Vredegerecht
vierde kanton
Antwerpen

Griffie
Tel.: 03 257 81 40
Fax: 03 257 81 49
Email: vred.antwerpen4@just.fgov.be
IBAN: 679-2008995-28
BIC:

Referentiles dossier 16A285
Afz - Vredegerecht vierde kanton Antwerpen, Bolivarplaats 20 bus 11, 2000 Antwerpen

**Advocaat**
**Paleisstraat 24**
**2018 Antwerpen**

| ONZE REFERTE DOSSIER | UW REFERTE | | BIJLAGE |
|---|---|---|---|
| **16A285** | **WOONHAVEN ANTWERPEN** | | **ongetekend afschrift** |
| BETREFT | REP.Nr | ARTIKEL - WETGEVING | VERZENDINGSWIJZE |
| **WOONHAVEN ANTWERPEN** | **2401 / 2016** | **Art. 792 Ger W** | **Per gewone brief** |

Antwerpen, 25 oktober 2016

Mijnheer de advocaat,

Ik heb de eer u hierbij kennis te geven van de beslissing genomen door de vrederechter op 25 oktober 2016.

Met de meeste hoogachting.
De Griffier,

Diane Oom

Vredegerecht
vierde kanton
Antwerpen

Rolnr. : 16A285
Rep. Nr. : 1491/2016

Inzake : **WOONHAVEN ANTWERPEN**
t/

Voorste blad

Ongetekend afschrift van de oorspronkelijke stukken berustende ter griffie van het Vredegerecht vierde kanton Antwerpen

Uitgifte

| Repertoriumnummer<br><br>**2016 / 1491** | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan | Uitgereikt aan |
|---|---|---|---|
| Datum van uitspraak<br><br>**25 oktober 2016** | op<br>€<br>UR: | op<br>€<br>UR: | op<br>€<br>UR: |
| Rolnummer<br><br>**16A285** | | | |

o Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vredegerecht
vierde kanton
Antwerpen

**VONNIS**

| Aangeboden op |
|---|
| Niet te registreren |

Op de buitengewone openbare terechtzitting van **dinsdag vijfentwintig oktober tweeduizend zestien**, in de gerechtszaal van het vredegerecht vierde kanton Antwerpen, werd door Philip Dijckmans, Vrederechter, bijgestaan door Diane Dom, Griffier van het vredegerecht van voormeld kanton, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE :

**WOONHAVEN ANTWERPEN** burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk,, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0403795657, met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, met raadsman mr , advocaat te 2018 ANTWERPEN, Paleisstraat 24

**eisende partij;**

TEGEN :

geboren op Homeopate, wonende te 2030 Antwerpen, met raadsman mr advocaat te 2000 ANTWERPEN, Schermersstraat 30

**verwerende partij;**

Gelet op het verzoekschrift van 11 april 2016, ter griffie ontvangen op 12 april 2016.

Gezien de beschikking dagbepaling van 12 april 2016 overeenkomstig artikel 1344bis, vierde lid Ger. W..

Gezien de oproeping van partijen bij gerechtsbrief van 12 april 2016 overeenkomstig 1344bis, vierde lid Ger. W..

Gelet op de wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het gebruik der talen in gerechtszaken.

Gelet op de conclusies en dossiers van partijen.

Partijen werden gehoord op de openbare terechtzitting van 5 oktober 2016, waarna de vrederechter de debatten sloot en de zaak in beraad nam.

Er is tussen partijen geen betwisting over de bevoegdheid, over de rechtsgeldigheid van de proceshandelingen en over de ontvankelijkheid van de eis.

## 1. voorgaanden

Verwerende partij (hierna ook de huurder) huurt bij huurovereenkomst van 9 maart 2007 van eisende partij (hierna ook Woonhaven) een appartement gelegen te 2030 Antwerpen, voor onbepaalde duur. De actuele huurprijs bedraagt 307 euro per maand. Het betreft een sociale huurwoning.

In de loop van de huur heeft de huurder één slaapkamer van het appartement aangeboden via de website www.airbnb.be.

