Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)

Bernard HUBEAU en Tom VANDROMME

Deze kroniek van de sociale huisvesting analyseert alle belangrijke ontwikkelingen op het vlak van de rechtspraak met betrekking tot de sociale huisvesting tegen de achtergrond van de regelgeving in de periode van 2009 tot en met 2014, en sluit zo aan op de vorige kroniek. De sociale huisvesting is constant in beweging en past zich aan de maatschappelijke mogelijkheden en behoeften aan. In deze kroniek wordt vooral stilgestaan bij de verhuring van sociale woningen. Over de verschillende aspecten en knelpunten in de verhouding tussen de huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij of het sociaal verhuurkantoor is immers de meeste rechtspraak voorhanden. Daar waar het nuttig leek, werd ook ingegaan op ontwikkelingen in het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

I. Inleiding

1. Op geregelde tijdstippen worden alle nuttige ontwikkelingen op het vlak van regelgeving en rechtspraak met betrekking tot de sociale huisvesting geanalyseerd en besproken. Daarbij komen zowel het Vlaamse Gewest als het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest aan bod. Voor zover dit relevant is, zal ook verwezen worden naar de ontwikkelingen in het Waalse Gewest.

Zoals in vorige bijdragen, wordt niet uitgebreid stilgestaan bij premies en tussenkomsten en evenmin bij de woningkwaliteitsbewaking en de maatregelen tegen verkrotte, verwaarloosde en leegstaande woningen, hoewel de laatste twee aspecten van het huisvestingsrecht ook integraal van toepassing zijn op de sociale huisvesting.[1]

2. Over wat precies onder sociale huisvesting moet worden verstaan, bestaat geen internationale eensgezindheid.[2] Het gaat over initiatieven gericht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. Kenmerkend voor het Vlaamse Gewest is dat de sociale huisvesting wordt ingebed in het selectief woonbeleid, namelijk de categoriale selectiviteit die erop gericht is bij voorrang aandacht te besteden aan diegenen die het op de woningmarkt moeilijk hebben, in het bijzonder de meest behoeftigen, kansarmen en kwetsbaren.[3] Om te verzekeren dat de (beperkte) middelen naar de beoogde doelgroep vloeien, worden de instrumenten van de sociale huisvesting beperkt tot een bepaalde doelgroep, die wordt afgebakend op basis van voorwaarden inzake inkomen en onroerend bezit. Afhankelijk van het specifieke instrument zullen deze voorwaarden anders ingevuld worden. Als instrumenten van de sociale huisvesting kunnen we de sociale huur, de sociale koop en de premies en tegemoetkomingen vermelden.

II. Wetgevend kader

3. Binnen *het Vlaamse Gewest* legt de Vlaamse Wooncode[4] het basiskader voor de sociale huisvesting vast. De rechtsbasis voor de *verkoop van sociale woningen* in het Vlaamse Gewest is te vinden in art. 34, § 3 van de Vlaamse Wooncode. De *tegemoetkomingen aan gezinnen en alleenstaanden* worden uitgewerkt op basis van art. 81 tot 83 van de Vlaamse Wooncode. Tot slot maakt de *verhuring van sociale woningen* het voorwerp uit van titel VII (art. 91 tot 102*bis*).

4. Belangrijke wijzigingen werden doorgevoerd door het decreet van 29 april 2011 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen[5] en het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.[6] Tegen het decreet van 31 mei 2013 werd een beroep tot vernietiging ingesteld bij het Grondwettelijk Hof. Dit decreet had uitdrukkelijk de regel ingeschreven dat een persoon alleen kan toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomens-

[1] Zie daarvoor: T. Vandromme, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, 256 p.; P. De Smedt, «De Vlaamse Wooncode anno 2013: naar een (nog meer) integrale en slagkrachtige woonkwaliteitsbewaking?» in B. Hubeau en T. Vandromme (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 41-90.

[2] S. Winters, «Sociaal wonen in Vlaanderen» in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2012, XIV.F.2.

[3] T. Vandromme, «Het recht op wonen: een stand van zaken» in B. Hubeau en T. Vandromme (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 19.

[4] Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

[5] *BS* 4 mei 2011.

[6] *BS* 11 juli 2013, *err. BS* 22 augustus 2013.

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

aangeboden door/présenté par Jurisquare

voorwaarde, en als de woning daardoor niet onaangepast wordt. Deze regel is algemeen geformuleerd en geldt bijgevolg ook voor personen die met een sociale huurder huwen of wettelijk gaan samenwonen en op basis van het Burgerlijk Wetboek tot samenwoning zijn verplicht. Omdat de decreetgever hiermee een federale bevoegdheid zou uitoefenen en omdat de regeling afbreuk zou doen aan het grondrecht op wonen en de bescherming van het gezin, werd beroep tot vernietiging ingesteld bij het Grondwettelijk Hof. Bij arrest van 5 maart 2015 werd het beroep tot vernietiging afgewezen.[7]

5. De bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode inzake het sociaal huurstelsel worden nader uitgewerkt in het Kaderbesluit Sociale Huur.[8] Het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid[9] verhoogde de inkomensgrenzen voor de sociale huur en verving de twee typehuurovereenkomsten. Ook werden door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012 betreffende de groepen van assistentiewoningen[10] sociale assistentiewoningen ingevoerd, met bijkomende inschrijvingsvoorwaarden.[11]

6. In de besproken periode werd door het decreet grond- en pandenbeleid[12] ook een rechtsbasis gecreëerd voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Bij besluit van 18 oktober 2013 stelde de Vlaamse Regering de voorwaarden vast waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen tot verhuur van dit bescheiden woonaanbod kunnen overgaan.[13] We gaan hier in deze kroniek niet verder op in.[14]

7. In het *Brusselse Hoofdstedelijke Gewest* is de Brusselse Huisvestingscode van kracht. Deze werd ingevoerd door de ordonnantie van 1 april 2004 en volledig vervangen door de ordonnantie van 11 juli 2013.[15]

8. Inhoudelijk werd een grote wijziging doorgevoerd door de ordonnantie van 23 juli 2012 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.[16] Hierdoor werden in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, in navolging van het Waalse Gewest,[17] de tijdelijke sociale huurovereenkomsten ingevoerd. Daarmee wilde de ordonnantiegever zowel optreden ten aanzien van huurders met een (te) hoog inkomen als ten aanzien van huurders van onderbezette woningen. Personen met een handicap en personen die ouder zijn dan 65 jaar op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.[18] De mogelijkheid tot beëindiging van de sociale huurovereenkomst omdat de huurder een bovenmatige woning betrekt, wordt bovendien uitgebreid.[19]

9. De bepalingen uit de Brusselse Huisvestingscode met betrekking tot de sociale huur worden nader uitgewerkt in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996[20] en de type-huurovereenkomsten zoals deze zijn toegevoegd aan dit besluit.

III. Het sociaal huurstelsel

A. Algemeen

1° De invloed van het grondrecht op wonen

10. Het sociaal huurstelsel is een instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen, zoals opgenomen in art. 23 Gw. en in tal van internationale verdragen. De bevoegde overheid wil het grondrecht op wonen voor de meest woonbehoeftigen verwezenlijken door aan bepaalde private rechtspersonen, die zij daarvoor erkent, een opdracht van algemeen belang toe te vertrouwen, na-

[7] GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015. Zie ook: T. Vandromme, «Ook partner van sociale huurder moet aan voorwaarden sociale huur voldoen», *Juristenkrant* 2015, afl. 307, 4.

[8] Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007.

[9] *BS* 13 december 2013.

[10] *BS* 7 december 2012.

[11] Art. 3, § 1, tweede lid Kaderbesluit Sociale Huur. Zie ook: R. Timmermans, «Sociale assistentiewoningen, een novum in het sociaal huurrecht», *Huur* 2013, 55.

[12] Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009.

[13] Besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen, *BS* 25 november 2013.

[14] Het Decreet grond- en pandenbeleid bevatte ook een verplichting om bij grote bouwprojecten een bepaald aandeel sociaal woonaanbod te verwezenlijken. Deze verplichting werd vernietigd door het Grondwettelijk Hof (GwH 7 november 2013, nr. 145/2013). Voor meer informatie kan worden verwezen naar T. Sterckx, «De ondergang van «twee pareltjes» van het Vlaamse woonbeleid», *TBO* 2014, 287; T. Vandromme, «Vlaams decreet grond- en pandenbeleid gedeeltelijk vernietigd», *RW* 2013-14, 642.

[15] Ordonnantie van 11 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2013 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 18 juli 2013, *err. BS* 26 juli 2013.

[16] *BS* 27 augustus 2012.

[17] Decreet van 30 maart 2006 tot wijziging van de Waalse Huisvestingscode, *BS* 2 mei 2006. Zie ook art. 24, §§ 1 en 2 van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de «Société wallonne du Logement» (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen, *BS* 7 november 2007, *err. BS* 14 november 2007, *err. BS* 31 december 2007.

[18] Art. 142, § 3 Brusselse Huisvestingscode.

[19] Art. 140, 7°, derde lid Brusselse Huisvestingscode. Zie ook: N. Bernard, «Le logement social» in B. Kohl (ed.), *Actualités en droit du bail*, Brussel, Larcier, 2014, 347.

[20] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, *BS* 14 november 1996.

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

melijk het verhuren van kwaliteitsvolle woningen tegen betaalbare prijzen aan een specifieke doelgroep. Aangezien het sociaal huurstelsel ertoe strekt het grondrecht op wonen uit te voeren, zijn de bepalingen van het sociaal huurrecht van openbare orde.[21]

Wegens de beperkte omvang van deze kroniek kunnen we niet uitgebreid stilstaan bij het grondrecht op wonen zelf,[22] maar zoomen we onmiddellijk in op de verhouding tussen het sociaal huurstelsel en het grondrecht op wonen.

11. Het grondrecht op wonen heeft volgens de grondwetgever geen rechtstreekse werking en houdt een opdracht aan de bevoegde overheid in.[23] De bevoegde overheid bepaalt welke maatregelen zij nodig acht om het grondrecht op wonen te realiseren, en enkel in zoverre deze overheid een subjectief recht heeft ingeschreven in de regelgeving, kan een woonbehoeftige zich daarop beroepen.[24] Wel wenste de grondwetgever aan de inschrijving van de sociale grondrechten – naast de genoemde verplichting voor de bevoegde overheid om maatregelen te nemen – een verplichting tot grondwetconforme interpretatie te koppelen, evenals het *standstill*-beginsel.[25]

12. Het is voornamelijk de grondwetconforme interpretatie die het grondrecht op wonen in de sociale huur een betekenis geeft. Het grondrecht op wonen «verzacht» de harde toepassing van het recht. De mogelijkheden om rekening te houden met de precaire situatie van een concrete woonbehoeftige zijn echter niet oneindig. Het toepassen van het grondrecht op wonen houdt steeds een afweging van belangen in: enerzijds de genoemde precaire situatie van de concrete woonbehoeftige en anderzijds het abstracte belang van andere woonbehoeftigen. Het toekennen van het grondrecht op wonen aan één woonbehoeftige mag er niet toe leiden dat andere woonbehoeftigen (onrechtstreeks) in een slechtere positie worden geplaatst.

