



Arrestnummer C / 722 / 2026
Repertoriumnummer 2026 / 1830
Datum van uitspraak 21 april 2026

☐ Mededeelbaar aan de
ontvanger

Hof van beroep Antwerpen

Arrest

kamer C7
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

Inzake

RRN
geborer
wonende te
van de Belgische nationaliteit

Rechtstreeks dagende partij

Aanwezig en bijgestaan door mr. _____ ; advocaat bij de balie te

Provisie gestort: 125 EUR - _____ – 20/06/'24

Tegen:

DE WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST
met kantoren gevestigd te 1000 BRUSSEL, Havenlaan 88 bus 22

Rechtstreeks gedaagde partij

vertegenwoordigd door mr. _____ , beiden advocaat bij de balie te

1. Ten laste gelegde feiten

Gezien het exploit van de rechtstreekse dagvaarding dd. 11 juni 2024 van gerechtsdeurwaarder _____ te _____ behoorlijk geboekt, en waarvan het origineel bij de bundel werd gevoegd.

De rechtstreekse dagvaarding luidende als volgt

1.

_____ (hierna genoemd _____) werd in zijn hoedanigheid van (mede-)eigenaar van de panden gelegen te _____ en te _____ geconfronteerd met een dagvaarding uitgaande van het Openbaar Ministerie waarbij hij zich ter zitting van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 correctioneel diende te verantwoorden voor o.m. de volgende tenlasteleggingen:

"(...)

A verhuren, te huur te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, van woning of woonvorm zonder aan de vereisten en normen te voldoen

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verhuurder, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning,

(art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)

De feiten thans vanaf 1 januari 2021 omschreven en strafbaar gesteld als volgt: Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verstuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 3.34 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

te in de periode van 18 mei 2020 tot en met 30 april 2022

namelijk een appartement - gelijkvloers) gelegen op voornoemd adres te dat niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten, aan van 15 mei 2019 minstens tot en met 30 april 2022 aan 600,00 euro/maand.

(...)

D verhuren, te huur of ter beschikking stellen, met het oog op bewoning, van niet-conforme of overbewoonde woning

als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon te hebben verstuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, (art 3.34. Vlaamse Codex Wonen van 2021)

te in de periode van 1 maart 2021 tot en met 7 maart 2022

namelijk een woning gelegen op voornoemd adres te

op 1^e verdieping en 2e verdieping achteraan), die niet voldeed aan de

minimale kwaliteitsvereisten, aan van 1 maart 2021 tot en met 7 maart 2022 aan 700,00 euro/maand.

(...)"

De WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMS GEWEST (hierna **genoemd de Wooninspecteur**) kwam in deze procedure - gekend onder het A.R. - vrijwillig tussen en vorderde op haar beurt lastens verzoeker een herstelmaatregel voor de door de strafvordering geviseerde panden:

"(...)"

n.

Met betrekking tot het pand te vordert de WOONINSPECTEUR concreet beklagde [i.e. verzoeker] te veroordelen om aan het pand een andere bestemming te geven volgens de bepalingen van de VCRO, hetzij het pand te slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, aangezien het pand behept is met een stedenbouwkundige inbreuk. In ondergeschikte orde wordt het uitvoeren van alle werken gevorderd om het pand conform te maken in de zin van artikel 1.3 § 1, 8° Vlaamse Codex Wonen en het beëindigen van overbewoning.

o.

Met betrekking tot het pand te stelde de WOONINSPECTEUR in bes/uiten een gelijkaardige vordering, maar gaf reeds aan dat er een beslissing was van het college van burgemeester en schepenen op basis waarvan er geen stedenbouwkundige inbreuk meer zou zijn. Die beslissing was toen nog niet definitief, maar was dat bij de behandeling ten gronde wel, zodat de WOONINSPECTEUR zijn vordering aanpaste tot de principiële herstelmaatregel.

(...)"

2.