In maart 2016 ontving de huurder van Woonhaven een brief, waarin haar werd meegedeeld dat de huurovereenkomst werd opgezegd en zij uiterlijk op 30 juni 2016 de woning diende te verlaten.

Op 24 maart 2016 liet de huurder weten dat zij niet akkoord ging met deze opzeg.

Op 25 maart 2016 liet Woonhaven weten dat het dossier werd overgemaakt aan haar raadsman en dat zij de opzeg handhaafde.

Op 10 april 2016 legde Woonhaven het inleidende verzoekschrift neer ter griffie.

## 2. De eis en standpunt van partijen

De eis van Woonhaven strekt ertoe:

- Te horen zeggen voor recht dat de huuropzeg van 16 maart 2016 geldig en van toepassing is;
- De huurder te horen veroordelen om het gehuurde goed te laten en ter vrije beschikking te stellen van Woonhaven uiterlijk op 30 juli 2016, met machtiging tot uithuiszetting;
- Akte te horen verlenen aan het voorbehoud van Woonhaven met betrekking tot eventuele huurschade;
- De huurwaarborg van 397,35 euro te horen vrijgeven in het voordeel van Woonhaven;
- De huurder te horen veroordelen tot de gerechtelijke intresten en de kosten van het geding.

De huurder concludeert tot de ongegrondheid van de eis en vraagt om de opzeg nietig te horen verklaren, ondergeschikt om de sanctie uit te stellen en haar enkel een verbod op te leggen publiciteit te voeren voor het door haar gehuurde appartement en dit huurgoed aan te bieden ter verhuring op het internet of op enig andere wijze. Tevens vraagt de huurder om Woonhaven te horen veroordelen tot de kosten van het geding.

## 3. Beoordeling

In deze zaak wordt niet betwist dat de huurder een deel van de huurwoning via www.airbnb.be tegen betaling ter beschikking heeft gesteld van derden.

Woonhaven vraagt de geldigverklaring van haar opzeg, omdat volgens haar deze terbeschikkingstelling gelijk te stellen is met onderverhuring en dat dit in strijd was met de overeenkomst en met de wetgeving inzake sociale huur.

De huurder betwist de geldigheid van de opzeg, omdat er geen sprake is van een tekortkoming die voldoende ernstig is om een opzeg van een sociale huur te onderbouwen. Ondergeschikt meent de huurder dat de opzeg van Woonhaven rechtsmisbruik uitmaakt.

Woonhaven steunt haar opzeg in de eerste plaats op volgende bepalingen uit de Vlaamse Wooncode en uit het Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode van 12 oktober 2007 (hierna Kaderbesluit):

Artikel 92, §3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode

*De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :*
*1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;*

*2° In de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;*

*(...)*

*9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving*

Anders dan Woonhaven voorhoudt, kan de vrederechter uit deze bepalingen niet afleiden dat onderhuur in de zin van een terbeschikkingstelling via airbnb te beschouwen is als een inbreuk op voormelde decretale verplichtingen van de sociale huurder. Er is immers geen sprake van een duurzame wijziging van het bewonersaantal (artikel 92 §3, 1°). Bovendien heeft de huurder in dit geval steeds zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning gehouden en bleef zij er gedomicilieerd (artikel 92 §3, 2°). Evenmin is er sprake van overmatige hinder en/of leefbaarheidsproblemen (artikel 92 §3, 9°). Artikel 92 van de Vlaamse Wooncode en artikel 33 Kaderbesluit vormen bijgevolg geen geldige rechtsgrond voor de door Woonhaven gegeven opzeg.