Zo werd geoordeeld dat een zoon van een overleden huurder niet in de sociale huurwoning kan blijven, aangezien hiermee afbreuk zou worden gedaan aan de rechten van kandidaat-huurders op de wachtlijst. Het grondrecht op wonen verplicht de sociale verhuurder om de zoon uit de woning te zetten. De sociale verhuurder mag op basis van het grondrecht op wonen ook geen herhuisvesting aanbieden bij de uithuiszetting, opnieuw omdat dit een schending van het grondrecht op wonen van de kandidaat-huurders op de wachtlijst zou betekenen. Wel kan een langere opzegperiode toegestaan worden.[26] In een ander geval oordeelde de vrederechter dat een vordering van een sociale huisvestingsmaatschappij tot geldigverklaring van een opzegging gegrond is en de huurder de sociale woning dus moet verlaten. De uitvoerbaarheid bij voorraad wordt echter niet toegekend met verwijzing naar het grondrecht op wonen, aangezien moet worden vermeden dat de huurder van zijn grondrecht op wonen zou worden beroofd in afwachting van de uitspraak over eventuele rechtsmiddelen die tegen het vonnis zouden worden aangewend.[27] Dat een vordering tot beëindiging van een sociale huurovereenkomst gegrond wordt verklaard, houdt dus niet in dat het grondrecht op wonen geen betekenis heeft gehad. Dat blijkt ook uit een arrest van het Hof van Cassatie, waarin het Hof vaststelde dat de rechter de huurovereenkomst ontbond wegens wanbetaling, maar dat hij bij de beoordeling van de vordering wel degelijk rekening heeft gehouden met de noodsituatie van de betrokkene en haar recht op behoorlijke huisvesting.[28]

13. Op basis van het grondrecht op wonen kan een vordering tot beëindiging van de huurovereenkomst ook afgewezen worden.[29] Aan sociale verhuurders worden verplichtingen opgelegd op het vlak van sociale hulp en sociale begeleiding van de huurders. Bovendien moeten zij volgens de beginselen van behoorlijk bestuur optreden. *In casu* heeft de sociale verhuurder jarenlang niets gedaan en zich dan in een burentwist achter één van de partijen geschaard, waarbij ze de zeer ernstige gevolgen voor een huurster van 71 jaar die reeds twaalf jaar in haar woning woonde, onvoldoende heeft betrokken. De sociale verhuurder hield onvoldoende rekening met de toestand van de bewoonster en heeft niets gedaan om deze bewoonster te begeleiden. De ontbinding zou het grondrecht op wonen van deze bewoonster ernstig schaden, waardoor deze niet kan worden toegestaan.[30]

[21] Vred. Fontaine-l'Évêque 4 januari 2011, *JLMB* 2012, 1224, *T.Vred.* 2012, 182.

[22] Zie voor een uitvoerige bespreking van het grondrecht op wonen: B. Hubeau en T. Vandromme, «Het grondrecht op behoorlijke huisvesting» in M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 57-89; N. Bernard, «Le droit au logement» in B. Kohl (ed.), *Actualités en droit du bail*, Brussel, Larcier, 2014, 349-366; N. Bernard en B. Hubeau (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, die Keure, 2013, 287 p.; T. Vandromme, *o.c.*, in B. Hubeau en T. Vandromme (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, 15-40.

[23] *Parl.St.* Senaat, BZ 1991-92, nr. 100-2/4, p. 5.

[24] *Parl.St.* Senaat, BZ 1991-92, nr. 100-2/4, 63. Zie ook: RvS 24 maart 2005, nr. 142.620, overweging 3.2.3: «Art. 23 Gw. heeft geen directe werking, zodat particulieren er geen subjectieve rechten uit kunnen putten, noch t.a.v. de overheid, noch t.a.v. derden. Dit blijkt met zoveel woorden uit het tweede lid van deze bepaling waarin het waarborgen van de bedoelde grondrechten toevertrouwd wordt aan de ter zake bevoegde wetgever».

[25] T. Vandromme, «Een aanzet tot een concrete invulling van het grondrecht op wonen als resultaatsverbintenis» in N. Bernard en B. Hubeau (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, die Keure, 2013, 160.

[26] Rb. Brussel 19 november 2010, nr. 374/75/10, onuitg.

[27] Vred. Kortrijk 18 februari 2014, nr. 258/2014, onuitg.

[28] Cass. 26 september 2014, *Arr.Cass.* 2014, 2015.

[29] Zie ook *infra*, de beëindiging van de huur, nrs. 49 e.v.

[30] Vred. Grâce-Hollogne 17 juni 2008, *JLMB* 2009, 504.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Ook in een ander geval verhinderde het grondrecht op wonen de uithuiszetting. Een huurster verbleef in een transitwoning van een Brussels sociaal verhuurkantoor op basis van een overeenkomst die uitdrukkelijk een precair verblijfsrecht van twaalf maanden vermeldt. De vrederechter oordeelde dat de opzegging door het sociaal verhuurkantoor weliswaar rechtsgeldig werd gegeven, maar dat de huurster in de woning kon blijven zolang het sociaal verhuurkantoor geen andere geschikte woning had voorgesteld, dit op basis van het grondrecht op wonen van art. 23 Gw. en art. 3 Brusselse Huisvestingscode.[31]

Tot slot oordeelde de vrederechter te Brugge – eveneens m.b.t. een transitwoning – dat de verhuurder weliswaar de mogelijkheid heeft om de kosten voor de transitwoning terug te vorderen van de bewoner, maar dat er daartoe in het kader van art. 23 Gw. geen verplichting bestaat. De vrederechter toetst vervolgings de beslissing tot terugvordering en beoordeelt deze op basis van art. 159 Gw. als ongrondwettig.[32]

2° De opdracht van algemeen belang van de sociale verhuurder

14. De opdracht van algemeen belang van een sociale verhuurder wordt reeds zeer lang aanvaard. Deze opdracht houdt in dat sociale verhuurders steeds moeten handelen vanuit het doel waarvoor ze zijn opgericht en erkend, namelijk aan de meest misdeelde groepen van de bevolking bescheiden woningen verhuren, waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan wat de begunstigden kunnen betalen.[33]

De opdracht van algemeen belang van sociale verhuurders heeft zeer uiteenlopende gevolgen. In het algemeen kan gesteld worden dat bij betwisting het optreden van een sociale verhuurder steeds getoetst moet worden aan het algemeen belang.

15. Zo oordeelde de Raad van State dat een sociale huisvestingsmaatschappij steeds moet handelen overeenkomstig het algemeen belang en daarbij de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zuinigheids- en het redelijkheidsbeginsel, in acht moet nemen.[34] Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de feiten waarop een beslissing is gebaseerd, zorgvuldig moeten worden vastgesteld (overweging 25) en er is sprake van een schending van het redelijkheidsbeginsel wanneer een beslissing is gebaseerd op feitelijk juiste en rechtens relevante motieven, maar er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen die motieven en de inhoud van de beslissing (overweging 31).

In een vonnis van vóór de onderzochte periode, maar gepubliceerd tijdens de onderzochte periode, leidde de rechter uit de opdracht van algemeen belang af dat een sociale verhuurder als taak heeft na te gaan of de huurder de woning wel effectief bewoont. Een goed beheer van de schaarse middelen impliceert noodzakelijkerwijze een dergelijk toezicht. De huurprijs is speciaal laag gehouden bij sociale huurwoningen en er zijn nog veel andere hulpbehoevenden.[35]

De opdracht van algemeen belang speelt uiteraard ook een rol bij de beëindiging van sociale huurovereenkomsten. Vaak wordt tegelijk ook verwezen naar het grondrecht op wonen. Vanuit het doel van de sociale huur en de opdracht van de sociale verhuurder moet kritisch worden gekeken naar rechtshandelingen die de rechtspositie van de sociale huurder fundamenteel aantasten. Opzegging van de huur op grond van tekortkomingen van de huurder die niet voldoende zwaarwegend zijn, maakt een misbruik van het opzeggingsrecht uit.[36]

16. Zoals blijkt, werkt de opdracht van algemeen belang in twee richtingen: enerzijds worden verplichtingen opgelegd aan de sociale verhuurder ter bescherming van de zwakke sociale huurder; anderzijds worden verplichtingen opgelegd aan de sociale huurder met het oog op de bescherming van het sociaal huurstelsel. Dat blijkt duidelijk uit een vonnis van de Burgerlijke Rechtbank te Dendermonde, wanneer zij de taak van een sociale verhuurder uiteenzet:[37] «De erkende sociale huisvestigingsmaatschappijen zijn belast met een openbare dienst: de sociale huisvesting in het algemeen en de verkoop en verhuring van volkswoningen in het bijzonder zijn steeds als overheidstaak beschouwd. De maatschappijen werken dus ook met het oog op de behartiging van het algemeen belang en dienen de beginselen van behoorlijk bestuur na te leven. Zij moeten bijdragen tot de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting, opgenomen in art. 23 Gw., en als administratieve overheid moeten zij zorgvuldig omgaan met eenzijdige beslissingen die invloed hebben op de rechtspositie van de huurder. De sociale huisvestigingsmaatschappijen hebben mede in het licht van het recht op wonen een opdracht van algemeen belang te vervullen, onder meer de realisatie van dat recht vooral voor kwetsbare groepen uit de samenleving. Deze doelstellingen houden in dat appellante pas haar toevlucht mag nemen tot contractuele sancties die tot gevolg hebben dat de huurder geen woning meer heeft, wanneer dit ernstig verantwoord is en pas in laatste instantie». Tegelijk oordeelt de rechter: «Een aantal ver-

[31] Vred. Elsene 15 mei 2012, *Jurim Pratique* 2012, 231, noot N. Bernard; uit de noot blijkt dat er beroep werd aangetekend.

[32] Vred. Brugge 10 december 2009, *T.Vred.* 2012, 157.

[33] Zie: Cass. 10 februari 1983, *JT* 1983, 540, *RW* 1983-84, 2233, noot B. Hubeau, *T.Vred.* 1983, 230, noot B. Jadot.

[34] RvS 26 juni 2014, nr. 227.910.

[35] Rb. Kortrijk 2 juni 2006, *T.Vred.* 2009, 341 (vonnis gewezen in hoger beroep tegen Vred. Roeselare 12 mei 2005, *T.Vred.* 2007, 158).

[36] Rb. Antwerpen 6 januari 2014, *TBO* 2014, 39. Zie uitgebreider *infra*, nrs. 46 e.v.

[37] Rb. Dendermonde 20 juni 2013, nr. 13/9729, onuitg.

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

plichtingen voor de huurder behoren tot de essentie van de sociale contracteconomie. Wanneer de huurder deze verplichtingen niet correct nakomt, kan de verhuurder zijn rol van algemeen belang niet naar behoren vervullen». De rechter verwijst naar de verplichting voor de huurder om elementaire gegevens te verstrekken, noodzakelijk voor de toewijzing, de bewoonbaarheid en de vaststelling van de sociale huurprijs.