Bij vonnis d.d. 24.04.2023 werd verzoeker vervolgens veroordeeld om over te gaan tot het (laten) uitvoeren van herstelwerkzaamheden aan zowel het pand gelegen in de als het pand gelegen in , en zulks onder verbeurte van een dwangsom gelijk aan 150,00 EUR per dag vertraging.

In navolging daarvan werd het kwestieuze vonnis op datum van 21.08.2023 ten aanzien van verzoeker betekend, met daarbij het bevel om e.e.a. tegen uiterlijk 25.03.2024 in regel te brengen:

Bij vonnis d.d. 24/04/2023 van de Rechtbank van Eerste aanleg te Antwerpen werd u veroordeeld tot het herstel van de conformiteit en het vermijden van overbewoning van het pand gelegen te

De volgende werken dienen overeenkomstig de beschikkingen van de uitspraak te worden uitgevoerd:

) en het vermijden van overbewoning.

en dit binnen

De volgende werken dienen overeenkomstig de beschikkingen van de uitspraak te worden uitgevoerd:

**) overeenkomstig de bepalingen van de VCRO of de sloop
ond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.*

Voor het geval niet tijdig wordt overgegaan tot het volledige herstel, werd in voormelde uitspraak tevens bevolen dat een dwangsom zal verbeuren van 150 euro per dag vertraging.

(...)"

3.

Na tussenkomst van het gewezen vonnis is verzoeker geheel te goeder trouw onmiddellijk in gang geschoten teneinde tijdig tegemoet te kunnen komen aan de opgelegde herstelmaatregelen.

Verzoeker stootte daarbij weliswaar op een aantal hindernissen die het hem onmogelijk maakte aan de opgelegde herstelmaatregelen te voldoen.

Concreet wat betreft het pand gelegen in _____ is verzoeker reeds sedert 21.03.2022 geen eigenaar meer, reden waarom hij desbetreffend in de volstrekte onmogelijkheid verkeert om de herstelmaatregel uit te voeren. Wat betreft het pand gelegen in _____ werd verzoeker anderzijds geconfronteerd met timing-issues in hoofde van de door hem aangestelde aannemer.

Verzoeker verklaart zich hieronder nader.

3.a.

Met betrekking tot het pand gelegen te _____, merkt verzoeker op dat voormeld pand - en dit zelfs reeds voorafgaand aan de tussenkomst van het gewezen vonnis (!!) - intussen werd verkocht.

De notariële verkoopakte werd op 21.03.2022 verleden en daarin werd o.m. uitdrukkelijk overeengekomen dat de kopers zouden instaan voor de renovatie van het desbetreffende pand alsook teneinde het pand in kwestie geschikt en bewoonbaar te maken:

"(...)

Tevens verklaart de koper een kopij te hebben ontvangen van de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van _____ de dato 15 juli 2021 en verklaart hij kennis te hebben over de gevolgen hiervan. De koper zal, na de akte, hiervoor zelf het nodige moeten doen, onder meer door de renovatieplicht, zodat dit niet meer op voormelde lijst zal opgenomen worden.

(...)"

3.b.

Met betrekking tot het pand gelegen te _____ is het zo dat verzoeker als leek helaas volledig afhankelijk is van derden teneinde te voldoen aan de opgelegde herstelmaatregel.

Uw Zetel zal evenwel vaststellen dat verzoeker in deze geheel te goeder trouw is en alle inspanningen heeft geleverd die redelijkerwijs van hem mogen verwacht worden.

In eerste instantie was het overigens ook wat dit pand betreft de bedoeling om — en zulks o.m. op uitdrukkelijk advies van _____ — het pand te verkopen, reden waarom verzoeker niet meteen na tussenkomst van het kwestieuze vonnis is overgegaan tot het contacteren van aannemers teneinde de nodige werken te laten uitvoeren.

Zo werden in februari 2023 — voorafgaand het kwestieuze vonnis — reeds onderhandelingsgesprekken opgestart met enkele potentiële kopers. Deze gesprekken verliepen in eerste instantie weliswaar eerder moeizaam gelet op een aantal onduidelijkheden inzake de destijds vastgestelde stedenbouwkundige inbreuken.