Woonhaven steunt haar opzeg verder op de huurovereenkomst (in samenlezing met artikel 98, §3 Vlaamse Wooncode). Artikel 5 in fine van de huurovereenkomst bepaalt dat de huurder de woning of een deel ervan niet in onderhuur mag geven, noch aan derden zijn huurrecht geheel of gedeeltelijk kan afstaan. De (niet betwiste) terbeschikkingstelling aan derden door de huurder van een deel van de huurwoning via www.airbnb.be tegen betaling is volgens de vrederechter gelijk te stellen met verboden onderhuur in de zin van de voormelde contractuele bepaling (vgl. Vred. Brugge, 4 februari 2016, *T.B.B.R.,* 2016, 417 e.v. en DEVOLDER, B., "Terbeschikkingstelling van kamers en woningen via een internetplatform: verboden bestemmingswijziging en onderhuur", *T.B.B.R.,* 2016, 417). Bijgevolg staat het vast dat de huurder ter zake een (contractuele) wanprestatie heeft begaan.

Vraag is evenwel of deze contractuele wanprestatie een ernstige of blijvende tekortkoming is van de verplichtingen van de huurder waardoor de verhuurder van een sociale woning kan opzeggen (volgens artikel 98, §3, 2° Vlaamse Wooncode).

Een ernstige tekortkoming betekent dat de tekortkoming voldoende zwaarwichtig moet zijn. Het gaat over een ongeoorloofde handeling van de sociale huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt? De ernst van de inbreuk die aan de sociale verhuurder wordt verweten, moet in overeenstemming zijn met de opgelegde sanctie. Een blijvende tekortkoming is een inbreuk op de huurdersverplichtingen die zich op systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert. Beide tekortkomingen moeten bovendien beoordeeld worden vanuit het grondrecht op wonen van de huurder en de opdracht van algemeen belang van de huurder (vgl. HUBEAU en VAN DROMME, noot onder Cass. 3 maart 2016, T.B.B.R., 2016, (405), 409-410).

Anders dan Woonhaven voorhoudt, is niet bewezen dat de terbeschikkingstelling via airbnb reeds gebeurde vanaf oktober 2012. Op basis van de stukken uit beide dossiers is volgens de vrederechter slechts een terbeschikkingstelling vanaf april 2015 tot maart 2016 bewezen voor (in totaal) een vijftiental personen, waarvoor (volgens de

publiciteit) 375 euro door de huurder is ontvangen. Verder gaat het enkel om de terbeschikkingstelling van één kamer, die tot dan werd gebruikt door de dochter van de huurder. Bovendien stelt de vrederechter vast dat Woonhaven de huurder (voorafgaand aan de opzeg) niet in gebreke heeft gesteld. Wel is niet betwist dat de huurder de publiciteit onmiddellijk na ontvangst van de opzeg heeft gestaakt door haar profiel bij airbnb te verwijderen. Ten slotte worden er aan de huurder, die inmiddels reeds negen jaar het appartement huurt, geen andere wanprestaties verweten. Gelet op deze omstandigheden is er volgens de vrederechter geen sprake van een dermate ernstige tekortkoming dat zij een opzeg door een sociale verhuurder verantwoordt.

## 4. Rechtsplegingsvergoeding

De eis is deels in geld waardeerbaar en deels niet in geld waardeerbaar, zodat de rechtsplegingsvergoeding dient vereffend te worden op basis van het onderdeel van de eis dat aanleiding geeft tot de begroting van de hoogste rechtsplegingsvergoeding met name het niet in geld waardeerbaar onderdeel. Er zijn in deze zaak geen omstandigheden aangetoond die nopen tot een afwijking van de basisvergoeding.

## 5. Uitspraak

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

OM DEZE REDENEN :

De Vrederechter voornoemd, rechtdoende op tegenspraak.

Verklaart de eis ontvankelijk maar ongegrond.

Verwijst eisende partij in de kosten van het geding aan de zijde van verwerende partij door de vrederechter vereffend op 1.440 EUR (rechtsplegingsvergoeding).

De Vrederechter heeft getekend met de Griffier.

De Griffier, De Vrederechter,

Diane Dom Philip Dijckmans

Rolnr. : 16A285
Rep. Nr. : 1491/2016

Inzake : **WOONHAVEN ANTWERPEN**
t/

Laatste blad

Niet getekend afschrift,

Vrijgesteld van het griffierecht
(art. 280,2 Wetboek Registratie)
Afschrift ter in uitvoering
van art . 792 van het Ger. W.