3° Reglementair karakter van de sociale huurovereenkomst

17. De Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit Sociale Huur en de andere uitvoeringsbesluiten, met inbegrip van hun bijlagen, leggen in zeer grote mate het reglementair kader vast waarbinnen de sociale woninghuur in Vlaanderen dient te fungeren.[38] De rechtsverhouding tussen sociale verhuurder en huurder is dus grotendeels reglementair.

De sociale huurder is in de eerste plaats een gebruiker van een sociale woondienst. Deze openbare dienst wordt echter niet door de overheid zelf uitgeoefend. Zoals reeds vermeld, vertrouwt het Vlaamse Gewest deze opdracht van algemeen belang toe aan een aantal daarvoor erkende en onder toezicht staande private rechtspersonen. Het Vlaamse Gewest legt het kader vast waarbinnen deze private rechtspersonen hun opdracht van algemeen belang dienen uit te voeren: welke burgers in aanmerking komen, wanneer aan een burger een sociale huurwoning moet worden toegewezen, aan welke voorwaarden men moet voldoen om van de sociale woondienst gebruik te kunnen blijven maken, welke vergoeding daarvoor dient betaald te worden, ...

Voor de concrete uitwerking wordt gebruik gemaakt van verbintenisrechtelijke instrumenten, namelijk een huurovereenkomst. Het gaat echter niet over een traditionele overeenkomst die tot stand komt na onderhandeling en wilsovereenstemming door beide partijen. De sociale huurovereenkomst wordt aangeboden aan de kandidaathuurder en kan door hem enkel aanvaard of geweigerd worden. De verhuurder beschikt evenmin over volledige vrijheid om de inhoud van de huurovereenkomst vorm te geven. De sociale huurovereenkomst werd vastgesteld door de Vlaamse Regering via een type-huurovereenkomst, gevoegd als bijlage bij het Kaderbesluit Sociale Huur. Een sociale verhuurder kan in een huurovereenkomst geen afbreuk doen aan de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur, die van openbare orde zijn.[39] Enkel op welomschreven plaatsen werd aan de sociale verhuurder de mogelijkheid gegeven om een eigen invulling te doen (via het intern huurreglement).

18. Het gaat dus over een hybride, gemengde of heterogene rechtsverhouding met contractuele en (vooral) reglementaire elementen.[40] De reglementaire aspecten primeren, de contractuele elementen hebben een aanvullende of suppletieve werking: voor de aspecten die niet geregeld zijn in het sociaal huurstelsel gelden de bepalingen van het gemene huurrecht en het woninghuurrecht.[41]

Er dient beklemtoond te worden dat het reglementaire kader steeds verder uitdijt, waardoor het belang van het verbintenissenrecht en het (woning)huurrecht sterk is afgenomen. In een publicatie van 2011 vermeldden wij de regels m.b.t. de plaatsbeschrijving nog als voorbeeld waarop het gemene huurrecht van toepassing was,[42] maar sindsdien is het Vlaamse Gewest ook op dit vlak opgetreden (namelijk art. 97, vijfde en zesde lid van de Vlaamse Wooncode[43] en art. 31 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Voorbeelden waarop het gemene (woning) huurrecht nog speelt, zijn daardoor zeldzaam geworden. Er kan bij wijze van voorbeeld gewezen worden op de woningkwaliteitsvereisten, zoals opgenomen in art. 2 van de Woninghuurwet en het KB van 8 juli 1997, maar eveneens op de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten uitgevaardigd krachtens art. 5 van de Vlaamse Wooncode.

19. Tijdens de onderzochte periode kwam het reglementaire karakter vooral tot uiting naar aanleiding van decretale en reglementaire wijzigingen aan het sociaal huurstelsel, die wegens het reglementaire karakter ook van toepassing waren op de lopende huurovereenkomsten.

Het Kaderbesluit Sociale Huur geldt als «nieuwe wet» en is daardoor in de regel niet enkel van toepassing op toestanden die na zijn inwerkingtreding ontstaan, maar ook op de toekomstige gevolgen van de onder de vroegere wet ontstane toestanden die zich voordoen of die voortduren onder gelding van de nieuwe wet, voor zover die toepassing geen afbreuk doet aan reeds onherroepelijk vastgestelde rechten.[44, 45] In soortgelijke zin oordeelde de vrederechter te Bree dat de overheid op elk ogenblik eenzijdig de reglementaire bepalingen kan wijzigen. Deze wijzigingen zijn dan onmiddellijk van toepassing op de bestaande toestanden. Een bepaling over de vaststelling

[38] RvS 3 mei 2012, nr. 219.159.

[39] Vred. Mechelen 5 december 2012, nr. 7952/2012, onuitg.; over het openbare orde-karakter van de bepalingen van sociale huur, zie: T. Vandromme, «Het juridische karakter van de bepalingen met betrekking tot de sociale huur» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 48-49, nrs. 17-19.

[40] T. Vandromme, «Begripsomschrijving» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 28.

[41] Zie ook art. 91, § 3 Vlaamse Wooncode.

[42] T. Vandromme, «Begripsomschrijving» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 47.

[43] Ingevoegd door art. 51 van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 11 juli 2013.

[44] RvS 3 mei 2012, nr. 219.159.

[45] De Raad van State nam een soortgelijk standpunt in m.b.t. de Brusselse Huisvestingscode, wat de woningkwaliteitsbewaking betreft (RvS 10 juni 2008, nr. 184.041, p. 10).

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

van de huurprijs is van dwingend recht en bijgevolg van onmiddellijke toepassing op alle reeds lopende huurovereenkomsten.[46] Het gewijzigde sociaal huurstelsel is onmiddellijk van toepassing, zelfs op een huurovereenkomst die is gesloten in 1958.[47]

De sociale verhuurder kan, zoals gezegd, op welomschreven plaatsen een eigen invulling geven aan het door de bevoegde overheid uitgewerkte reglementair kader. Deze eigen keuzes worden in het interne huurreglement vastgelegd.[48] Een wijziging van het interne huurreglement kan ook van toepassing zijn op lopende huurovereenkomsten, op voorwaarde dat dit voldoende wordt gecommuniceerd aan de huurders, zodat het vanaf dan ieders verantwoordelijkheid is om er al dan niet kennis van te (komen) nemen of informatie in te winnen. Zo niet, blijft het een intern document dat niet kan worden tegengeworpen aan «derden».[49]

20. Het uitgebreide reglementaire kader waarbinnen het sociaal huurstelsel functioneert, hangt ook samen met de functie van het sociaal huurstelsel als instrument voor de verwezenlijking van het grondrecht op wonen. Vanuit deze doelstelling worden aan de sociale verhuurders bijzondere eisen gesteld. Zo moet het handelen van sociale verhuurders in overeenstemming zijn met o.m. de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en kunnen hun beslissingen worden onderworpen aan de wettigheidstoets in de zin van art. 159 Gw.[50]

Zoals gezegd, genereert de opdracht van algemeen belang verplichtingen voor zowel de verhuurder als de huurder.[51] Als gevolg van de gemengde rechtsverhouding is er een dubbele grondslag om van beide partijen redelijkheid te eisen: enerzijds de verplichting om contracten te goeder trouw uit te voeren (art. 1134, derde lid BW), anderzijds de beginselen van behoorlijk bestuur voor de verhuurder en de overeenkomstige plichten voor de huurder.

B. De rechtsverhouding tussen de sociale verhuurder en de huurder[52]

21. In deze titel verwerken we ook de rechtspraak van de zogenaamde «Chambre de Recours», ingesteld bij de *Société wallonne du Logement*: een kandidaat-huurder kan beroep instellen bij weigering tot toelating of van bevestiging van de kandidatuur en tot toewijzing van een woning waarvan hij oordeelt dat die aan hem had moeten worden toegewezen. De huurder kan bovendien ook beroep instellen tegen de beslissing betreffende de berekening van de huurprijs of bij betwisting van een toewijzing ingevolge mutatie. De beslissingen van de *Chambre de Recours* bepalen dus mee de concrete toepassing van het sociaal huurstelsel. Deze kamer bestaat uit een magistraat-voorzitter en vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de huurders en de administratie huisvesting.[53]

1° Begin van de huur

22. Vooraleer men sociale huurder kan worden, dient men te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden en zich in te schrijven als kandidaat-huurder.[54] De inschrijvingsvoorwaarden *in het Vlaamse Gewest* hebben betrekking op het inkomen (een bescheiden inkomen is vereist), het onroerend bezit (geen eigen woning of perceel bestemd voor woningbouw hebben), de bereidheid Nederlands te leren, inburgeringsbereid zijn en ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters. Deze laatste inschrijvingsvoorwaarde werd toegevoegd door het decreet van 31 mei 2013.[55] Op basis van het Kaderbesluit Sociale Huur geldt nog een bijkomende inschrijvingsvoorwaarde, namelijk meerderjarig zijn.[56]

Bij zijn inschrijving kan de kandidaat-huurder het type en de ligging van de woningen aangeven waarvoor hij zich wil inschrijven, evenals de maximale huurprijs die hij wil betalen.[57] Een beperking van dit keuzerecht via wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur[58] werd door de Raad van State vernietigd wegens schending van het legaliteitsbeginsel vervat in art. 20 van de bijzondere wet

[46] Vred. Bree 30 juni 2011, *Huur* 2012, 39, *RW* 2011-12, 1267.

[47] Vred. Fontaine-l'Évêque 27 augustus 2012, *JLMB* 2013, 1981, *T.Vred.* 2014, 270.

[48] Art. 1, eerste lid, 16° Kaderbesluit Sociale Huur.

[49] Vred. Tongeren 7 februari 2013, nr. 342/2013, onuitg.

[50] Vred. Vorst 13 juni 2006, *T.Vred.* 2010, 266, noot.

[51] Zie *supra*, nr. 14.

[52] We besteden in deze kroniek geen aandacht meer aan de discussie of een sociale huurovereenkomst een *intuïtu personae*-karakter heeft. De rechtspraak en rechtsleer zijn immers nagenoeg unaniem van oordeel dat de sociale huurovereenkomst geen overeenkomst *intuïtu personae* is. Zie uitgebreid: T. Vandromme, «Begripsomschrijving» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 34. Zie voor de besproken periode: Vred. Anderlecht 29 mei 2013, *T.Vred.* 2014, 255 (waar echter wel wordt geoordeeld dat een sociale huurovereenkomst een overeenkomst *intuïtu personae* is).

[53] Zie: «Les contestations devant la Chambre de recours de la Société wallonne du Logement», *Echos log.* 2010, maart, 27; N. Bernard, «La Chambre de recours dans le logement social wallon: description des premiers enseignements «jurisprudentiels» (en matière de transmissiblité du bail, notamment)», *JT* 2012, 321.

[54] Art. 93 Vlaamse Wooncode.

[55] Art. 49 van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 11 juli 2013.