Nadat e.e.a. uiteindelijk afdoende werd toegelicht en uitgeklaard, werd er overeengekomen om de verkoop te laten doorgaan, waarbij woensdag 21.06.2023 werd vooropgesteld als aktedatum. Alles begon erop te lijken dat de langverwachte verkoop effectief zou plaatsvinden, ware het helaas niet dat de kandidaat-kopers — omwille van een relatiebreuk — de stekker op de valreep eruit trokken.

Verzoeker verloor dientengevolge zeer kostbare tijd, maar bleef vervolgens evenwel niet stilzitten, wel integendeel.

Meteen na het bouwverlof heeft verzoeker rondvraag gedaan bij diverse aannemers teneinde de nodige werken tijdig ingepland te zien.

Daar waar aanvankelijk werd overeengekomen dat de uitvoering van de werkzaamheden omstreeks januari 2024, en derhalve ruim op tijd, zouden worden aangevat, werd verzoeker sedertdien evenwel aan het lijntje gehouden.

Verzoeker heeft in reactie hierop steeds getracht om op zeer constructieve wijze de betreffende aannemers te wijzen op hun verantwoordelijkheden en in die optiek verzocht om zo spoedig als mogelijk ter plaatse te komen. Helaas werd geen gehoor gegeven aan de vele

berichten van verzoeker, tot zeer recent onder druk van een ingebrekestelling van de (nieuwe) raadsman van verzoeker.

E.e.a. heeft ertoe geleid dat thans de volgende planning werd overeengekomen:

- 11.06.2024 t.e.m. 12.06.2024: renovatiewerken aan het dak
- 19.06.2024 t.e.m. 20.06.2024: werkzaamheden aan de gasleidingen
- 11.07.2024 t.e.m. 12.07.2024: herstelwerkzaamheden en waterdichtingswerken in de kelder

M.a.w.: in principe zal er medio juli aldus aan de opgelegde herstelmaatregelen zijn voldaan.

4.

Gelet op het feit dat aldus niet alle in het vonnis vooropgestelde herstelwerkzaamheden konden worden uitgevoerd, werd ondertussen op 30.05.2024 ten aanzien van verzoeker een bevel tot betalen betekend, waarbij verzoeker werd aangemaand om onmiddellijk over te gaan tot betaling van een totaalbedrag van 10.087,99 EUR.

Voormeld bedrag is meer concreet samengesteld als volgt:

"(...)

- ten titel van verbeurde dwangsommen voor de periode van 26-03-2024 tot 30-05-2024, a rato van 150,00 EUR per dag vertraging inzake de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen

- hetzij 65 dagen x €150,00 9.750,00

- uitvoeringskosten tot op heden : 294,31

14/08/2023 lichten uitgifte / uittreksel 10,85

21/08/2023 betekening 266,99

27/05/2024 opheffing CBB 16,47

- kosten onderhavig exploit : 203,45

- inningsrechten : 117,98

- betalingen : 277,84

(...)"[eigen benadrukking]

Verzoeker heeft de hem betekende afrekening voor een bedrag van 10.087,99 EUR intussen, hetzij onder alle voorbehoud, reeds voldaan. Hieruit blijkt alvast dat verzoeker allerminst

dilatoir een rechtsmiddel aanwendt doch geheel te goeder trouw zijn rechten gevrijwaard wenst te zien.

5.

Overeenkomstig artikel 1385quinquies Ger. W. kan een partij die werd veroordeeld onder verbeurte van een dwangsom, de rechtbank die de dwangsom heeft opgelegd verzoeken om matigend op te treden indien er sprake is van een onmogelijkheid om aan de hoofdveroordeling te voldoen:

"De rechter die een dwangsom heeft opgelegd, kan op vordering van de veroordeelde de dwangsom opheffen, de looptijd ervan opschorten gedurende de door hem te bepalen termijn of de dwangsom verminderen ingeval van blijvende of tijdelijke, gehele of gedeeltelijke onmogelijkheid voor de veroordeelde om aan de hoofdveroordeling te voldoen."

