Repertoriumnummer / Europees
Datum van uitspraak **28 oktober 2026**
Naam van de rechtstreeks dagende
Systeemnummer parket **26G796** Rolnummer Notitienummer parket **DE66.WI.101600/2021**

rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, sectie correctionele rechtbank

Kamer D13M

Vonnis na rechtstreekse dagvaarding

In de zaak van de rechtstreeks dagende partij en het openbaar ministerie:

RECHTSTREEKS DAGENDE PARTIJ

met maatschappelijke zetel gevestigd te
KBO

beklaagde, vertegenwoordigd door meester , in eigen naam en tevens loco meester , advocaten te

RECHTSTREEKS GEDAAGDE

Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest
met maatschappelijke zetel gevestigd te 9000 Gent, Havenlaan 88 bus 40
KBO 0316.380.841

burgerlijke partij, vertegenwoordigd door meester loco meester , advocaten te

* * *

1. PROCEDURE

1. dagvaardde de rechtstreeks gedaagde partij, de Wooninspecteur, bij dagvaarding betekend op 20 mei 2026.

De vordering is ontvankelijk nu de rechtstreeks dagende partij bij vonnis van deze rechtbank van 22 april 2024 veroordeeld werd tot herstel op straffe van verbeurte van een dwangsom, waarbij dit herstel louter werd gevorderd door de Wooninspecteur, die in zijn hoedanigheid van eiser tot herstel hiertoe als formele procespartij is tussengekomen in de procedure voor de correctionele rechtbank en als enige het herstel en daarbij een dwangsom heeft gevorderd (vgl. Cass. 10 september 2024, De gedaagde partij had overigens geen opmerkingen over de ontvankelijkheid van de vordering.

2. De rechtbank behandelde beide zaken op de openbare terechtzitting van 14 september 2026.

De rechtbank nam kennis van de stukken van de rechtspleging en hoorde de aanwezige partijen, inclusief het openbaar ministerie, in de persoon van , substituut-procureur des Konings, in zijn vordering.

2. SITUERING

3. De rechtstreeks dagende partij werd, samen met op 22 april 2024 strafrechtelijk veroordeeld door deze kamer van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, wegens inbreuken op de Vlaamse Codex, in de periode van 1 maart 2020 tot en met 22 februari 2022. In zijn herstelvordering vorderde de Wooninspecteur het herstel van het pand in , namelijk de herbestemming of de sloop nu de principiële herstelmaatregel niet kan worden toegepast ingevolge de stedenbouwkundige inbreuk ingevolge de opsplitsing van het pand in drie kamers zonder daarvoor over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken.

Op vordering van de Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest legde de rechtbank de volgende herstelmaatregel op:

"

- *beveelt aan eerste en tweede beklaagde op vordering van de wooninspecteur om het pand gelegen op het adres te herbestemmen of te slopen tenzij de sloop verboden is; en in zoverre een pand na de eventuele herbestemming nog een woonfunctie heeft, de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021.*

- *beveelt dat het herbestemmen/slopen en eventueel herstellen zoals hierboven bevolen gebeurt binnen een termijn van tien maanden na het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis, onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per veroordeelde per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit vonnis binnen de gestelde termijn;*

- *machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de veroordeelden;*

- *machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de veroordeelden*".

Aan de herstelmaatregel werd een termijn van uitvoering gekoppeld van tien maanden te rekenen vanaf het in kracht van gewijsde treden van het vonnis. Tevens legde de rechtbank een dwangsom op van 100 euro per veroordeelde per dag vertraging.

Tegen voormeld vonnis van 22 april 2024 werd hoger beroep ingesteld, waarbij het hof van beroep het hoger beroep bij arrest van 28 februari 2025 vervallen verklaarde.

4. Partijen zijn het schijnbaar over eens dat de rechtstreeks dagende partij tot 24 maart 2025 de tijd had om de herstelmaatregel uit te voeren. De Wooninspecteur betekende het bevel tot betalen op 19 december 2025.

De Wooninspecteur betekende op 6 februari 2026 het bevel tot betalen van de dwangsommen bepaald op 13.100 euro.

De rechtstreeks dagende partij verzoekt – samengevat – de dwangsommen op te heffen, de looptijd van de dwangsommen op te schorten. Meer bepaald vraagt de rechtstreeks dagende partij:

- over te gaan tot de opheffing van alle verbeurde dwangsommen, voorlopig bepaald op 22.800 euro en de gedaagde partij te veroordelen tot de terugbetaling van 12.000,86 euro aan betaalde dwangsommen en uitvoeringskosten;
- over te gaan tot de opheffing van de bijkomende veroordeling tot dwangsommen door de rechtstreeks dagende partij,

krachtens artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek, omwille van een onmogelijkheid om de herstelmaatregel uit te voeren.

