W. van 18 oktober 2024;
- laatste conclusie van partijen , neergelegd ter griffie op 15 mei 2025;
- laatste conclusie van de Wooninspecteur, neergelegd ter griffie op 29 augustus 2025;

- stukken van partijen;
- overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

II. Relevante feiten

1. _____ is de vruchtgebruiker van een pand gelegen te _____ en _____ is de naakte eigenaar van deze woning.

Kortheidshalve verwijst de rechtbank naar de feitelijke uiteenzetting in het vonnis van de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven van op 6 oktober 2021 tussen partijen (stuk 1 van partijen _____, hierna het "vonnis") en herneemt deze.

2. In het vonnis heeft de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven partijen _____ *in solidum* veroordeeld het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- en/of aanpassingswerkzaamheden het pand waardoor deze voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Na het opgelegde herstel mag het pand geen gebreken van categorie II of III vertonen en mag er geen sprake zijn van overbewoning.

De rechtbank heeft een ruime termijn van twee jaar toegekend voor de uitvoering van de herstelwerken. Omdat een ruime hersteltermijn werd toegekend, heeft de rechtbank een dwangsom van 100 euro per dag vertraging, met ingang vanaf de dag van het verstrijken van de termijn van twee jaar na de betekening van het vonnis opgelegd.

Het vonnis heeft toen vastgesteld dat vier jaar na de eerste herstellvordering (van 30 juni 2017) partij _____, ondanks herhaalde aanmaningen, nog geen concreet plan van renovatie, dan wel (gedeeltelijke) sloop en nieuwbouw voorlag. Het vonnis heeft de argumenten van partijen _____ (vertraging zou veroorzaakt zijn door de onteigeningsplannen in het kader van de heraanleg van de Aarschotsesteenweg en de coronacrisis, het pand zou niet in aanmerking komen voor herstel).

3. Op 18 maart 2022 heeft de Wooninspecteur het vonnis samen met een bevel tot herstel en tot betalen aan partij _____ betekend (stuk 2 van partijen _____).

Vervolgens heeft de Wooninspecteur bevelen tot betalen voor verbeurde dwangsommen betekend aan partijen _____ op:

- 14 mei 2024;
- 12 november 2024;
- 7 mei 2025;
- 5 november 2025; en
- 28 april 2026.

Sinds 19 maart 2024 verbeuren er dwangsommen aan een bedrag van 100 euro per dag. In totaal hebben partijen _____ reeds 63.496,19 euro aan dwangsommen betaald en er staat nog 18.284,51 euro open (stuk 7 partijen _____).

III. Vorderingen van partijen

4. In hun syntheseconclusie vorderen partijen

"De vordering van concludanten ontvankelijk en gegrond te willen verklaren;

Dienvolgens, in hoofdorde, te zeggen voor recht dat de bij vonnis van 6 oktober 2021 aan conculanten opgelegde dwangsom van 100,00 euro per dag wordt kwijtgescholden voor de periode van 19 maart 2024 tot aan de datum van huidige conclusie;

Tevens, te zeggen voor recht dat de bij vonnis van 6 oktober 2021 aan concluanten opgelegde dwangsom zal worden opgeschort, in die mate dat zij, vanaf de aflevering een uitvoerbare omgevingsvergunning, voor de daadwerkelijke uitvoering herstelwerkzaamheden minstens over een termijn van minstens 12 maanden van de beschikken;

Ondergeschikt, minstens te zeggen voor recht dat de bij vonnis van 6 oktober 2021 aan verzoekers opgelegde dwangsom van 100,00 euro per dag wordt kwijtgescholden (voor de reeds verbeurde dwangsommen) dan wel opgeschort (voor de nog verbeuren dwangsommen) voor een gezamenlijke periode van in totaal 30 maanden;

Hoe dan ook, een dwangsomplafond te willen bepalen;

Verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de kosten van dagvaarding, de rolrechten en de rechtsplegingsvergoeding, thans begroot op 1.800,00 euro;"

5. In zijn syntheseconclusie vordert de Wooninspecteur:

"De vorderingen van eisers ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;

Eisers te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.883,72 euro;"

IV. Beoordeling

1. Ontvankelijkheid van de eisen

6. De wooninspecteur heeft de ontvankelijkheid van de vorderingen van partijen niet betwist en de rechtbank ziet geen redenen om hun vorderingen niet ontvankelijk te verklaren.