Het begrip 'onmogelijkheid' moet daarbij niet begrepen worden in absolute termen.

Er is m.a.w. al sprake van een onmogelijkheid in de zin van artikel 1385quinquies Ger. W. indien het onredelijk zou zijn om meer inspanningen en zorgvuldigheid van de veroordeelde te vergen dan hij betracht heeft. Hierbij dient dan ook opgemerkt te worden dat het begrip 'onmogelijkheid' niet gelijkgesteld kan worden aan 'overmacht'. De beoordeling van overmacht is strenger dan de beoordeling van onmogelijkheid.

De onmogelijkheid kan bovendien van velerlei aard zijn. Er kan zowel sprake zijn van een materiële onmogelijkheid als een juridische onmogelijkheid.

Op grond van de in onderhavig exploit van dagvaarding voorgebrachte argumentatie is verzoeker dan ook van oordeel dat het in deze gepast voorkomt om Uw Zetel bij toepassing van artikel 1385 quinquies Ger. W. aan te vatten, teneinde de opgelegde dwangsom naar billijkheid te heroverwegen.

TEN EINDE

Te horen zeggen voor recht dat de zaak slechts korte debatten nodig behoeft in de zin van artikel 735 Ger. W. en dat ze derhalve zal worden behandeld op de inleidende zitting;

In eerste instantie, alvorens recht te doen:

- Te horen zeggen voor recht dat, bij toepassing van artikel 19, lid 3 Ger. W., de verbeurdverklaring van de dwangsommen waartoe verzoeker werd veroordeeld bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A.R.) wordt opgeschort, en dit vanaf datum van betekening van onderhavig exploit van dagvaarding totdat er desbetreffend door Uw Zetel een eindbeslissing werd genomen;

Vervolgens, ten gronde:

De vordering van verzoeker ontvankelijk en tevens gegrond te verklaren, en dienvolgens;

- Te horen zeggen voor recht dat verzoeker zich in de volstreckte onmogelijkheid bevindt om wat betreft het pand gelegen te aan de bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A.R.) opgelegde herstelmaatregel te voldoen, en in die optiek de dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging waartoe verzoeker werd veroordeeld bij toepassing van artikel 1385 quinquies Ger. W. definitief op te heffen voor wat betreft de veroordeling tot het uitvoeren van herstelmaatregelen aan het pand gelegen te ;
- Daarnaast te horen zeggen voor recht dat verzoeker zich in de tijdelijke onmogelijkheid bevindt om wat betreft het pand gelegen te ;
aan de bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, Kamer AC1 d.d. 24.04.2023 (A.R.) opgelegde herstelmaatregel te voldoen, en in die optiek de dwangsom van 150,00 EUR per dag vertraging op te schorten voor een bijkomende termijn tot 01.09.2024 teneinde verzoeker de mogelijkheid te bieden om de herstelmaatregelen waartoe hij werd veroordeeld uit te voeren aan het pand gelegen te
minstens te horen zeggen voor recht dat de reeds verbeurd verklaarde dwangsommen worden opgeheven, dan wel dat de dwangsom wordt gematigd tot een bedrag van maximaal 75,00 EUR per dag vertraging, en dit voor zowel het verleden als in de toekomst;
- Verzoeker ten slotte voorbehoud te verlenen om een vordering tot terugbetaling in te stellen uit hoofde van de reeds verbeurde en inmiddels — onder alle voorbehoud en zonder nadelige erkenning — betaalde dwangsommen;

De gerechtskosten in ieder geval ten laste te leggen van gedaagde, hierbij inbegrepen de dagvaardingskosten, rolrechten en de toepasselijke rechtsplegingsvergoeding op grond van art. 1022 Ger. W.;

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad niettegenstaande alle verhaal, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement;

2. Bestreden beslissing

Er werd hoger beroep ingesteld op:

- 15 januari 2025 door de advocaat voor en namens de rechtstreeks dagende partij tegen al de beschikkingen op burgerlijk gebied, van het vonnis op tegenspraak, gewezen door één rechter op 16 december 2024 door de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, kamer AC1, die als volgt heeft beslist:

“Verklaart de vordering ontvankelijk.