3. BEOORDELING VAN HET VERZOEK

3.1. Algemeen kader

5. De veroordeling tot dwangsommen in het vonnis van 22 april 2024 betreft een bijkomende veroordeling om de veroordeelden – huidig rechtstreeks dagende partijen – ertoe te bewegen de hoofdveroordeling uit te voeren. Huidige procedure betreft geen herbeoordeling van de concrete elementen zoals die bij het beoordelen van de herstelvordering aan de rechtbank bekend waren. De rechtsreeks dagende partijen hadden de mogelijkheid om de concrete elementen bij de rechter ten gronde op te werpen, opdat de rechter de hersteltermijn op die elementen kon afstemmen.

6. De rechtbank oordeelt hier ook niet of en in welke mate er, rekening houdend met het in kracht van gewijsde treden van de beslissing zoals opgenomen in het vonnis van 22 april 2024 en het vervallen verklaren van het hoger beroep op 28 februari 2025, al dwangsommen al dan niet vervallen zouden zijn. Die beslissing ligt bij de executierechter.

7. Bij de beoordeling of de dwangsom opgeheven, opgeschort of verminderd dient te worden, wordt enkel rekening gehouden met de houding van de veroordeelden en de omstandigheden vanaf het veroordelend vonnis, binnen de termijn die door het vonnis werd voorzien voor de uitvoering van de hoofdveroordeling. Als uitgangspunt gelden bijgevolg de inspanningen en de zorgvuldigheid waarmee de veroordeelden sedert de uitspraak het herstel hebben uitgevoerd.

De onmogelijkheid bedoeld in artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek betreft geen absolute onmogelijkheid, maar een relatieve onmogelijkheid in de zin van een prestatie die redelijkerwijze niet kan worden uitgevoerd. Een dwangsom verliest haar zin als geldelijke prikkel om de nakoming van een veroordeling zoveel mogelijk te verzekeren, wanneer het onredelijk zou zijn om meer inspanning en zorgvuldigheid van de veroordeelde te verwachten dan hij heeft geleverd.

Een eigendomsoverdracht houdt tot slot geen onmogelijkheid in om de veroordeling na te komen. De herstelmaatregel werkt immers *in rem* en is tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaars, die zich bijgevolg niet kunnen verzetten tegen de uitvoering van het herstel door de veroordeelde.

Wie veroordeeld wordt tot herstel, is verantwoordelijk voor de uitvoering van de herstelmaatregel. Het is hem uiteraard toegestaan een derde te gelasten met de uitvoering van de herstelmaatregel en hij kan hierover een afspraak maken met een derde (in het bijzonder een aannemer) of de nieuwe eigenaar. Deze afspraak geldt tussen de betreffende partijen, maar heeft in beginsel geen impact op de gelding van de herstelmaatregel, de uitvoeringstermijn of de dwangsommen.

3.2. Toetsing m.b.t. het pand voorwerp van de herstelvordering

8. De rechtbank wijst allereerst naar de beslissing van de rechtbank in het vonnis van 22 april 2024 waar de rechtbank toen al besliste:

> *"(…)*
> *Inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw is er geen beletsel om een persoon te veroordelen die geen eigenaar is, geweest is, of niet meer is. De veroordeling tot herstel moet worden uitgesproken tegen degene die de inbreuk beging. Dat de betrokkene geen eigenaar (meer) is, is louter een probleem van uitvoering maar belet niet diens veroordeling.*
> *(…)*

Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

Beklaagden krijgen een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit vonnis. Een hersteltermijn van tien maanden, te rekenen vanaf heden, is voldoende om de vastgestelde gebreken in het pand te kunnen aanpakken.

Een dwangsom van 100 euro per dag vertraging is naar het oordeel van de rechtbank passend om beklaagden ertoe aan te zetten het opgelegde herstel uit te voeren.