De vorderingen van partijer zijn ontvankelijk.

2. Gegrontheid

7. Partijen stellen dat van hen niet meer inspanningen verwacht konden worden dan deze die zij hebben aan de dag gelegd in de uitvoering van het vonnis van 6 oktober 2021. Zij stellen dat het opgelegde herstel de uitvoering van een aantal vergunningsplichtige werken behelst en zij deze vergunning nog niet hebben bekomen. Ter zitting heeft hun advocaat gepreciseerd dat onder meer de vervanging van het dak(gebinte) en het schrijnwerk vergunningsplichtig is. Omdat het pand in een beschermd dorpsgezicht gelegen is, kan de vergunning pas verleend worden na een positief advies van het agentschap Onroerend Erfgoed. Partijen houden voor de nodige stappen om de vergunningen te bekomen al te hebben aangevat nog voor de opgelegde herstelwerken bij vonnis werden bevolen. Zij wijzen op de lange duurtijd van het vergunningsproces waarbij zij vooral het gebrek aan reactiviteit bij het agentschap Onroerend Erfgoed laken. Ook de dienst ruimtelijke ordening van zou voor vertraging hebben gezorgd.

Daarnaast wijzen zij erop dat zelfs bij een volledige opheffing van de dwangsom er nog steeds een leegstandheffing van 6.250 euro per jaar op het pand wordt geheven. Volgens hen is dat een voldoende sterke prikkel om de herstelwerken uit te voeren.

Partijen stellen dat de onmogelijkheid om aan hun veroordeling te voldoen al is ingetreden op 19 maart 2024 en sindsdien blijft voortduren.

8. De Wooninspecteur werpt tegen dat partijen zelf de vertraging in het vergunningsproces hebben veroorzaakt doordat zij een ruimer project wensen te verwezenlijken en dat zij niet al het mogelijke hebben gedaan om hun veroordeling uit te voeren. De werken die partijen beogen zouden verdergaan dan wat noodzakelijk is om de herstelveroordeling uit te voeren. Daarnaast werpt de Wooninspecteur op dat de onmogelijkheid die partijen aanvoeren slechts op een deel van de veroordeling slaat, die volgens de Wooninspecteur wel al uitvoerbaar was. Partijen hebben nog geen enkel werk laten uitvoeren in het pand.

9. Artikel 1385quinquies, eerste lid Ger.W. bepaalt dat de rechter die de dwangsom heeft opgelegd, op vordering van de veroordeelde de dwangsom kan opheffen, de looptijd ervan kan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom kan verminderen in geval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen.

Deze bepaling vindt haar grondslag in de billijkheid in die zin dat niemand tot het onmogelijke kan gehouden zijn. Deze bepaling strekt ertoe te verhinderen dat een dwangsomveroordeling leidt tot een onbillijk resultaat ingeval het voor de veroordeelde redelijkerwijze onmogelijk is om de veroordeling na te komen. In dat geval verliest de dwangsom iedere zin als prikkel om de nakoming ervan te verzekeren en strekt zij enkel tot bestraffing van de veroordeelde schuldenaar.

Er is van een onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen in de zin van artikel 1385quinquies Ger.W. sprake wanneer de dwangsom haar functie als dwangmiddel verliest, met name als geldelijke prikkel om de naleving van de veroordeling te verzekeren. Dat is het geval wanneer het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanningen en zorgvuldigheid te vergen dan hij reeds heeft betracht (vgl. Cass. 12 mei 2015, *---*, Cass. 12 mei 2016, *---*). De onmogelijkheid is daarbij geen absolute, maar een relatieve onmogelijkheid, die moet worden beoordeeld aan de hand van wat redelijkerwijze onmogelijk is (vgl. Cass. 5 mei 2023, *---*). De onmogelijkheid mag evenwel niet aan een eigen gebrek aan zorgvuldigheid vanwege de veroordeelde liggen.