Wijst de vordering van eiser af als ongegrond.

Veroordeelt eiser de kosten, zijnde op heden :

- *de dagvaardingskosten belopende op tweehonderdenvijf euro en acht cent (205,08 EUR);*
- *een rechtsplegingsvergoeding aan de rechtstreeks gedaagde partij van duizendachthonderd euro (1.800,00 EUR).”*

3. Rechtspleging voor het hof

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

Het hof heeft hierbij gehoord:

- de Kamervoorzitter in zijn verslag,
- de rechtstreeks gedaagde partij De Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest in haar middelen, ontwikkeld door haar raadsman, voornoemd,

- de rechtstreeks dagende partij _____ in persoon en in zijn middelen van verdediging, ontwikkeld door hemzelf en zijn raadsman, voornoemd.

Het hof heeft de aanwezige partijen gehoord over de grieven die tegen het vonnis worden ingebracht, in de door de voorzitter bepaalde volgorde, dit overeenkomstig artikel 210, eerste lid Sv..

4. Beoordeling

4.1. Ontvankelijkheid van het hoger beroep

1. Het hoger beroep in de zaak werd tijdig aangetekend, met name binnen dertig dagen na de dag van de bestreden uitspraak en is naar vorm regelmatig.
2. Er werd een gemotiveerd verzoekschrift in de zin van artikel 204 Sv. ter griffie van de eerste rechter neergelegd, met name :
 - op 15 januari 2025 voor en namens de rechtstreeks dagende partij _____, dit door zijn advocaat

Dit verzoekschrift werd tijdig neergelegd, met name binnen dertig dagen na de dag van de bestreden uitspraak.

3. Rechtstreeks dagende partij _____ formuleert de volgende grieven, aan de hand van een voorgedrukt formulier, dat ingevuld werd door zijn advocaat, door aankruising/aanvulling van de rubriek :
 - andere : meer bepaald wat betreft de herstellvordering onder verbeurte van een dwangsom ex artikel 1385quinquies Ger.W.

De grieven zijn nauwkeurig bepaald.

4. Geen enkele partij wierp een procedurele grief op.

Het hof heeft ambtshalve geen grieven van openbare orde opgeworpen, zoals bedoeld in artikel 210, tweede lid Sv..

5. Het hoger beroep van rechtstreeks dagende partij _____, tijdig aangetekend met tijdig neergelegd verzoekschrift en regelmatig naar vorm, is ontvankelijk.

4.2. Bevoegdheid

Het hof is bevoegd in toepassing van artikel 1385quinquies Ger.W..

4.3. Contouren van de beoordeling

Door de devolutieve werking van het hoger beroep en de werking van het grievenstelsel ligt aan het hof voor : de beoordeling van de dwangsom verbonden aan de uitgesproken herstellvordering.

4.4. Wering van laattijdige conclusies en stukkenbundels

Alle partijen zijn het erover eens dat de buiten de, op de eerste zitting, bepaalde conclusietermijnen, neergelegde conclusies en stukken(bundels) niet te weren zijn door het hof.

4.5. Beoordeling

1. Bij vonnis van 24 april 2023 van de correctionele rechtbank ANTWERPEN, afdeling ANTWERPEN, werd rechtstreeks dagende partij schuldig verklaard wegens diverse stedenbouwovertredingen met betrekking tot panden te (verder : pand I) en (verder : pand II) en en tot straf veroordeeld. Op vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest (verder : de wooninspecteur) werd een herstelmaatregel voor de panden I en II opgelegd, uit te voeren binnen een periode van tien maanden vanaf het in kracht treden van het vonnis en dit onder verbeurte van een dwangsom.

Er werd geen hoger beroep aangetekend tegen voormeld vonnis van 24 april 2023. Het voormelde vonnis trad in kracht van gewijsde.

