



Repertoriumnummer 26/ 4133
Griffienummer 26/
Rolnummer
Datum van uitspraak 2 maart 2026

Uitgifte

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

Rechtsmiddelen

VERZET aangetekend op:
AR-nr.:
HOGER BEROEP/CASSATIE aangetekend op:
Rolnummer hof:

- ☒ niet aan te bieden aan de ontvanger
☐ aan te bieden aan de ontvanger

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen**

sectie burgerlijke rechtbank

BESLAGRECHTER

beschikking

Aangeboden op
Niet te registreren De e.a. inspecteur

Kamer

Inzake:

1.

RRN:

2.

RRN:

- beiden wonende te

eisende partijen

- persoonlijk aanwezig ter zitting, via videozitting,
- beide partijen vertegenwoordigd ter zitting, via videozitting, door meester advocaat, met kantoor te ,

TEGEN:

WOONINSPECTEUR VAN HET VLAAMSE GEWEST

met kantoren gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 22,

verwerende partij

- vertegenwoordigd ter zitting door meester advocaat, met kantoor te

* * * * *

1. De procedure

De beslagrechter heeft kennis genomen van:

- de inleidende dagvaarding van 24 oktober 2025, ingeschreven ter griffie op 28 oktober 2025;
- de besluiten van eisende partij van 17 december 2025;
- de synthesebesluiten van verwerende partij van 30 januari 2026;
- de dossiers van partijen.

De beslagrechter heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord en de zaak in beraad genomen tijdens de openbare terechtzitting van Klik hier als u een datum wilt invoeren.

2. De voorgaanden

Bij exploit van 19 november 2024 werd ten verzoeken van verwerende partij, de Wooninspecteur van het Vlaams Gewest, een bevel tot betalen betekend lastens eisende partij, , krachtens een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen van 17 januari 2022 en een arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 26 april 2023, beide betekend aan verwerende partij op 19 juli 2023 (hierna "de titels" genoemd).

Relevant voor de beslechting van dit geschil bevatte dit bevel tot betalen een afrekening aangaande dwangsommen die zouden zijn verbeurd over de periode van 13 mei 2024 tot 18 november 2024 voor een bedrag van 18.900,00 EUR.

Verwerende partij liet een nieuw bevel tot betalen betekenen op 22 april 2025 krachtens de titels lastens eisende partij, waarbij een geactualiseerde afrekening betreffende de dwangsommen was opgenomen voor de periode van 13 mei 2024 tot 24 april 2025 voor een bedrag van 34.600,00 EUR.

Verwerende partij liet nogmaals een bevel tot betalen betekenen krachtens de titels lastens eisende partij op 29 september 2025 betreffende dwangsommen volgens haar verbeurd over de periode van 13 mei 2024 tot 10 juli 2025 voor een bedrag van 42.300,00 EUR.

De dwangsomtitel betreft het arrest van het hof van beroep te Antwerpen van 26 april 2024. In dit arrest besliste het hof de volgende hoofdveroordeling:

“Beveelt beklaagden solidair om aan het pand te een andere bestemming te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om het pand te slopen, tenzij de sloop ervan verboden zou zijn op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

Beveelt dat deze hertstelmaatregel integraal dient te worden uitgevoerd binnen een termijn van 12 maanden vanaf het in kracht van gewijsde treden van dit arrest.”

Het hof van beroep sprak de volgende dwangsomveroordeling uit:

“Veroordeelt beklaagden, voor het geval dat er niet tijdig aan de veroordeling tot herstel wordt voldaan, tot betaling aan de wooninspecteur van een dwangsom van 100,00 euro per dag vertraging vanaf de eerste dag volgend op het verstrijken van de hoger vermelde hersteltermijn en in zoverre dit arrest vooraf werd betekend.”

Tussen partijen is geen discussie over het feit dat het arrest in kracht van gewijsde trad op 12 mei 2023.

De dwangsommen konden ten vroegste verbeuren vanaf 13 mei 2024 tenzij aan de hoofdveroordeling eerder was voldaan.