[56] Art. 3, § 1 Kaderbesluit Sociale Huur.

[57] Art. 93, § 1, vierde lid Vlaamse Wooncode en art. 10 Kaderbesluit Sociale Huur.

[58] Art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 september 2011 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van art. 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, *BS* 25 november 2011.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Door in art. 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur art. 93, § 1 van de Vlaamse Wooncode op een dergelijke beperkende manier in te vullen, werd immers afbreuk gedaan aan de door de Vlaamse Wooncode principieel gewaarborgde vrije keuze van de kandidaat-huurder.[59] Een omzendbrief bespreekt de gevolgen van het vernietigingsarrest, maar beklemtoont dat het de verantwoordelijkheid van de sociale verhuurder is om erover te waken dat een keuze effectief aanleiding kan geven tot een toewijzing en dus niet een te beperkt aandeel van het patrimonium beslaat. Een te beperkte keuze doet immers afbreuk aan de woonbehoeftigheid.[60]

Onder bepaalde voorwaarden kan de sociale verhuurder afwijken van de standaard toewijzingsregels en een versnelde toewijzing toestaan. Een beslissing om geen versnelde toewijzing toe te kennen, is een beslissing van administratiefrechtelijke aard, waarover de vrederechter geen rechtsmacht heeft.[61] In *het Vlaamse Gewest* kan een kandidaat-huurder aan wie een versnelde toewijzing wordt geweigerd beroep instellen bij de toezichthouder.[62] In *het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest* is een administratieve beroepsprocedure uitgewerkt (in eerste instantie bij de sociale verhuurder zelf; in beroep bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij).[63]

23. Een sociale huurovereenkomst wordt gesloten tussen een sociale verhuurder en een kandidaat-huurder die batig gerangschikt staat in het inschrijvingsregister en die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De toelatingsvoorwaarden zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden.

Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.[64] Een persoon kan niet toetreden tot een sociale huurovereenkomst wanneer hij enkel is ingeschreven in het wachtregister, dat onderscheiden moet worden van de bevolkingsregisters.[65]

Het vereiste dat ook echtgenoten, wettelijk samenwonende partners en feitelijk samenwonende partners moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, kan eventueel op gespannen voet staan met het recht op bescherming van het gezinsleven. Uit art. 8 EVRM kan volgens de vrederechter te Brasschaat echter niet afgeleid worden dat een sociale woonvoorziening moet worden aangeboden aan al wie het voornemen heeft om feitelijk samen te wonen met een partner die van een dergelijke voorziening geniet. De decreetgever kan in het kader van zijn bevoegdheid inzake huisvesting dus regelgevend optreden met betrekking tot woningen die worden verhuurd met een overheidstussenkomst.[66] Zoals reeds vermeld, nam het Grondwettelijk Hof een soortgelijk standpunt in.[67]

24. In *het Waalse Gewest* dienen nieuwe huurders niet enkel de huurovereenkomst te ondertekenen, maar ook het «Charte des sociétés et des locataires», waarin de grote principes van de wederzijdse rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder worden opgenomen.[68]

25. Bij de aanvang van de huurovereenkomst dient een omstandige plaatsbeschrijving op tegenspraak opgesteld te worden.[69] Het *Vlaamse sociaal huurstelsel* bevat een specifieke regeling.[70]

De plaatsbeschrijving moet omstandig zijn en moet bij betwisting bij het einde van de huur aan de rechter de mogelijkheid bieden een vergelijking te maken tussen de toestand bij de aanvang van de huur en bij de beëindiging ervan.[71] Als bij de uittreding van de huurder geen plaatsbeschrijving op tegenspraak wordt bijgebracht, kan de sociale verhuurder met alle middelen van recht het bewijs leveren dat de uittredende huurder het gehuurde goed niet ontvangen heeft in dezelfde staat als die waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst.[72] Deze gemeenrechtelijke principes zijn ondanks de specifieke regeling ook van toepassing op sociale huurovereenkomsten.

26. We vermelden tot slot twee uitspraken die betrekking hadden op het sociaal huurstelsel in *het Waalse Gewest*, maar die ook relevant zijn voor de Vlaamse en Brusselse situatie. Ten eerste verwijzen we naar een arrest van de Raad van State waarin de Raad moest oordelen over een beslissing van de *Chambre de Recours* van de Waalse Huisvestingsmaatschappij. Een kandidaat-huurder had de haar toegewezen woning geweigerd omdat de sociale

[59] RvS 18 februari 2013, nr. 222.544, *RW* 2013-14, 1533, noot B. Hubeau en T. Vandromme.

[60] Omzendbrief RWO/WO/2013/01 keuzebeperking sociale woning, www.wonenvlaanderen.be.

[61] Vred. Sint-Pieters-Woluwe 14 januari 2013, *Jurim Pratique* 2013, 403.

[62] Art. 30, eerste lid, 2° Kaderbesluit Sociale Huur.

[63] Art. 76 Brusselse Huisvestingscode.

[64] Nieuw art. 95, § 1, tweede lid Vlaamse Wooncode, ingevoegd door art. 50 van het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 11 juli 2013.

[65] Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275.

[66] Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275.

[67] Zie *supra*, nr. 4.

[68] Art. 2 van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de «Société wallonne du Logement» (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen, *BS* 7 november 2007, *err. BS* 14 november 2007, *err. BS* 31 december 2007. Zie ook: N. Bernard, «La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne» (noot onder Vred. Grâce-Hollogne 9 oktober 2007), *JLMB* 2010, 1862.

[69] Art. 1730 BW.

[70] Art. 97, vijfde en zesde lid Vlaamse Wooncode en art. 31 Kaderbesluit Sociale Huur.

[71] Rb. Mechelen 26 maart 2013, nr. 2013/837, onuitg.

[72] Rb. Leuven 27 maart 2013, *Huur* 2013, 148.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

huurwoning onvoldoende verwarming had. De *Chambre de Recours* had deze weigering ongegrond bevonden omdat de woning voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Waalse overheid. In een arrest van 29 april 2013 bevestigde de Raad van State dit.[73] De kwaliteitsvereisten van het Besluit van de Waalse Regering waren volgens de Raad in overeenstemming met de Waalse Huisvestingscode (terwijl de kandidaat-huurder had ingeroepen dat de kwaliteitsvereisten niet toegepast mochten worden wegens strijdigheid met de Waalse Huisvestingscode). Daarnaast oordeelde de *Chambre de Recours* dat een voorrang wegens lokale binding niet aangetoond moet worden via een inschrijving in de bevolkingsregisters, maar ook met andere bewijsmiddelen bewezen kan worden (het ging daarbij over een geval waarin de kandidaat-huurder ambtshalve was afgeschreven en in een opvangtehuis verbleef).[74] De voorrangspunten voor lokale binding met de gemeente zijn inmiddels geschrapt in het Waalse sociaal huurstelsel.[75]

2° Tijdens de huur

a) De verplichting tot effectieve bewoning

27. De wetgever heeft de verplichting tot effectieve bewoning als hoofdverblijfplaats opgelegd aan de sociale huurder om erop toe te zien dat de schaarse sociale huurwoningen optimaal worden gebruikt door de meest woonbehoeftigen.[76] Wanneer er geen elektriciteit en geen water wordt verbruikt, kan niet worden aangenomen dat de huurder er effectief woont. Zelfs bij een zeer sobere levensstijl is er een zeker verbruik van nutsvoorzieningen. De stukken toonden in dit geval onweerlegbaar aan dat de huurster de woning niet effectief betrok en ze niet als hoofdverblijfplaats gebruikte, wat uitdrukkelijk vereist is door de Vlaamse Wooncode (art. 92), hernomen in de huurovereenkomst. De door de sociale huisvestingsmaatschappij gegeven opzegging wegens niet-naleving van de huurdersverplichtingen werd dan ook geldig verklaard.[77] De sociale huurder moet de woning effectief bewonen; aangezien de langdurige niet-effectieve bewoning van de sociale woning vaststaat en deze tekortkoming dermate ernstig is in het kader van het doel van de huurovereenkomst, is de ontbinding de gepaste sanctie.[78]

b) De staat van de sociale huurwoning

28. Een sociale huurwoning moet ook beantwoorden aan een aantal kwaliteitsnormen en beschikken over onder meer een minimale kwaliteit inzake verluchting, verwarming en isolatie. De huurders beroepen zich in een casus op art. 1719 en 1720 BW en niet op art. 2 van de Woninghuurwet of de gewestelijke woningkwaliteitsnormen (zie onder meer art. 5 e.v. van de Vlaamse Wooncode). De kwaliteit van een sociale huurwoning mag niet lager zijn omdat er slechts een beperkte huurprijs wordt betaald. Ook al is niet vereist dat de woning is voorzien van de meest moderne installaties, toch moet die veilig en behoorlijk zijn en mag zij niet aangetast zijn door gebreken die de gezondheid van de bewoners kunnen schaden.[79]

In een geval waarin een deskundige moest nagaan of er in een sociale woning van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vochtproblemen zijn, waardoor er niet-conformiteit is met het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 september 2003 tot bepaling van de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, werd beslist dat hij zich niet mag beperken tot de vaststelling van de aanwezigheid van vocht: hij moet ook nauwkeurig de aanwijzingen beschrijven die de beweerde vochtigheid aantonen en hij moet nauwkeurig de plaatsen die de huurder bewoont controleren.[80]

c) De huurprijs[81]

29. Art. 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur *in het Vlaamse Gewest* laat vermindering van de huurprijs toe indien de inkomsten van de huurder met 20% dalen. De verhuurder kan na drie maanden een bewijs vragen dat het inkomen nog altijd gedaald is. Doet hij dat niet, dan zal de huurprijs – zoals gewoonlijk – herbekeken worden op 1 januari van het volgende jaar. Er kan dan niet meer teruggevorderd worden. Enkel indien de huurprijsvermindering zelf was verkregen op basis van frauduleuze gegevens, is deze bepaling van toepassing en kan er teruggevorderd worden.[82] Deze bepaling is er gekomen om te vermijden dat mensen die systematisch een deel van het jaar niet werken, zoals seizoenarbeiders, op ba-

[73] RvS 29 april 2013, nr. 223.312.

[74] Société wallonne du Logement (ch. recours) 6 oktober 2011, *JT* 2012, 336, *JLMB* 2012, 1925, *Echos log.* 2012, afl. 2, 32, *T.Vred.* 2013, 271.

[75] Besluit van de Waalse Regering van 19 juli 2012 tot wijziging van het besluit van de Waalse Regering van 6 september 2007 tot organisatie van de verhuur van woningen beheerd door de «Société wallonne du Logement» (Waalse Huisvestingsmaatschappij) of de openbare huisvestingsmaatschappijen en tot invoering van regels voor huurovereenkomsten met een onbepaalde duur, *BS* 30 augustus 2012.

[76] Zie ook: B. Hubeau en T. Vandromme, «Kroniek van de sociale huisvesting», *RW* 2010-11, (642), p. 656-657, nr. 57.

