



Vonnisnummer / Griffienummer /
Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak 17 februari 2026
Naam van de beklaagde
Systeemnummer parket 25G1085 Rolnummer Notitienummer parket ../ 0

rechtbank van eerste aanleg
Oost-Vlaanderen, afdeling
Gent
Kamer G30DI

Vonnis

Aangeboden op
Niet te registreren

In de zaak van de rechtstreeks dagende partijen/burgerlijke partijen:

1. , RRN
geboren)
van Belgische nationaliteit
wonende te

eerste rechtstreeks dagende partij/burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester
, advocaat te

2. RRN
geboren
van Belgische nationaliteit
wonende te

tweede rechtstreeks dagende partij/burgerlijke partij, vertegenwoordigd door
meester , advocaat te

tegen:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST
met burelen gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22
met ondernemingsnummer 0316.380.841

rechtstreeks gedaagde/beklaagde, vertegenwoordigd door meester
in plaats van meester , beiden advocaat te

en het openbaar ministerie

PROCEDURE

De rechtstreekse dagvaarding werd betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder
met standplaats te , op 25 september 2025 aan
de rechtstreeks gedaagde partij en bij
zelfde exploit aangezegd aan het ambt van de heer procureur des Konings te Gent, er
sprekende met , substituut-procureur des Konings.

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

De rechtspleging verliep in de Nederlandse taal.

Bij vonnis van 20 september 2022 van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen,
afdeling Gent, werden veroordeeld voor de verhuur van vier
ongeschikte en onbewoonbare kamers en de onvergunde opsplitsing van een pand gelegen

Met betrekking tot het herstel op vordering van de wooninspecteur, beval de rechtbank aan om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, hetzij de woning te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging in nakoming van dit bevel lastens elke veroordeelde ten voordele van de wooninspecteur. De rechtbank bepaalde de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op 10 maanden vanaf de dag waarop dit vonnis werd uitgesproken.

Het vonnis van 20 september 2022 heeft inmiddels kracht van gewijsde.

Bij rechtstreekse dagvaarding van 25 september 2025 tot opheffing of ondergeschikt herleiding van de bij vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, van 20 september 2022 opgelegde dwangsom vanaf 4 juni 2024 gelet op de onmogelijkheid van verzoekers, werden zowel de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als het openbaar ministerie gedagvaard om te verschijnen voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, G30DI kamer, op dinsdag 21 oktober 2025 om 9u.

Na het bepalen van conclusietermijnen werd de zaak ten gronde behandeld op de openbare terechtzitting van 20 januari 2026.

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

BEOORDELING

1. Standpunt eisers

Eisers stellen dat zij via verschillende betekende exploten geconfronteerd worden met de tenuitvoerlegging van het vonnis sinds het betekening-bevel van 1 juni 2023. Daarop volgden verjaringsstuitende bevelen van 18 januari 2024, 8 juli 2024, 31 januari 2025 en een bevel voorafgaand aan onroerend beslag op 11 april 2025.

Verzoekers betwisten de stelling van de wooninspecteur dat er vanaf 22 juli 2023 tot minstens 8 april 2025 dwangsommen zouden verschuldigd zijn.

Verzoekers stellen dat zij op 21 maart 2024 aan de wooninspecteur meedeelden dat het herstel vrijwillig werd uitgevoerd. De woning stond leeg, werd niet meer verhuurd en zou niet meer onderverdeeld zijn in vier wooneenheden. De wooninspecteur antwoordde echter dat ook alle gebreken moesten hersteld worden. Hiermee zijn verzoekers het niet eens. Ze menen dat het herstel werd uitgevoerd. Hiervoor trokken zij naar de beslagrechter.

Voor het geval dat de beslagrechter hen geen gelijk zou geven, stellen zij dat zij sinds 4 juni 2024 in de onmogelijkheid zijn omdat zij geen financiële middelen hebben om alle gebreken te herstellen.

Zij stellen dat zij alles wat in hun mogelijkheden lag gedaan hebben om tot een uitvoering te komen.