De rechter dient te onderzoeken of de veroordeelde sinds zijn veroordeling redelijkerwijze al het mogelijke heeft gedaan om aan de hoofdveroordeling te voldoen, waarbij de feitenrechter onaantastbaar oordeelt over het bestaan, de aard en de gevolgen van die onmogelijkheid (vgl. Cass. 12 mei 2015, *---*). De onmogelijkheid om de hoofdveroordeling uit te voeren moet in beginsel beoordeeld worden aan de hand van feiten en omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de hoofdveroordeling (vgl. Benelux Gerechtshof, 29 april 2008, *RW 2008-09*, afl. 20, 823, *P&B 2008*, afl. 5, 265).

Onmogelijkheid mag niet worden verward met overmacht. Wat redelijkerwijze onmogelijk is, levert niet noodzakelijk een situatie van overmacht op. Opdat er sprake zou zijn van overmacht, is vereist dat de als overmacht ingeroepen gebeurtenis onvoorzienbaar en onontkoombaar was. Dit is niet het geval voor de beoordeling van de onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies Ger.W. Het volstaat dat de onmogelijkheid op geen enkele wijze te wijten is aan het gedrag van de veroordeelde.

Indien de uitvoering van de hoofdveroordeling afhankelijk is van het verkrijgen van een overheidsvergunning levert de weigering van die vergunning in beginsel een onmogelijkheid tot nakoming op, tenzij het niet verkrijgen ervan te wijten is aan nalatigheid van de veroordeelde (vgl. Cass. 12 mei 2016, *---*). Een loutere verslechtering van de situatie van de veroordeelde of het feit dat de te leveren prestatie moeilijker is geworden dan op het ogenblik van het opleggen van de dwangsom, volstaat evenwel niet om van onmogelijkheid te spreken.

10. De dwangsom is opgelegd door de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven bij vonnis van 6 oktober 2021. Tegen dit vonnis is geen hoger beroep ingesteld, zodat de dwangsomrechter de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven is.

11. Het is tussen partijen niet betwist dat minstens een deel van de herstelwerken die partijen *---* moeten uitvoeren vergunningsplichtig zijn. Er kan van partij *---* niet verwacht worden dat zij werken aanvangen zonder over de vereiste vergunning te beschikken.

Om een vergunning te verlenen heeft een positief advies van het agentschap Onroerend Erfgoed nodig (zie artikel 6.4.4 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed *jo.* artikel 6.3.12, lid 3 Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Om de werken aan te vatten zijn partijen bijgevolg afhankelijk van zowe als het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Uit de stukken van partijen blijkt dat, na het vonnis van 6 oktober 2021:

- partijen in de periode januari 2022 tot 8 juni 2023 herhaaldelijk, maar vergeefs geprobeerd hebben een reactie te krijgen van en overleg te voeren met het agentschap Onroerend Erfgoed (stukken 6.2 – 6.15 partijen);
- pas op 8 juni 2023 het agentschap aangeeft niet akkoord te gaan met het voorstel van 5 december 2022, een aantal bijkomende vereisten formuleert en om bijkomende informatie verzoekt (stuk 6.15);
- partijen vervolgens verder overlegd hebben met hun architect en de gemeente (e-mails van juni, augustus, oktober 2023 – stukken 6.16 – 6.20);
- op 26 oktober 2023 een ambtenaar van verslag heeft gedaan van een telefoongesprek met het agentschap waarin bijkomende opmerkingen van het agentschap werden besproken (stuk 6.19);
- er nadien, tussen 27 november 2023 en 10 april 2024 overleg is geweest tussen partijen , hun architect en tselaar over het toestaan van een aantal afwijkingen, de bijgewerkte plannen en het organiseren van een buurtvergadering (stukken 6.21 – 6.24);
- op 3 maart 2026 het agentschap Onroerend Erfgoed een voorwaardelijk positief advies heeft verleend voor de adviesaanvraag ingediend door op 13 januari 2026 (stuk 8).