Op 5 juli 2024 bekwam eisende partij een omgevingsvergunning betreffende voormeld pand. De omgevingsvergunning bestond erin om het pand te herbestemmen van een meergezinswoning naar een eengezinswoning met detailhandel op het gelijkvloers. Volgens eisende partij heeft zij met het bekomen van deze vergunning voldaan aan de hoofdveroordeling door de bestemming van het pand te wijzigen.

De (onvergunde) toestand van het pand, dat was ingedeeld in meerdere woongelegenheden, die niet voldeden aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, was immers de aanleiding van de strafrechtelijke procedure en voormelde hoofdveroordeling en dwangsomveroordeling.

Bij exploit van 24 oktober 2025 tekende eisende partij verzet aan.

3. De vordering

3.1

Eisende partij vordert (samengevat) haar vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Zij vordert te zeggen voor recht dat het bevel tot betalen van 29 september 2025 slechts gegrond is voor een bedrag van 5.300,00 euro.

Zij vordert verwerende partij te veroordelen om binnen de XX uur na de te wijzen uitspraak over te gaan tot vrijwillige opheffing van het beslag.

Zij vordert verwerende partij te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding.

3.2

Verwerende partij vordert (samengevat) de afwijzing van de vordering van eisende partij als ongegrond.

Zij vordert eisende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, door haar begroot op 1.800,00 EUR rechtsplegingsvergoeding.

4. De beoordeling

4.1

In geval van zwarigheden bij de tenuitvoerlegging van een beslissing die een veroordeling tot een dwangsom inhoudt, moet de beslagrechter, op grond van artikel 1498 gerechtelijk wetboek, bepalen of de voorwaarden waaronder de dwangsom verschuldigd is, al dan niet vervuld zijn.

De beslagrechter moet daarbij als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van de veroordeling verrichte handelingen, het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het daarmee beoogde doel, en dat de beslagrechter niet bevoegd is de inhoud van de dwangsomtitel te wijzigen, te beperken of uit te breiden.

Wanneer de rechter de werkelijke betekenis van de termen van een beslissing aan de hand van de context uitlegt, worden de rechten van de partijen zoals zij zijn vastgelegd, noch uitgebreid, noch beperkt, noch gewijzigd (Cass., 7 oktober 2022, .

De dwangsom is een dwangmiddel in de vorm van een bijkomende veroordeling. Het rechterlijk gebod of verbod (de hoofdveroordeling) waarop de dwangsom als bijkomende veroordeling is gesteld, moet restrictief worden uitgelegd. De dwangsom is immers een privatieve straf.

De dwangsom is enkel verbeurd wanneer de gewraakte handeling klaarblijkelijk – dit wil zeggen zonder redelijke discussie – een inbreuk op de hoofdveroordeling oplevert. Is een redelijke discussie mogelijk, dan is de dwangsom niet verbeurd.

Om te bepalen of de voorwaarden waarbij de dwangsom verschuldigd is al dan niet vervuld zijn moet de beslagrechter, als maatstaf van de toetsing van de ter uitvoering van de veroordeling verrichte handelingen, het doel en de strekking van de veroordeling als richtsnoer nemen, met dien verstande dat de veroordeling geacht wordt niet verder te strekken dan tot het bereiken van het daarmee beoogde doel (artikel 1385quater en 1498 van het gerechtelijk wetboek) (Cass., 9 februari 2007, AR

De beslagrechter zal hierna toetsen of de dwangsommen al dan niet verbeurd zijn, rekening houdend met de uiteenzetting in dit randnummer.

4.2

Eisende partij houdt in essentie voor dat de dwangsommen maar verbeurd zijn voor een bedrag van maximaal 5.300,00 EUR, gezien zij op 5 juli 2024 een omgevingsvergunning bekam, waardoor volgens haar de bestemming van het pand is gewijzigd en aldus de hoofdveroordeling werd nageleefd. De dwangsommen konden vanaf 5 juli 2024 niet meer verbeuren.