- Zij hebben geprobeerd een lening aan te gaan, zonder succes. zit in collectieve schuldenregeling en heeft een beperkt inkomen.
- Verzoekers hebben aan een aannemer gevraagd om een offerte op te maken, maar deze liet weten dat hij daar niet aan wou beginnen. Uiteindelijk konden zij toch een offerte bekomen. Het herstel zou 184.140 euro kosten.
- Ook de woning slopen kost te veel geld.
- Zelf zouden ze niet handig genoeg zijn om de werken uit te voeren.
- Tenslotte verhinderde de wooninspecteur de verkoop van de woning op 4 juni 2024 door onredelijke eisen te stellen door het beslag niet te willen lichten. 4 juni 2024 is het moment dat de overmachtsituatie is ingetreden.

Eisers verzoeken de opheffing van de dwangsommen vanaf 4 juni 2024, alsook de opheffing van de dwangsommen boven de 75.000 euro, minstens de dwangsommen te verminderen vanaf 4 juni 2024 tot 1 euro per dag.

2. Standpunt verweerder

Verweerder stelt dat er op 19 september 2025 een uitvoerend beslag werd betekend op het onroerend goed. Toen waren de dwangsommen reeds opgelopen tot 235.000 euro. Verweerder stelt tot op heden geen enkele melding van herstel ontvangen te hebben.

Na het uitvoerend beslag werd een dubbele dagvaarding uitgeschreven door eisers, namelijk een dagvaarding voor de beslagrechter en een dagvaarding voor de dwangsomrechter.

In hoofddorde vraagt verweerder aan de rechtbank om de vordering van eisers onontvankelijk te verklaren. De eisende partijen stellen immers dat zij reeds voldaan hebben aan de herstelmaatregel. De dwangsomrechter is echter niet bevoegd om te oordelen over de uitvoering van het herstel. In zoverre eisers vragen om de uitvoering van het herstel vast te stellen, is de rechtbank niet bevoegd. Bovendien stelt de wooninspecteur dat het herstel niet is uitgevoerd.

Ondergeschikt vraagt verweerder om de vordering ongegrond te verklaren omdat eisers geen onmogelijkheid zouden aantonen. Het zou niet correct zijn dat de wooninspecteur de verkoop van de woning heeft geblokkeerd. Er werd enkel een wettelijke hypotheek gelegd. Dit gebeurt automatisch en volgt uit de wet.

3. Beoordeling

Het gezag van gewijsde van het vonnis van 20 september 2022 staat eraan in de weg dat de herstelmaatregel zelf zou worden ingetrokken of op een of andere wijze zou worden gemilderd onder het mom van een opheffen, intrekken of milderen van de dwangsom. Zo staat het niet aan de rechtbank als dwangsomrechter te beslissen of het feit dat de hoofdveroordeling gedeeltelijk is uitgevoerd of om de wettelijkheid van de herstellvordering te beoordelen.

Verder is het zo dat het niet aan de dwangsomrechter maar aan de beslagrechter toekomt om zich over executiegeschillen uit te spreken. Zo is het niet aan de rechtbank als dwangsomrechter om te beslissen of al dan niet dwangsommen werden verbeurd en eventueel in welke mate.

De rechtbank stelt vast dat eisers voor deze rechtbank niet vragen om te oordelen over de vraag of het herstel al dan niet werd uitgevoerd, maar dat eisers de financiële onmogelijkheid opwerpen. De vordering is in die zin ontvankelijk en de rechtbank is als dwangsomrechter bevoegd om hierover te oordelen.

Het artikel 1385*quinquies* Ger.W. bepaalt dat de rechter die een 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 ingeval 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.

Van "onmogelijkheid" om aan de hoofdveroordeling te voldoen is sprake indien zich een situatie voordoet waarin de dwangsom zijn zin als dwangmiddel verliest, dit wil zeggen als geldelijke prikkel om nakoming van de veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren. Dit is het geval indien het onredelijk zou zijn om van de veroordeelde meer inspanning en zorgvuldigheid te vergen dan hij heeft betracht. De door artikel 1385*quinquies* Ger. Wb. bedoelde onmogelijkheid is geen absolute, maar wel een relatieve onmogelijkheid die moet worden afgemeten volgens de maatstaf van wat redelijkerwijze mogelijk is.

Een dwangsom kan doeltreffend zijn, maar het is geen doel op zich, een dwangsom kan pijn doen, maar is niet bedoeld om disruptief te zijn en de schuldenaar ten gronde te richten. Daar heeft de samenleving geen boodschap aan.