2. Rechtstreeks dagende partij vordert dat vastgesteld zou worden dat hij in de onmogelijkheid was om tijdig te voldoen aan de herstelmaatregel en beroept zich op de toepassing van artikel 1385quinquies Ger.W.. Hij vordert de opheffing van de dwangsom, dan wel de opschorting van de dwangsom voor pand I tot 1 juni 2025, minstens dat het bedrag van de bepaalde dwangsom wordt gematigd tot € 1,00. Voor pand II wordt gevorderd de opheffing van de dwangsom, dan wel de opschorting van de dwangsom voor pand II tot 1 november 2024, minstens dat het bedrag van de bepaalde dwangsom wordt gematigd tot € 75,00.

De eerste rechter heeft bij vonnis van 16 december 2024, gewezen door dezelfde zetel die het eerdere vonnis van 24 april 2023 velde, de vordering van de rechtstreeks dagende partij ongegrond verklaard. Het hof treedt dat standpunt bij.

3. Indien rechtstreeks dagende partij zoals hij zelf aanvoert in syntheseconclusies (p. 34), "geen ervaring met vastgoedbeheer of het onderhouden van panden" heeft, was het in zijn belang om zodra mogelijk beroep te doen op een architect, dan wel een aannemer met een algemene opdracht, met gehoudenheid van de

algemene aannemer om binnen een bepaalde termijn de werken uit te voeren/uit te doen voeren mét gehoudenheid bij verdrag een boete te betalen. Dergelijke overeenkomsten zijn ook in de private bouwsector niet ongewoon.

Rechtstreeks dagende partij heeft daarentegen, voor pand I, dit pand reeds verkocht vooraleer het vonnis van 24 april 2023 werd uitgesproken, met name op 21 maart 2023 (st. 1 rechtstreeks dagende partij). Terwijl rechtstreeks dagende partij toch wist dat hij vervolgd werd, en zich eraan kon verwachten dat er een vonnis geveld zou worden zoals er één geveld werd op 24 april 2023, had hij de verkoop en het verlijden van de verkoopakte kunnen uitstellen tot na het vonnis van 24 april 2023 zodat betere, en meer afdwingbare, afspraken konden gemaakt worden met de kopers. Dergelijke houding had blijk gegeven van voorzichtigheid. De moeilijkheden die hij ondervond, en die beschreven worden in de syntheseconclusies, waren niet onvoorzienbaar. Het was nuttig geweest als hij aan de eerste dwangsomrechter op voorhand had meegedeeld dat het pand I reeds verkocht was.

Voor pand II rekende rechtstreeks dagende partij er aanvankelijk op dat het pand zou verkocht worden, totdat bleek dat de kandidaat-kopers afhaakten.

Rechtstreeks dagende partij hult zich in zijn verweer, doorspekt met feitelijke gegevens die zijn contacten met aannemers weergeven, in een slachtofferrol. Het is evenwel duidelijk dat hij door zijn eigen houding, er op rekenend dat een volgende eigenaar van de panden I en II de herstelwerkzaamheden zal realiseren, met vallen en opstaan, uiteindelijk (maar te laat) er toch in slaagde het herstel te realiseren. In de syntheseconclusies van rechtstreeks dagende partij worden zijn vroegere raadsman, de notaris, de kopers van pand I, de kandidaat-kopers van pand II, diverse aannemers en de Wooninspecteur beladen met de zonden van Israël. Het eigen ondoordacht handelen wordt niet besproken. Anders dan in het door rechtstreeks dagende partij geciteerde arrest van het hof van beroep te GENT d.d. 10 maart 2015 kan rechtstreeks dagende partij niet voorhouden dat hij “alles in het werk gesteld” heeft.