[77] Rb. Leuven 8 mei 2013, *RW* 2014-15, 71.

[78] Vred. Leuven 18 december 2012, nr. 12A1376; vgl. Rb. Kortrijk 2 juni 2006, *T.Vred.* 2009, 341.

[79] Rb. Namen 18 september 2013, *Echos log.* 2015, afl. 1, 24.

[80] Rb. Brussel 26 november 2010, *JLMB* 2012, 1.927 (samenvatting).

[81] In het algemeen: T. Vanden Eede, «Huurprijsberekening in de sociale huur» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 123-144, nrs. 74-142.

[82] Vred. Brugge (2) 19 maart 2012, nr. 651, onuitg.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

sis daarvan structureel een extra korting zouden kunnen krijgen.[83]

30. Bij de invulling van de begrippen om het inkomen van de sociale huurder te bepalen (art. 1, 15° Kaderbesluit Sociale Huur), dient de sociale huisvestingsmaatschappij zich aan de definities uit het Kaderbesluit Sociale Huur te houden. De verhuurder dient als grondslag voor de berekening van de basishuurprijs alle uit de fiscale aanslag blijkende inkomsten te nemen. Het ging *in casu* om een betwisting over een nalatenschap. Indien de huurder aanvoert dat deze aanslag niet correct is (en aanvoert dat er enkel met zijn «lopende werkelijke ontvangsten, zijnde een pensioeninkomen,» rekening dient te worden gehouden), dient hij bij de fiscale administratie bezwaar in te dienen tegen de ten aanzien van hem gevestigde aanslag. Het begrip «inkomen» in het sociaal huurstelsel is de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en bevat ook de onroerende inkomsten.[84]

In een bepaalde casus maakt een huurder het voorwerp uit van een rechtspleging van collectieve schuldenregeling. De vriendin van de huurder komt inwonen, maar hij doet hiervan geen melding aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze laatste past de huurprijs met terugwerkende kracht aan op basis van beide inkomsten en vordert de betaling van achterstallige huur en de ontbinding met uithuiszetting, samen met een bezettings- en wederinhuringsvergoeding. De vrederechter beslist dat art. 1675/7, § 1 Ger.W. inhoudt dat de collectieve schuldenregeling de «onbeschikbaarheid van het vermogen» tot gevolg heeft en dat er dus niet kan worden ingegaan op de eisen van de maatschappij, die zich tot de schuldbemiddelaar had moeten richten. Intussen is de huurder zonder toestemming van de maatschappij verhuisd en heeft hij aldus de overeenkomst foutief beëindigd: de huurovereenkomst wordt dan ook in zijn nadeel ontbonden wegens miskenning van art. 1728 BW.[85]

31. In het *Brusselse Hoofdstedelijke Gewest* ligt de huurprijs in principe vast voor één jaar. Enkel op vraag van en in het voordeel van de huurder (daling van het inkomen) of in geval van fraude m.b.t. de inkomensgegevens of gezinssamenstelling kan de huurprijs tussentijds aangepast worden. Er zijn geen andere gevallen van tussentijdse huurprijsaanpassing voorgeschreven (art. 16 en 17 van het Brusselse Sociaal Huurbesluit). In dit geval had de maatschappij geoordeeld een aanpassing te moeten doorvoeren in het licht van de onregelmatige toestand van het gezin en de weigering om te muteren.[86]

Op de sociale huisvestingsmaatschappij rust op grond van de verplichting te goeder trouw te handelen een verhoogde (precontractuele) informatieverplichting: zij moet de kandidaat-huurder volledig informeren door informatie te verstrekken die nodig is om de gevolgen van de overeenkomst die hij zal sluiten te overzien, onder meer de mogelijke redenen voor een huurprijsverhoging. Elke tekortkoming aan deze verplichting is een fout (*culpa in contrahendo*). In dit geval is de sociale huisvestingsmaatschappij deze verplichting niet goed nagekomen. Zelfs al loopt de overeenkomst reeds, het blijft mogelijk de aansprakelijkheid van de wederpartij in te roepen voor een fout begaan in het precontractuele stadium. In deze casus kunnen de huurders de bedrieglijke bedoelingen van de verhuurder niet bewijzen. Het nalaten informatie te geven kan bij de verhuurder het gevolg zijn van een onvoorzichtigheid. In dit geval mogen de huurprijsverhogingen niet worden aangerekend aan de huurder vanaf de ingebruikneming van de woning. De overeenkomst wordt voorts ontbonden ten nadele van de sociale huisvestingsmaatschappij.[87]

d) De sanctie op de niet-naleving van de verplichte mededeling van gegevens door de huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij

32. Er zijn in het verleden reeds enkele betwistingen geweest over de sancties bij het niet-bezorgen van de vereiste documenten, bijvoorbeeld inkomensgegevens, voor de huurprijsberekening.[88] Bij niet-mededeling van de inkomensgegevens kan de verhuurder de sociale korting terugvorderen of de huurprijs verhogen.

33. In *het Vlaamse Gewest* is de sanctie de verhoging van de huurprijs tot de normale huurwaarde (art. 25 van het toen geldende besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000). Dit is echter een schadebeding waarop art. 1231 BW van toepassing is, d.w.z. dat de verhoging eventueel kan worden herleid, zo luidde een vonnis van de vrederechter te Aarschot. De sociale huisvestingsmaatschappij lijdt immers schade, omdat de niet-mededeling leidt tot bijkomende administratiekosten: deze maatschappij moet nu zelf de inkomsten opvragen bij de FOD Financiën. De rechter herleidt de verhoging tot 10% van de herberekende huurprijs.[89] Dit vonnis is echter hervormd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven. De verhoging van de huurprijs tot de normale huurwaarde bij niet-mededeling van inkomensgegevens vloeit voort uit de regelgeving zelf en is dus van reglementaire aard. Niet de overeenkomst is de rechtsbron – zo wordt geoordeeld –, wel de toepasselijke reglementering, zodat

[83] T. Vanden Eede, *o.c.*, in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, p. 133, nr. 112.

[84] Vred. Sint-Truiden 21 mei 2013, *RW* 2013-14, 795, *T.Vred.* 2014, 253.

[85] Vred. Grimbergen 12 september 2007, *Huur* 2010, 80 (uit een vorige periode, maar in deze periode gepubliceerd).

[86] Vred. Vorst 23 december 2008, *T.Vred.* 2010, 354.

[87] Rb. Brussel 9 mei 2014, *JT* 2014, 504.

[88] Zie hierover: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 653-654, nrs. 46-48.

[89] Zie art. 52, § 2 Kaderbesluit Sociale Huur; Vred. Aarschot 24 mei 2007, *T.Vred.* 2012, 145.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

strada lex

het een sanctie is die verband houdt met de niet-naleving van deze reglementering en niet een sanctie wegens de schending van een contractuele verplichting. Het is derhalve geen schadebeding dat herleid kan worden met toepassing van art. 1231 BW.[90]

Hierbij dient het volgende te worden opgemerkt. Zelfs indien men ervan zou uitgaan dat art. 1231 BW van toepassing is, dan nog zou de bepaling van art. 25 niet het karakter van een schadebeding vertonen. Er wordt immers niet voorzien in een forfait, maar wel in een «plafond», dat gelijk staat met ten hoogste de normale huurwaarde van het goed.[91] Volgens Delforge – en dat lijkt ons het correcte standpunt – is de uitspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, die het eerste vonnis hervormt, correct en in overeenstemming met de rechtspraak van het Hof van Cassatie die aan de rechter het recht ontzegt om een matiging toe te passen wanneer het gaat om een reglementaire verhouding en niet om een contractuele verhouding.[92]

34. In het *Waalse Gewest* is de reglementering aldus dat de verhuurder de huurprijs kan verhogen voor het volledige jaar. De huurder heeft niet het recht om vermindering te vragen, zodra hij de inkomensgegevens meedeelt. Maar de verhuurder heeft evenmin de verplichting om te verhogen. Het is in overeenstemming met het sociaal doel om de huurprijs te herberekenen na ontvangst van de inkomensgegevens.[93]

Overeenkomstig het vermoeden van onschuld en het burgerrechtelijk principe dat kwade trouw niet vermoed wordt, mag er geen vermoeden van fraude op de sociale huurder worden gelegd. Bovendien heeft de sociale huisvestingsmaatschappij ook onderzoeksmogelijkheden, zoals een opzoeking bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. De verhoging van de huurprijs tot de normale huurwaarde is voorts een beslissing die onderworpen is aan de formele motiveringsplicht. Een simpele afdruk van de nieuwe huurprijs is bovendien geen uitdrukkelijke beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij.[94]

35. Er zijn ook gevallen in het *Brusselse Hoofdstedelijke Gewest*. De verhoging tot de basishuurprijs is geen sanctie, zo oordeelt de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel in een vonnis van 2 december 2010, maar een logisch gevolg indien de juiste documenten voor de vaststelling van de sociale huurprijs niet worden bezorgd. Het principe is immers dat de basishuurprijs wordt opgelegd. Het is pas met het toezenden van de juiste documenten dat de sociale huisvestingsmaatschappij in staat is een sociale huurprijs te bepalen. Als er dus geen documenten worden bezorgd, kan er geen sociale huurprijs worden vastgesteld en geldt de basishuurprijs. Ook wanneer een huurder (bijwoner) geen inkomsten heeft, moet daarvan een (via stukken of een negatief) bewijs worden geleverd. Het mechanisme van art. 22 van het Brusselse Sociaal Huurbesluit, namelijk dat bij gebrek aan mededeling door de sociale huurder van de stukken nodig voor de ondersteuning van de aanvraag de reële huurprijs automatisch op de normale huurprijs wordt gebracht, kan niet worden gezien als een «verdoken» of «vermomd» schadebeding. De wettigheid van de bepaling kan niet ter discussie worden gesteld op grond van het gelijkheidsbeginsel. De bepaling stelt immers geen verschil in behandeling in tussen de huurder die niet tijdig de gevraagde inlichtingen verschaft en de huurders die hun inkomsten of gezinssituatie verzwijgen; de criteria waarop men de sanctie baseert, zijn dan ook verschillend. Wel kan de huurder die maar laattijdig aantoont dat hij aan de criteria beantwoordt, niet retroactief aanspraak maken op de verminderde huurprijs.[95]

36. In de *Waalse reglementering* is een advies van de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij verplicht vooraleer de raad van bestuur beslist tot een verhoging van de huurprijs tot het maximumbedrag. Wanneer deze raad van bestuur op een collectieve manier uitspraak doet over verschillende dossiers die hem werden voorgelegd, kan men er niet van uitgaan dat hij is overgegaan tot een nauwkeurig onderzoek van de gegevens van elke huurder afzonderlijk. Uit het dossier blijkt dat de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij de verhoging van de huurprijs tot de maximale huurprijs heeft goedgekeurd via een algemene lijst. Hieruit blijkt dat hij geen concrete beoordeling van het dossier heeft gemaakt. De reglementering werd bijgevolg op een puur formele wijze gevolgd, terwijl de goedkeuring door de commissaris net tot doel heeft om willekeur door de sociale huisvestingsmaatschappij te vermijden, om door een beoordeling van elk concreet dossier na te gaan of de toepassing van de sanctie van de verhoging van de huurprijs gerechtvaardigd is.[96]

Bovendien is het evident dat de huurprijs niet kan worden verhoogd wanneer uit de stukken van het dossier niet blijkt dat de voorwaarden om tot verhoging over te gaan zijn vervuld. In dit geval ontbreekt de beslissing van de raad van bestuur in het dossier en is het onduidelijk waarom de huurprijsverhoging slechts één keer is toegepast. Het zou een onevenredig zware sanctie zijn om de

[90] Rb. Leuven 10 december 2008, *T.Vred.* 2012, 148, noot C. Delforge; zie ook reeds: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 654, nr. 47.