Een gebrek aan financiële middelen om de nodige aanpassingswerken uit te voeren, geldt niet noodzakelijkerwijze als onmogelijkheid, aangezien het geldgebrek in bepaalde gevallen het gevolg kan zijn van de keuze van de veroordeelden om hun financiële middelen voor andere (niet prioritaire) doeleinden aan te wenden. Dit blijkt echter *in casu* niet het geval te zijn.

De rechtbank is van oordeel dat eisers inmiddels in de volstreckte materiële onmogelijkheid zijn om de kostprijs van het herstel te betalen. Met stukken tonen zij aan dat het herstel ongeveer 180.000 euro zou kosten, terwijl de woning zelf voor een bedrag van 190.000 euro zou kunnen verkocht worden. Daarnaast blijkt dat de dwangsommen reeds zijn opgelopen tot meer dan 235.000 euro en het herstel ook nog na verkoop van de woning moet gerealiseerd worden waardoor de dwangsommen blijven oplopen aan 300 euro per dag voor eisers samen (of 9.000 euro per maand) tot het herstel wordt vastgesteld. Uit de neergelegde stukken blijkt dat in collectieve schuldenregeling zit en een uitkering geniet van 1.304,64 euro.

heeft een netto-inkomen van 1.516,82 euro aan pensioen. Ze beschikken over minder dan 5.000 euro spaargelden samen en beschikken over één onroerend goed, namelijk het bewuste pand in . Zij wonen momenteel in een huurwoning in

Deze financiële onmogelijkheid was niet aanwezig op het ogenblik van het vonnis van 20 september 2022 aangezien eisers op dat moment hun enige woning in eigendom hadden kunnen verkopen om aan het herstel te voldoen. Zij hebben echter lange tijd stilgezeten waardoor er een situatie was ontstaan waarin de verkoop niet meer mogelijk bleek aangezien de wooninspecteur enkel nog akkoord ging met de onderhandse verkoop en doorhaling van de hypothecaire inschrijvingen op het pand indien eisers eerst de actuele schuldvordering zouden betalen en het bedrag van de waarde van de hypotheek op de rekening van de notaris zou geblokkeerd blijven tot het moment dat de wooninspecteur zijn toestemming zou geven tot vrijgave. De materiële onmogelijkheid is aldus ontstaan op 4 juni 2024, is sindsdien blijvend en volledig, waardoor de rechtbank de dwangsommen zal opheffen vanaf 4 juni 2024 zoals gevorderd. Vanaf 4 juni 2024 heeft de opgelegde dwangsom zijn zin als dwangmiddel immers volledig verloren.

De rechtbank gaat niet in op de vraag van eisers om de dwangsommen die voor het ontstaan van deze onmogelijkheid zijn verbeurd te verminderen. Aangezien er voorheen geen sprake was van een onmogelijkheid, kan de dwangsomrechter de dwangsom niet op een andere grond, bijvoorbeeld de redelijkheid of billijkheid, matigen.

De Vlaamse overheid, voor wie de wooninspecteur die in het ongelijk werd gesteld als orgaan ervan optreedt, is gehouden de kosten van de eisers, die bestaan uit de dagvaardingskosten, te betalen.

Gezien de wooninspecteur in het verweer ten aanzien van een vordering tot opheffing, schorsing of vermindering van een dwangsom verbonden aan een bevolen herstel, als overheidsorgaan optreedt voor het algemeen belang en in alle onafhankelijkheid dit verweer moet kunnen uitoefenen, kan de in het ongelijk gestelde wooninspecteur niet tot een rechtsplegingsvergoeding worden veroordeeld, zoals gevorderd door de eisers.

TOEGEPASTE WETTEN

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

art. 11, 12, 14, 16, 31, 32, 34, 35, 41 Wet van 15 juni 1935;
art. 162, 182, 184, 185 §1, 189, 190, 194 Wetboek van Strafvordering;
art. 1385quinquies en 1498 Gerechtelijk Wetboek

DE RECHTBANK:

op tegenspraak ten aanzien van **DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST**

Heft vanaf **4 juni 2024** de dwangsommen **op** die aan eisers werden opgelegd krachtens het vonnis van 20 september 2022 van de G30DI kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent.

Veroordeelt DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST tot de kosten van dagvaarding van **55,00 euro**.

Wijst de vordering van de eisers voor het overige af als ongegrond.

Dit vonnis is gewezen en uitgesproken in openbare zitting op **17 februari 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI:

- , rechter

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