De beslagrechter is van oordeel dat die stelling niet kan worden aangenomen. De omstandigheid dat eisende partij een omgevingsvergunning bekam, betekent niet dat hiermee ook de bestemming al gewijzigd was. Het pand was onvergund opgedeeld in meerdere woongelegenheden, die in strijd waren met minimale woningkwaliteitsvereisten. In het kader van de strafrechtelijke procedure vorderde eisende partij dat een einde wordt gesteld aan deze onwettige toestand, reden waarom finaal het hof van beroep voormelde hoofdveroordeling oplegde met de voormelde dwangsomveroordeling.

Het doel en de strekking van de hoofdveroordeling is een einde te stellen aan de illegale toestand van de meergezinswoning. Dat doel is niet bereikt doordat de dwangsomplichtige een omgevingsvergunning bekommt om aan het pand een andere bestemming (eengezinswoning) te geven. De omgevingsvergunning is immers enkel maar de toelating om werken te mogen uitvoeren die de herbestemming mogelijk maken.

Er kan niet redelijkerwijs worden ontkend dat werken nodig waren om die herbestemming ook te realiseren. Het is pas wanneer deze werken ook correct zijn uitgevoerd dat aan de hoofdveroordeling kon worden voldaan. Dit bleek te zijn vastgesteld op 10 juli 2025. Eisende partij toont niet aan dat dit eerder het geval was.

Aldus dient te worden vastgesteld dat de dwangsommen verbeurden in de periode van 13 mei 2024 tot 10 juli 2025.

De vordering van eisende partij is op dit punt ongegrond.

De overige argumenten van eisende partij kunnen de beslagrechter niet tot een ander oordeel overtuigen. De beschouwingen omtrent het verschil in de veroordeling van eisende partij door de eerste rechter inzake de herstelmaatregel en de veroordeling van eisende partij door het hof van beroep zijn niet relevant. Het is enkel het arrest dat de hoofdveroordeling en de dwangsomveroordeling oplegde waaraan eisende partij zich diende te houden. Ook de beschouwingen inzake de VCRO of inbreuken op de Vlaamse Codex Wonen zijn naast de kwestie.

Volledigheidshalve stelt de beslagrechter vast dat de visie van eisende partij ook onjuist is en in strijd is met haar eigen handelen. Eisende partij heeft bij dagvaarding van 11 oktober 2024 verwerende partij gedagvaard voor de dwangsomrechter in toepassing van artikel 1385quinquies van het gerechtelijk wetboek teneinde de looptijd van de dwangsommen op te schorten tot twee maanden na de verlening van de omgevingsvergunning door

Indien zij ervan overtuigd waren dat op 5 juli 2024 zij reeds voldeden aan de hoofdveroordeling, was een procedure op grond van artikel 1385quinquies van het gerechtelijk wetboek nodeloos geweest. Uit hun eigen handelen blijkt aldus dat zij op 11 oktober 2024 er zelf van overtuigd waren dat zij de hoofdveroordeling nog niet hadden nagekomen.

4.3

Ter zitting vroeg de beslagrechter aan partijen of de verjaring van de dwangsommen tijdig gestuit was. Verwerende partij verwees naar de voormelde bevelen tot betaling waaruit de stuiting binnen de verjaringstermijn van zes maanden moet blijken.

Bij nazicht stelt de beslagrechter inderdaad vast dat binnen de zes maanden verjaringsstuitende daden zijn gesteld. Echter, het eerste bevel tot betalen dateert van 19 november 2024.

Dat betekent dat onder de stuiting van verjaring de dwangsommen vallen die verbeuren vanaf 19 mei 2024.

De dwangsommen verbeurden reeds vanaf 13 mei 2024. De bevelen tot betalen konden onmogelijk nog de stuiting van de verjaring tot gevolg hebben voor de dwangsommen die verbeurden tussen 13 mei 2024 en 18 mei 2024 inclusief. Aldus is er wel degelijk sprake van een beperkte verjaring van de verbeurde dwangsommen voor de periode van 13 mei 2024 tot en met 18 mei 2024. Aldus is voor 600,00 EUR het bevel tot betalen van 29 september 2025 onrechtmatig betekend. Hetzelfde geldt voor het invorderingsereloon berekend op de 600,00 EUR.