[91] C. Delforge, «Majoration du loyer et bail de logement social: «Ceci n'est pas une clause pénale»» (noot onder Rb. Leuven 10 december 2008), *T.Vred.* 2012, p. 155, nr. 9.

[92] Zie voor de betreffende cassatierechtspraak: C. Delforge, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 156, nr. 11.

[93] Vred. Waver (2) 13 mei 2008, *T.Vred.* 2010, 333.

[94] Vred. Grâce-Hollogne 9 oktober 2007, *JLMB* 2010, 1.845, noot N. Bernard, «La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne».

[95] Rb. Brussel 2 december 2010, *JLMB* 2012, 1.928, *T.Vred.* 2013, 342.

[96] Rb. Charleroi 9 november 2011, *JLMB* 2013, 1.978; zie ook: Vred. Eupen 16 mei 2012, *T.Vred.* 2012, 440.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen en de uitzetting van de huurder toe te staan. Er wordt wel bij vermeld dat wegens het openbare orde-karakter van de reglementering de sanctie zou kunnen worden toegepast op een lopende overeenkomst, mocht dit op een terechte manier de aangewezen sanctie blijken te zijn.[97]

37. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte is van de moeilijke financiële situatie van de huurder en zij toch de maximumhuurprijs aanrekent, maakt zij misbruik van haar rechten. Het (oud) sociaal huurbesluit voorziet in de «*mogelijkheid*» voor de sociale huisvestingsmaatschappij om de huurprijs te verhogen tot het maximum. De sociale huisvestingsmaatschappij was op basis van de stukken van het dossier op de hoogte van de moeilijke familiale situatie en de medische problemen van de huurster. Omdat de huurster wel degelijk te laat was met het binnenbrengen van de documenten, heeft zij geen recht op vergoeding voor morele schade, ook al was de reactie van de maatschappij «excessief en onevenredig». Ze moet er bovendien voor zorgen dat zij in de toekomst de nodige documenten tijdig binnenbrengt.[98] In de reglementering bestaat ook de mogelijkheid om in een aantal gevallen de huurovereenkomst te beëindigen met een opzeggingstermijn (na advies van de commissaris van de Waalse Huisvestingsmaatschappij weliswaar). In het licht van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 10 juli 2008[99] over de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde en het arrest-*Mc Cann* van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens[100] is het betwijfelbaar of een eenzijdige beëindiging van de sociale huurovereenkomst naar aanleiding van de niet-naleving van de informatieplicht door de sociale huurder aanvaardbaar is.[101]

38. Deze rechtspraak ligt in het verlengde van eerdere rechtspraak.[102] Onmiddellijk kiezen voor een zware sanctie, de zogenaamde «*loyer sanction*», strookt niet met de doelstelling van algemeen belang die een sociale huisvestingsmaatschappij moet nastreven, wanneer er geen sprake is van enige fraude. Dit zou een «destabiliserend effect» hebben op de woonsituatie van kwetsbare personen die het al moeilijk hebben; bovendien zijn er in een casus voor de vrederechter te Charleroi vier kinderen ten laste.[103] In dit geval baseerde de maatschappij zich op een eenmalige niet-betaling van de huur en heeft de huurder kunnen aantonen dat de nodige gegevens wel degelijk werden verstrekt. De maatschappij heeft dus niet voorzichtig genoeg gehandeld: de vrederechter noemt de houding van de maatschappij zelfs «wraakzuchtig» («*vindicatif*») en de «stalking» benaderend. De huurder krijgt daarom een vergoeding voor morele schade van 500 euro.

e) De aanrekening van kosten en lasten

39. De aanrekening van kosten en lasten is geregeld in art. 34 tot 36 van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur.[104] Huurders vorderen te veel betaalde kosten terug van het OCMW, dat als verhuurder optreedt; die kosten en lasten mogen noch ingevolge het gemene huurrecht (zie art. 1728*ter* BW), noch ingevolge de sociale huurreglementering aan de huurder worden aangerekend (zie art. 1, § 1, 3° van de bijlage III bij het Kaderbesluit Sociale Huur). Bij de aanrekening van kosten en lasten hoort de verplichting om gedetailleerde afrekeningen voor te leggen. Ten onrechte wordt art. 2277 BW ingeroepen, omdat het niet gaat om huurgelden zelf, maar om kosten.[105]

f) De mutatie

40. Over mutaties zijn er een aantal uitspraken in het *Waalse Gewest*. In het geval van de weigering van een aangepaste woning die werd aangeboden, is de schrapping van een aanvraag tot mutatie niet geregeld in art. 21 van het Waalse Sociaal Huurbesluit. De weigering was ingegeven door een probleem met de toegang voor een kinderwagen voor tweelingdochters en de afwezigheid van een lift, zodat de schrapping niet kan worden aanvaard.[106]

Een huurder weigert een mutatie naar een woning, die aangepast is aan de gezinssamenstelling. Bijzondere omstandigheden kunnen rechtvaardigen dat de huurder vrijgesteld wordt van de verplichte betaling van een supplement van 25 euro per overtollige kamer (bepaald in art. 59 van het Waalse Sociaal Huurbesluit). Maar in dit geval zou het een onevenredige sanctie zijn. De omstandigheden waren in dit geval: (a) bewoning gedurende 36 jaar; (b) goede integratie in de buurt; (c) nadelige psychologische gevolgen voor de huurder; (d) kostprijs van een verhuis; (e) leeftijd van de huurder (80 jaar); (f) enkel

[97] Vred. Fontaine-l'Évêque 4 januari 2011, *JLMB* 2012, 1224, *T.Vred.* 2012, 182.

[98] Rb. Charleroi 31 maart 2009, *Echos log.* 2010, afl. 3-4, 21, noot L. Tholomé, «Le «loyer-sanction» ou le loyer maximum». Zie voor eerdere rechtspraak in die zin: Vred. Grâce-Hollogne 16 mei 2000, *Echo log.* 2000, 152; Vred. Sint-Jans-Molenbeek 29 december 1998, *Act.Jur. Baux* 1999, 126.

[99] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, *APT* 2007-08, 228, *Arr.GwH* 2008, 1605, *RW* 2008-09, noot B. Hubeau.

[100] EHRM 13 mei 2008, McCann t/ Verenigd Koninkrijk, *Rev.Trim. Dr. H.* 2009, 527, noot N. Bernard, «Pas d'expulsion sans contrôle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l'homme et le droit au logement».

[101] L. Tholomé, «Le «loyer-sanction» ou le loyer maximum» (noot onder Rb. Charleroi 31 maart 2009), *Echos log.* 2010, afl. 3-4, 25.

[102] Zie: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 654, nr. 47.

[103] Vred. Charleroi (2) 25 juni 2007, *Echos log.* 2010, afl. 3-4, 19.

[104] Zie ook: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 655, nr. 52; A. Hanselaer, «De kosten en de lasten» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 145-146, nrs. 143-146.

[105] Vred. Antwerpen (7) 24 mei 2011, nr. 2984/2011, onuitg.

[106] Société wallonne du Logement (ch. recours) 7 januari 2010, *Echos log.* 2010, afl. 2, 31.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

een inkomen via het gewaarborgd inkomen voor bejaarden.[107]

g) De overlast

41. Een huurder kan misbruik maken van zijn huurgenot, dat hem wordt verschaft op grond van art. 1728, 1° BW door burenhinder te veroorzaken. Overmatige burenhinder is het veroorzaken van meer hinder dan men normaal zou veroorzaken door een gedrag dat de grenzen overschrijdt die zijn opgelegd door de verplichtingen die voortvloeien uit de nabuurschap, zoals overdreven lawaai, beledigingen, onbeschoftheid. Dit kan leiden toto de sanctie van de ontbinding van de huurovereenkomst,[108] behalve wanneer niet is bewezen dat de hinder is veroorzaakt door de huurder.[109] In het gemene huurrecht wordt inderdaad reeds lang aanvaard dat de verhuurder niet instaat voor feitelijke stoornissen, wel voor rechtsstoornissen.[110] De uitzetting van een huurder die deze stoornissen veroorzaakt zou volgens Bernard, die de uitspraak van de vrederechter te Verviers overigens in het algemeen goedkeurt, wel eens een probleem kunnen opleveren wat het waarborgen van het grondrecht op wonen van art. 23 Gw. betreft. Ook de visie van het Hof van Cassatie dat de huurder niet de mogelijkheid heeft de ontbinding te vorderen van de huurovereenkomst van de buurman-huurder die overlast tot stand brengt, terwijl de verhuurder dat wel zou kunnen op grond van de niet-naleving van de verplichting om het goed te gebruiken als een goed huisvader, vindt hij onbevredigend.[111]

De vraag rijst echter of het principe uit het private huurrecht dat de verhuurder niet moet vrijwaren voor feitelijke stoornissen onverkort geldt in sociale huur. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet immers bemiddelend optreden en trachten het geschil minnelijk op te lossen wanneer een sociale huurder het samenleven bedreigt.[112] Vanuit de maatschappelijke taak van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft zij de plicht om op te treden, aangezien de medehuurders de meest kwetsbare burgers zijn en dus niet zelf naar de rechter zullen trekken.[113] Bovendien kan worden geargumenteerd dat in woningtypes met een hoge «woondensiteit» aan de verplichting tot het leveren van het rustig genot niet kan worden voldaan wanneer één of meer huurders overlast bezorgen.[114] Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij verschillende onroerende goederen in hetzelfde gebouw of eenzelfde woonpark verhuurt, heeft zij ook de plicht de huurders op een gelijke manier te behandelen.[115] Ook al mag de sociale huisvestingsmaatschappij niet te snel tot ontbinding overgaan,[116] een onaanvaardbare wooncultuur (verwaarlozing van het gehuurde goed, overlast bij omwonenden door asociaal gedrag) is een grond tot huurontbinding.[117] Het niet respecteren van de rust en het privéleven van andere bewoners leidt tot de vaststelling dat de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk wordt, omdat de maatschappij dan het rustig genot niet meer kan waarborgen en dit gedrag niet getuigt van het gebruik van de woning als goed huisvader.[118] In de rechtsleer wordt ook aangeraden om daarover bepalingen op te nemen in de interne huurreglementen.[119]

42. Zelfs indien een huurder kampt met ernstige psychische problemen, moeten zijn belangen wijken voor het belang van het geheel, dat door zijn toedoen dermate ernstig wordt verstoord dat het maatschappelijk doel van de sociale huisvesting niet meer kan worden bereikt.[120] In geval van overlast kan de medebewoner niet de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, aangezien hij daarbij geen partij is. In de rechtsleer wordt betoogd dat dit toch wel een ernstige beperking is.[121] Wanneer het gedrag de grenzen overschrijdt die zijn opgelegd door de verplichtingen die voortvloeien uit het nabuurschap, zoals overdreven lawaai, beledigingen, onbeschoftheid, is er sprake van misbruik van het huurgenot.[122] De bescher-

[107] Société wallonne du Logement (ch. recours) 17 november 2009, *Echos log.* 2010, afl. 1, 25, noot L. Tholomé, «Le principe de proportionnalité».