De lange tijd waarin beklaagden al konden overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die hen hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385bis, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklaagden pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren". (eigen onderstreping van de rechtbank)

9. De volgende elementen leiden ertoe dat er geen onmogelijkheid is die leidt tot een toepassing van artikel 1385quinquies van het Gerechtelijk Wetboek:

- het gegeven dat het pand niet de eigendom zou zijn van de rechtsreeks dagende partij, was bekend aan de rechter ten gronde die een hersteltermijn van 10 maanden voorzag;

- De rechter ten grond die de rechtstreeks dagende partij ook veroordeelde, merkte ook op dat er toen al (in april 2024) een lange tijd verstreken was gedurende dewelke zij tot herstel van het pand konden overgaan;

- de rechtstreeks dagende partij blijft in gebreke om aan te tonen dat zij zelf de nodige concrete inspanningen leverde om het herstel uit te voeren. Zij ging pas op 31 maart 2025 over tot dagvaarding van . Toen was de hersteltermijn zelfs al verstreken, althans volgens partijen. De rechtstreeks dagende partij kan geen enkel stuk voorleggen waaruit blijkt dat zij hiertoe voordien al stappen had ondernomen (zo bevestigde zij op de terechtzitting van 14 september 2026 nogmaals);

- de rechtstreeks dagende partij verwijst naar het feit dat een gerechtsdeurwaarder zou geweigerd hebben om het pand te betreden. Maar dat standpunt was fout. De rechtstreeks dagende partij beschikte met het vonnis van 22 april 2024 inderdaad over een uitvoerbare titel op grond waarvan zij de herstelmaatregel gedwongen kan uitvoeren. Artikel 3.49, §3 van de Vlaamse Wooncode (zoals van toepassing voor het Handhavingsdectreet) bepaalt zelfs uitdrukkelijk dat openbare herstelmaatregel door iedereen moet worden gedoogd. De rechtstreeks dagende partij legt geen stuk voor waaruit blijkt dat zij die beslissing van de gerechtsdeurwaarder aangevochten hebben of bij een andere gerechtsdeurwaarder de stappen hebben doen zetten om de nodige werken te laten uitvoeren;

- de rechtstreeks dagende partij stelde al een vordering in tegen .
  Die procedure zou haar er eventueel toe in staat kunnen stellen de kosten die zij zou moeten dragen doordat hij in gebreke blijft om ondanks de aanmaningen van de rechtstreeks dagende partij (die er alvast voor de dagvaarding van 31 maart 2025 niet geweest zijn) over te gaan tot herstel (sloop of herstel van het pand) zoals gevorderd. Maar de procedure voor de rechtbank

als dwangsomrechter kan hier niet voor dienen. Het feit dat de burgerlijke procedure onvoldoende voortgang zou kennen, is uiteraard evenmin gelijk te stellen met een onmogelijkheid om de herstelvordering uit te voeren. Terecht merkt de gedaagde partij overigens op dat er niet in kortgeding gedagvaard werd om uitvoering te geven aan het vonnis van 22 april 2024 of om de uitvoering ervan te gedogen of dat er ook geen dringende maatregelen gevraagd werden in de procedure ten gronde.

10. De opgeworpen beletsels in de situatie van de rechtsreeks dagende partijen vormen dan ook geen gehele of tijdelijke onmogelijkheid om uitvoering te geven aan de hoofdveroordeling, de herstelmaatregel.

Er is bijgevolg geen reden om de dwangsommen op te heffen en de rechtstreeks dagende partij te dwingen tot terugbetaling van de verbeurde dwangsommen.

11. De rechtbank veroordeelt de rechtstreeks dagende partijen tot de kosten van het geding, waaronder de dagvaardingskosten. Het gaat hier om een burgerlijke procedure in toepassing van het Gerechtelijk Wetboek, toevallig voor de strafrechter gebracht. Bovendien kan er zelfs wanneer een partij optreedt niet ter verdediging van een particulier belang maar een wettelijke opdracht in het algemeen belang uitoefent een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend (vgl. GwH 21 mei 2015, arresten nrs. van 21 mei 2015).

4. TOEGEPASTE WETTEN

12. Artikel 14 van de Wet van 15 juni 1935 (Taalwet in gerechtszaken).

BESLISSING

De rechtbank beslist **OP TEGENSPRAAK** ten aanzien van en Wooninspecteur van het Vlaamse Gewest.

De rechtbank:

- **VERKLAART** de dagvaarding in de zaak **ONTVANKELIJK;**

- verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partij ontvankelijk maar wijst de vordering af als **ONGEGROND**.

Kosten

De rechtbank legt de **kosten** van de huidige procedure, thans begroot op **50,00 euro** en de rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van **1.883,72 euro**, **ten laste van de rechtstreeks dagende partij.**

Alles gebeurde in het Nederlands overeenkomstig de wet van 15 juni 1935.

Dit vonnis is in buitengewone openbare terechtzitting uitgesproken op **28 OKTOBER 2026** door de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, D13M kamer, samengesteld uit:

, rechter, voorzitter van de D13M kamer,

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