Rechtstreeks dagende partij toont zich in zijn houding naar de dwangsomrechter niet transparant. Hij beklaagt zich over de hoge renovatiekosten, de hoge (hallucinante(?)(sic)) dwangsom (die hij niet bestreed...), zijn sociale status als alleenstaande, de persoonlijke lening die hij diende aan te gaan, maar biedt geen openheid omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Dat op zijn zicht -en spaarrekening bij de S-bank € 22.000,00 beschikbaar is, bewijst niet dat dat zijn enige banktegoeden zijn. Er wordt geen berekeningsnota van de inkomstenbelasting voorgebracht en evenmin een overzicht van de onroerende goederen waarvan hij (eventueel) eigenaar is.

Wel staat vast dat hij een bedrag van € 200.000,00 als koopsom bedong voor de kopers van het pand I. Rechtstreeks dagende partij toont in zijn uitgebreide stukkenbundel niet eens een overzicht van de feitelijk gemaakte renovatiekosten.

Rechtstreeks dagende partij bewijst dus niet dat het onredelijk is om meer inspanning en zorgvuldigheid te verwachten dan dat hij aan de dag heeft gelegd.

Voor het overige treedt het hof de motivering van het bestreden vonnis bij en maakt dit tot de zijne (op bladzijde 8 vanaf "situering" a., b. (behalve de twee eerste alinea's), c., d., e., f. (behalve het woord 'bewust' in de eerste lijn van i.), g., h. en tot i. op bladzijde 12).

4.6. Kosten en rechtsplegingsvergoeding

Het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding is te bepalen op het basisbedrag (art. 1022 Ger.W.). Dit basisbedrag is € 1.800,00 voor de procedure in eerste aanleg en € 1.883,72 voor de procedure in graad van hoger beroep (art. 2 K.B. 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding bedoeld in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek en tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van de artikelen 1 tot 13 van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat, B.S. 9 november 2007).

Nu de procedure in eerste aanleg verliep onder vigore van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van een advocaat (B.S. 31 mei 2007, 2° ed.), en het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding bepaald wordt per aanleg (art. 1, tweede lid K.B. 26 oktober 2007) is het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding te bepalen als volgt:

- correctionele rechtbank :	€ 1.800,00
- hof van beroep :	<u>€ 1.883,72</u>
TOTAAL :	€ 3.683,72

Er is geen rechtsplegingsvergoeding verschuldigd aan rechtstreeks dagende partij gezien diens vordering ongegrond werd bevonden.

Er is geen reden om het arrest uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

5. Wettelijke bepalingen

Het hof houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen, de artikelen:

- 11, 12, 14, 24, 31 tot 37 en 41 van de wet van 15 juni 1935

- 152, 161, 162, 182, 185, 190, 190ter, 194, 195, 199, 200, 202, 203, 203bis, 204, 209bis, 210 en 211 van het Wetboek van Strafvordering
- 1, 2, 3 en 7 van het Strafwetboek
- 1022 van het Gerechtelijk Wetboek
- 1 en 2 van het KB van 26 oktober 2007

6. Beslissing

Het hof,

Rechtdoende op **tegenspraak**;

Beslist op grond van de hoger vermelde redenen, binnen de perken van de hogere beroepen zoals hiervoor bepaald, als volgt:

Verklaart het hoger beroep van rechtstreeks dagende partij ontvankelijk
doch ongegrond;

Zegt voor recht dat door devolutieve werking van het hoger beroep en de werking van het grievenstelsel aan het hof voorligt : de beoordeling van de dwangsom verbonden aan de uitgesproken herstellvordering;

Bevestigt het bestreden vonnis;

Veroordeelt rechtstreeks dagende partij om een rechtsplegingsvergoeding te
betalen aan de de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest ten bedrage van € 3.683,72;

Veroordeelt de rechtstreeks dagende partij tot de kosten van zijn hoger
beroep, deze voorgeschoten door de openbare partij in totaal begroot op € 46,20.

De rechtspleging verliep uitsluitend in het Nederlands.

Dit arrest is gewezen te Antwerpen door het hof van beroep, C7 kamer, samengesteld uit:

Kamervoorzitter

en in openbare terechtzitting van **21 april 2026**

uitgesproken door , Kamervoorzitter

met bijstand van griffier