[108] Vred. Verviers 20 april 2012, *T.Vred.* 2012, 487, noot N. Bernard, «Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social: quelle implication pour le bailleur?»; zie ook: Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

[109] Vred. Kortrijk (2) 14 augustus 2012, nr. 1243/2012, onuitg.

[110] Zie o.m.: Cass. 17 september 1981, *RCJB* 1987, 361, noot M. Vanwijck-Alexandre, *Pas.* 1982, I, 88; Cass. 16 mei 1991, *Pas.* 1991, I, 808; B. Hubeau, «De vrijwaring voor het rustig genot bij een huurovereenkomst», *TBBR* 1988, 554; B. Louveaux, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 178; N. Bernard, «Troubles de jouissance et conflits de voisinage dans le logement social: quelle implication pour le bailleur?» (noot onder Vred. Verviers 20 april 2012), *T.Vred.* 2012, p. 490-494, nrs. 2-11.

[111] N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 491-492, nrs. 8-9; voor de concrete toepassing in het kader van de Waalse en Brusselse sociale huurreglementering: *ibid.*, p. 494-499, nrs. 12-24.

[112] B. Hubeau, «Knelpunten sociale huur» in A. Verbeke (ed.), *Knelpunten Huur*, Mortsel, Intersentia, 2003, p. 87, nr. 7.3.; A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 81, nr. 68.

[113] Zie ook: N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 494-495, nrs. 14-17.

[114] N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 495, nr. 17.

[115] Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

[116] N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 495, nr. 17.

[117] Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

[118] Vred. Paliseul 14 februari 2007, *Echos log.* 2010, afl. 3-4, 26 (dateert uit vorige periode, maar is pas in deze periode gepubliceerd).

[119] N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 494, nrs. 12-13 en p. 496, nr. 18.

[120] Vred. Leuven (2) 4 december 2012, nr. 5328/2012, onuitg.

[121] N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 492, nr. 9; zie ook *supra*, nr. 43. In Frankrijk wordt een medehuurder niet als een derde beschouwd, zodat de verhuurder wel verantwoordelijk is voor feitelijke stoornissen van deze medehuurders: (N. Bernard, *o.c.*, *T.Vred.* 2012, p. 493, nr. 10).

[122] Vred. Verviers (2) 20 april 2012, *T.Vred.* 2012, 487.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

ming van het grondrecht op wonen gaat inderdaad niet zo ver dat zij de huurder de vrijheid geeft om het toegekende recht te misbruiken door ernstige hinder te veroorzaken aan de omgeving.[123]

43. Een psychiatrische patiënt met borderline veroorzaakt zeer veel overlast. Het gedrag is niet verzoenbaar met het gedrag als goed huisvader en brengt de leefbaarheid van het gebouw in het gedrang. «Bemoeizorg» van het OCMW heeft dit niet kunnen oplossen. Het sociaal verhuurkantoor stelt een vordering in op grond van het gemene recht, namelijk art. 1728 en 1741 BW, tot beëindiging van de huurovereenkomst. Terwijl normalerwijze een ziekte moet worden gezien als overmacht, blijkt *in casu* dat de huurder zelf verantwoordelijk is voor haar toestand, doordat ze de behandeling niet verderzet, haar medicijnen niet inneemt en de nodige therapie niet volgt. De ontbinding van de huurovereenkomst is in die omstandigheden de enige proportionele sanctie. Er is ook geen reden tot schuldvermindering, aangezien het om een contractuele tekortkoming gaat.[124]

h) Het recht op gezinsleven en het houden van huisdieren: over hangbuikzwijnen en pitbulls[125]

44. Het recht op gezins- en privéleven wordt, zoals bekend, beschermd voor art. 22 Gw., art. 8 EVRM, art. 12 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens en art. 17 BUPO-Verdrag.[126] De sociale huurovereenkomst verbiedt de huurder niet om als koppel samen in het appartement te wonen, noch om kinderen te hebben en evenmin om deze minderjarige kinderen onderdak te verschaffen in hun huurwoning. Een verbod van die aard is een onaanvaardbare miskenning van het recht op privé- en gezinsleven, dat verdragsrechtelijk wordt beschermd.[127] Het fundamentele recht om te huwen en het recht op eerbiediging van het gezinsleven houden echter niet in dat een sociale woning moet worden aangeboden aan al wie het voornemen heeft om feitelijk samen te wonen met een partner die beschikt over een sociale woning.[128]

45. Het recht op het houden van een dier is ondergeschikt aan het eigendomsrecht van de eigenaar, beschermd door art. 1 van het Aanvullend Protocol EVRM, en het recht op rustig woongenot van de andere huurders. Dit vonnis is bekend geworden door de identiteit van het hangbuikzwijn «Flurk»: ook al ging het om een geschonken klein zwijntje, op het ogenblik van de uitspraak was het een volgroeid dier van 80 à 100 kg; daarnaast werden ook een kleine hond, een cavia en twee chinchilla's gehouden. Verweerders riepen de eerder vermelde beschermingsbepalingen in. Het houden van het dier valt niet onder het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven, omdat niet voldaan is aan het vereiste van de universaliteit van het grondrecht. De rechtbank kan niet instemmen met de «ongebreidelde uitbreiding» van grondrechten en «proliferatie van «*right-talk*» of ongecontroleerde verspreiding van rechtsaanspraken», wat kan leiden tot «een democratisch deficit». Bovendien bevatten de grondrechtsbepalingen over het recht op privéleven ook milderingen en uitzonderingen, bijvoorbeeld «in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald». Omdat ontbinding een te zware sanctie zou zijn en omdat er begrip is voor de gehechtheid aan het dier, werd de tijd gegeven om het dier onder te brengen, bijvoorbeeld in een kinderboerderij, waar het goed verzorgd kon worden.[129]

In een Antwerpse casus is er een bepaling in de huurovereenkomst die het houden van huisdieren verbiedt. Een passieve houding van de verhuurder mag niet worden gezien als een afstand van recht, dat niet wordt vermoed door een lang tijdsverloop. Het recht op bescherming van het privé- en gezinsleven is niet absoluut en moet worden uitgeoefend met inachtneming van de rechten van anderen, *in casu* de andere huurders. Het gaat om het houden van pitbulls, waardoor problemen optreden; om die reden kan er een einde komen aan het gedogen en kan de verhuurder een belang hebben bij de eis om de honden te verwijderen. De verhuurder heeft het recht dat zijn eigendom niet beschadigd zou worden door huisdieren. In een gebouw met verschillende huurders eindigen daarenboven de rechten van de huurders daar waar de rechten van andere medebewoners beginnen.[130]

In een ander geval was een vordering tot ontbinding gebaseerd op het (agressief) gedrag (tegenover de medehuurders en de conciërge, via bedreigingen, en zelfs fysiek geweld) van de huurder die het gehuurde goed niet gebruikte als een goed huisvader (art. 1728 BW) én op het houden van een hond, wat in het reglement van inwendige orde uitdrukkelijk verboden was en dit ondanks diverse aanmaningen.[131]

[123] Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

[124] Vred. Brugge 18 oktober 2012, *TGR-TWVR* 2013, 333, *T.Vred.* 2014, 265.

[125] Zie hierover uitvoerig: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 662, nrs. 80-82; R. Timmermans, «Het houden van huisdieren in flatgebouwen en het grondrecht op woongenot», *T.App.* 2005, 1-4; H. Vuye, «Privéleven, gezinsleven en huur» in M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, p. 116-118, nr. 127-129.

[126] Zie o.m.: J. Vande Lanotte en Y. Haeck, *Handboek EVRM*, deel 2, Antwerpen, Intersentia, 2004, p. 711, nr. 2.

[127] Rb. Antwerpen 7 april 2014, *TBO* 2014, 159.

[128] Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275.

[129] Vred. Mechelen 16 december 2009, *RW* 2010-11, 1066.

[130] Vred. Antwerpen (5) 16 juli 2013, *T.Vred.* 2014, 191.

[131] Vred. Gent (1) 1 augustus 2005, *Huur* 2010, 78 (dateert van vorige periode, maar is pas in deze periode gepubliceerd).

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

strada lex

i) Renovatiewerken

46. Art. 18, § 2 van bijlage 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de huurder moet instemmen met een tijdelijke herhuisvesting, wanneer de verhuurder wegens renovatie- of aanpassingswerken aan het gehuurde goed dit noodzakelijk acht. In dat geval mag de te betalen huurprijs niet hoger zijn dan de te betalen huurprijs die samenhangt met het gehuurde goed.[132]

3° Beëindiging van de huur[133]

a) Het recht op een rechter

47. Allereerst kan een algemeen leidend beginsel worden herhaald bij de beoordeling van de rechtmatigheid van de beëindiging van de (sociale) huurovereenkomst. De ernst van de door de sociale huisvestingsmaatschappij opgeworpen tekortkomingen dient op onaantastbare wijze te worden beoordeeld door de rechter. Iedere persoon die het risico loopt om zijn woning te verliezen, heeft het recht om door een onafhankelijke rechtbank te laten beoordelen of de beëindiging van de sociale huurovereenkomst wel evenredig is met de tekortkoming verweten aan de sociale huurder (zie ook het reeds genoemde arrest van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens inzake McCann). Dit is het beginsel dat is neergelegd in onder meer art. 6 EVRM. De rechter dient ter zake de volheid van zijn rechtsmacht uit te oefenen en zijn toetsing van het opzeggingsmotief is geenszins louter marginaal.[134] De rechtbank moet daarbij rekening houden met de gevolgen van de opzegging voor de huurder, met name de verminderde kansen om een nieuwe woning te vinden, en met het algemeen belang, met name de belangen van de medehuurders en het sociaal huurstelsel zelf.

b) De opzegging wegens ernstige en blijvende tekortkomingen[135]

48. In de Vlaamse Wooncode regelt art. 98, § 3, 2° de opzegging wegens ernstige en blijvende tekortkomingen (zie ook art. 33, § 1, eerste lid, 3° Kaderbesluit Sociale Huur). Daarbij geldt een opzeggingstermijn van drie maanden.