Het verzet van eisende partij is dus in zeer beperkte mate gegrond.

4.4

De uitvoerbaarheid bij voorraad volgt uit artikel 1397 van het gerechtelijk wetboek (wet van 19 oktober 2015, BS 22 oktober 2015).

4.5

Aangezien partijen onderscheidenlijk omtrent een geschilpunt in het ongelijk werden gesteld, past het om de rechtsplegingsvergoedingen om te slaan als volgt en de overige kosten van de procedure ten laste te leggen van de partij die ze gemaakt heeft (artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek).

Behoudens wanneer een procedureakkoord omtrent de omvang van de rechtsplegingsvergoeding dan wel een grond of een verzoek tot afwijking van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding voorligt, dient de rechter ambtshalve het met toepassing van de bepalingen van het tarief rechtsplegingsvergoeding correcte basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding te bepalen.

De rechter die zodoende met toepassing van de bepalingen van het Tarief Rechtsplegingsvergoeding het correcte basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding bepaalt, miskent niet het algemeen rechtsbeginsel houdende de autonomie van de procespartijen in het civiele geding (Cass., 13 januari 2023, AF

Het verzet tegen een bevel tot betalen is een niet in geld waardeerbare vordering waarvoor artikel 3 van het KB van 26 oktober 2007 (na indexatie) voor de rechtsplegingsvergoeding een basisbedrag van 1.883,72 EUR vooropstelt.

Eisende partij is gehouden om 95% van de toepasselijke rechtsplegingsvergoeding aan verwerende partij te betalen. Zij draagt voorts haar eigen gerechtskosten.

Overeenkomstig artikel 269/2 § 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vervangen bij wet van 14 oktober 2018, wordt eisende partij elkeen veroordeeld tot betaling van de helft van het rolrecht aan de Belgische Staat, FOD Financiën. Deze laatste zal ### hiertoe nog uitnodigen.

5. De uitspraak

De beslagrechter stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is en doet uitspraak op tegenspraak.

Om deze redenen verklaart de beslagrechter het verzet van eisende partij toelaatbaar en slechts in beperkte mate gegrond.

De beslagrechter zegt voor recht dat het bevel tot betalen van 29 september 2025 op verzoek van verwerende partij lastens eisende partij regelmatig en rechtmatig is betekend voor verbeurde dwangsommen over de periode van 19 mei 2024 tot 10 juli 2025 voor een bedrag in hoofdsom van 41.700,00 EUR en het daarop berekend invorderingsereloon, meer de kosten van de tenuitvoerlegging en rekeninghoudend met de in de afrekening opgenomen betaling van 617,42 EUR.

De beslagrechter zegt voor recht dat het bevel tot betalen van 29 september 2025 op verzoek van verwerende partij lastens eisende partij onrechtmatig is betekend voor een bedrag van 600,00 EUR betrekking hebbende op de dwangsommen verbeurd tussen 13 mei 2024 en 18 mei 2024 inclusief en voor het invorderingsereloon berekend op deze 600,00 EUR.

De beslagrechter wijst eisende partij in de proceskosten door verwerende partij begroot en door de beslagrechter vastgesteld op 1.789,53 EUR aandeel rechtsplegingsvergoeding.

De beslagrechter veroordeelt eisende partijen elkeen tot betaling van de helft van het rolrecht ten belope van 165,00 EUR aan de Belgische Staat, FOD Financiën, na uitnodiging hiervan, meer bepaald :

- tot 82,50 EUR
- tot 82,50 EUR

Deze beschikking werd uitgesproken op **twee maart tweeduizend zesentwintig** in openbare zitting van de Kamer die samengesteld was uit:

, beslagrechter
, griffier