De rechtbank begrijpt dat het project dat partijen hebben ingediend bij het agentschap Onroerend Erfgoed verder gaat dan het louter uitvoeren van hun veroordeling. Partijen wensen ook andere delen van het pand te renoveren en het pand op te delen in verschillende appartementen. Dit is een eigen keuze van partijen die risico's inhoudt. De rechtbank ziet evenwel niet in en de Wooninspecteur maakt ook niet aannemelijk, waarom de verhoogde complexiteit van een vergunningsaanvraag een doorlooptijd van meer dan vier jaar zou vergen. Van gemeenten en overheidsagentschappen mag verwacht worden dat zij – ook de complexere – aanvragen van burgers binnen een redelijke termijn behandelen en minstens een indicatie van de doorlooptijd kunnen aangeven.

12. De rechtbank is van oordeel dat voormelde lange doorlooptijd niet aan partij te wijten is en zij alles hebben gedaan wat redelijkerwijze van hen kan verwacht worden om een vergunning te bekomen om de veroordeling uit te voeren.

Een gedeeltelijke uitvoering van werken aan het pand (bv. de werken die geen vergunning vereisen) zou aan deze vaststellingen niets veranderen, aangezien partijen hierdoor hun veroordeling niet volledig zouden uitvoeren en er nog steeds dwangsommen zouden verbeuren.

Partijen verkeren in een relatieve onmogelijkheid om de veroordeling in het vonnis uit te voeren. De rechtbank acht deze onmogelijkheid ingetreden op 23 augustus 2024 (datum waarop de inleidende dagvaarding in deze zaak is betekend) en beëindigd op 3 juni 2026 (drie maanden vanaf het voorwaardelijk positief advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed).

De rechtbank houdt ermee rekening dat het vonnis de ruimst mogelijke hersteltermijn heeft toegekend en de initiële recalcitrantie vanwege partijen nadat de Wooninspecteur de herstellordering heeft ingesteld.

Aldus heft de rechtbank de verbeurde dwangsommen in voormelde periode op en schorst de rechtbank de dwangsommen vanaf 4 juni 2026 tot en met 4 juni 2027 op.

De rechtbank kent geen maximumplafond voor de dwangsommen toe. Partijen verstrekken op dit ogenblik onvoldoende duidelijkheid over de termijn nodig om het herstel effectief te verwezenlijken en de rechtbank wijst (opnieuw) op hun initiële recalcitrantie.

3. Procedurekosten

13. Krachtens artikel 1017 Ger.W. verwijst ieder eindvonnis de in het ongelijk gestelde partij in de kosten. Luidens het vierde lid van deze bepaling kunnen de kosten *“worden omgeslagen zoals de rechter het raadzaam oordeelt, hetzij wanneer de partijen onderscheidenlijk omtrent enig geschilpunt in het ongelijk zijn gesteld [...]”*.

De rechtbank kent de vordering van partijen slechts gedeeltelijk toe, zodat zij en de Wooninspecteur allen als in het ongelijk en gelijk gestelde partijen te beschouwen zijn. De rechtbank slaat de rechtsplegingsvergoeding om zodat de partijen niets aan de ander verschuldigd zijn.

De rechtbank veroordeelt partijen tot de dagvaardingskosten (die ten hunne laste blijven) en de rolrechten.

V. Beslissing

De rechtbank, rechtdoende in eerste aanleg en op tegenspraak:

- verklaart vordering van _____ ontvankelijk en in de volgende mate gegrond;
- heft de dwangsommen verbeurd krachtens het vonnis van de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven van 6 oktober 2021 met rolnummer _____ gedurende de periode van 23 augustus 2024 tot en met 3 juni 2026 op;
- schorst de dwangsommen die krachtens het vonnis van de burgerlijke rechtbank van eerste aanleg Leuven van 6 oktober 2021 met rolnummer _____ gedurende de periode 4 juni 2026 tot en met 4 juni 2027 zouden verbeuren op;
- veroordeelt _____ hoofdelijk tot de betaling aan de Belgische Staat van het rolrecht van 165,00 euro, betaalbaar op het eerste verzoek van de FOD Financiën.

Dit vonnis werd uitgesproken in de openbare zitting van **kamer B8** van de rechtbank van eerste aanleg Leuven op **dinsdag 16 juni 2026**.

Waar zitting namen:

_____, rechter
_____, griffier