De opgelegde sanctie bij een tekortkoming die aan de sociale huurder wordt verweten, moet in overeenstemming zijn met de ernst van die tekortkoming. Wanneer een opzegging wordt gegeven op grond van tekortkomingen die onvoldoende zwaarwegend zijn, is er sprake van een misbruik van het opzeggingsrecht.[136]

Een «ernstige tekortkoming» betekent dat zij voldoende zwaarwegend moet zijn. Het gaat over een ongeoorloofde handeling van de sociale huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt.[137] In geval van wanbetaling kan er enkel worden opgezegd met een opzeggingstermijn van drie maanden, indien uit de feiten blijkt dat de wanbetaling ernstig en blijvend is; het ging in dit geval om een herhaalde en omvangrijke wanbetaling.[138]

Een «blijvende tekortkoming» is een tekortkoming aan de huurdersverplichtingen die zich op systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert. Een eenmalige tekortkoming over een periode van acht jaar is onvoldoende, namelijk een geval van sluikstorting in de lift door de dochter van de huurder. Vanuit het doel van de sociale huur en de opdracht van de sociale verhuurder om in het algemeen belang woonbehoeftige sociaal zwakkere groepen te huisvesten, moet kritisch worden gekeken naar rechtshandelingen die de rechtspositie van de sociale huurder fundamenteel aantasten, onder meer de gevolgen van een opzegging voor de huurder, in het bijzonder de verminderde kansen om een nieuwe woning te vinden.[139]

49. De inwoning van partner en kinderen na een gezinshereniging is zeker geen ernstige en blijvende tekortkoming, mede door de noodzaak om het grondrecht op privé- en gezinsleven te waarborgen. De eerste rechter had in dit geschil de ontbinding van de huurovereenkomst bevolen met het bevel om het pand te verlaten op straffe van uithuiszetting, onder meer omdat de woonomstandigheden «onmogelijk en strijdig met de normen van onze moderne en beschaafde westerse samenleving» waren, een «stap terug naar de donkere Middeleeuwen toe, door dergelijke onmenselijke woonomstandigheden opnieuw te tolereren».[140]

50. Hierna gaan we over naar de casuïstiek met aandacht voor gevallen waarbij de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst enerzijds onverantwoord en anderzijds wel verantwoord vindt.

[132] Voor een toepassing, zie: Vred. Bree 30 juni 2011, *RW* 2011-12, 1267; zie ook: B. Hubeau, «Toepasselijk recht» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2012, p. 43, nr. 9.

[133] Voor een algemeen overzicht, zie: A. Hanselaer, «De duur en de beëindiging van de sociale huurovereenkomst» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 150-165, nrs. 156-175.

[134] Rb. Antwerpen 6 januari 2014, *TBO* 2014, 39; Rb. Antwerpen 7 april 2014, *TBO* 2014, 159; *contra*: Vred. Antwerpen (5) 13 augustus 2012, nr. 3468/12, onuitg.: de vrederechter oordeelt dat de rechter enkel een marginaal toetsingsrecht mag uitoefenen, maar in de uitleg daarover blijkt dat hij wel een ruime beoordelingsmarge «opeist».

[135] Zie ook: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 658-659, nrs. 63-67; voor de casussen in toepassing van «overlast» en «het houden van huisdieren», zie *supra*, nrs. 43 en 46.

[136] Rb. Antwerpen 6 januari 2014, *TBO* 2014, 39; Rb. Antwerpen 7 april 2014, *TBO* 2014, 159.

[137] Rb. Antwerpen 6 januari 2014, *TBO* 2014, 39; Rb. Antwerpen 7 april 2014, *TBO* 2014, 159.

[138] Vred. Genk 21 juni 2011, *T.Vred.* 2013, 351.

[139] Rb. Antwerpen 6 januari 2014, *TBO* 2014, 39.

[140] Rb. Antwerpen 7 april 2014, *TBO* 2014, 159.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

c) Gevallen van onverantwoorde ontbinding

51. In een aantal gevallen vindt de rechter de sanctie van de ontbinding ongepast; vaak zijn er immers andere, minder vergaande mogelijkheden. Als de huurachterstand voortvloeit uit een betwisting van de huurprijs, namelijk de verhoging tot de normale huurwaarde, en de betaling van de huurprijs en de lasten geen achterstand oploopt, dient aan de huurder toegestaan te worden de achterstand via afbetalingen weg te werken in plaats van de huurovereenkomst te ontbinden. De doelstelling is immers om de huurder huisvesting te bieden aan een prijs die overeenstemt met de inkomsten.[141] Op de eis tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanbetaling wordt in een ander geval niet ingegaan, omdat de huurder maandelijks een vaste som betaalt en er enkel discussie is over het hogere bedrag.[142]

De niet-volledige betaling van de huurprijs van een sociale woning rechtvaardigt geen ontbinding wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij nagelaten heeft in te gaan op het verzoek om een ruimere woning na een situatie van gezinsuitbreiding. De sociale huisvestingsmaatschappij blijkt echter geschikte woningen ter beschikking te hebben, namelijk een woning met twee kamers in de door de huurder gevraagde wijk. De sociale huisvestingsmaatschappij wordt dan ook veroordeeld tot de terbeschikkingstelling van een aangepaste woning onder verbeurte van een dwangsom, dit laatste weliswaar enkel voor de toekomst. De huurder moet in dit geval echter wel de achterstallige huurgelden betalen.[143]

52. Bij een vordering tot ontbinding wegens de niet aangevraagde aanwezigheid van twee personen in de woning zonder geldige verblijfspapieren vindt de vrederechter te Halle dat het vertrouwensbeginsel moet worden toegepast als beginsel van behoorlijk bestuur. De huisvestingsmaatschappij faalt in de bewijslast als ze zich baseert op een e-mailbericht van de politie. De verhuurder had ook de plicht de huurder op de contractuele tekortkoming te wijzen en samen naar een oplossing te zoeken. Dat deed ze pas na het instellen van een vordering, wat niet strookt met de maatschappelijke rol van algemeen belang, zodat de vordering wordt afgewezen.[144]

In een geval waarin het niet de bedoeling was om iemand een permanent verblijf te geven in de woning, maar enkel gedurende enkele maanden als noodoplossing, wordt de huurovereenkomst niet ontbonden, maar wordt er wel een tijdelijke huurprijsaanpassing gevraagd.[145]

53. Er zijn ook gevallen denkbaar van (door de rechtbank aldus gekwalificeerde) vorderingen tot ontbinding ten nadele van de sociale huisvestingsmaatschappij. In een bepaalde casus vindt de huurder de staat van de woning ondeugdelijk en zwaar verwaarloosd en daarom beëindigt hij eenzijdig de huurovereenkomst na drie maanden en overhandigt hij de sleutels. De maatschappij vordert achterstallige huur en een wederverhuringsvergoeding. Het argument dat er geen huurovereenkomst zou bestaan wordt afgewezen, des te meer daar deze geregistreerd was. Maar de huurder faalt in de bewijsvoering dat de verhuurder een contractuele fout zou hebben begaan. Het blijkt bovendien dat deze laatste integendeel heeft geïnvesteerd in de woning door de uitvoering van een aantal herstellingswerken, zodat de vordering tot ontbinding wordt afgewezen.[146]

d) Gevallen van verantwoorde ontbinding

54. Het interne huurreglement is een wezenlijk onderdeel van de huurovereenkomst met de sociale huurder. De vordering tot ontbinding van een huurder, die aan zijn contractuele verplichtingen van «goed nabuurschap» tekortkomt, zoals beschreven in het reglement, is van contractuele aard; daarom is de tekortkoming ook van contractuele aard.[147]

De huurovereenkomst moet te goeder trouw worden uitgevoerd. In een casus blijkt dat de huurders het goed niet onderhouden als een goed huisvader en nadien de verhuurder geen toegang tot de woning verschaffen om te herstellen. Dit rechtvaardigt de ontbinding van de sociale huurovereenkomst ten laste van de huurder.[148]

De huurders moeten een elementaire verantwoordelijkheid aanvaarden voor hun meerderjarige inwonende zoon. Gelet op de ernstige vorm van verwaarlozing is het onbegrijpelijk dat de sociale huisvestingsmaatschappij zo lang heeft gewacht met het instellen van een procedure. Er is geen wanverhouding tussen de gebleken tekortkomingen en de vordering tot ontbinding; daarom past de rechtbank de sanctie van de ontbinding van de huurovereenkomst zelfs retroactief toe.[149]

In een ander geval wordt de huurovereenkomst ontbonden wegens niet-mededeling van de inwoning van andere gezinsleden[150] of wordt een proefhuurovereenkomst niet verlengd wegens de niet-mededeling van een wijziging in de samenstelling van de bewoners die de woning op duurzame wijze bewonen.[151]

[141] Vred. Waver 13 mei 2008, *T.Vred.* 2010, 333.

[142] Vred. Sint-Truiden 21 mei 2013, *RW* 2013-14, 795, *T.Vred.* 2014, 253.

[143] Rb. Gent 4 juni 2010, *TGR-TWVR* 2011, 254.

[144] Vred. Halle 19 maart 2014, *Huur* 2015, 37.

[145] Vred. Overijse-Zaventem 20 oktober 2014, nr. 1468/2014, onuitg.

[146] Vred. Zomergem 3 juni 2011, *Huur* 2011, 188.

[147] Vred. Doornik (2) 7 januari 2014, onuitg.

[148] Vred. Anderlecht 30 oktober 2013, *T.Vred.* 2014, 250.

[149] Vred. Roeselare 20 januari 2011, nr. 184, onuitg.

[150] Vred. Kortrijk (2) 18 februari 2014, nr. 258/2014, onuitg.; Vred. Dendermonde-Hamme 14 oktober 2014, nr. 2641, onuitg.

[151] Vred. Oostende (1) 27 mei 2014, nr. 3282/2014, onuitg.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

strada lex

e) Reglementaire opzegging bij niet-mededeling van gegevens

55. We gingen reeds in op een aantal gevallen waarbij de niet-mededeling van gegevens aan de sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet leidde tot de sanctie van de verhoging van de huurprijs tot de normale huurwaarde of aanverwante sancties.[152] Er zijn ook nog gevallen van reglementaire opzegging bij de niet-mededeling van gegevens, bijvoorbeeld over het verwerven van een onroerend goed. Eigenlijk gaat het hier ook om een sanctiemechanisme en dit kan dus een ontbinding van de sociale huurovereenkomst leiden.

Op de huurder rust een actieve informatieverplichting om het verwerven van een onroerend goed mee te delen aan de verhuurder. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is dit bepaald in art. 4, § 2 van het Sociaal Huurbesluit van 26 september 1996; deze bepaling is ook hernomen in de huurovereenkomst. Het gaat eigenlijk om een sanctie, niet omwille van de verwerving zelf, maar wel om de niet-mededeling ervan. Dit laatste rechtvaardigt een opzegging van de huurovereenkomst. De verhuurder kan ook de betaling van een huurprijs vorderen, die overeenstemt met de normale huurwaarde vanaf deze niet-meegedeelde verwerving. In afwachting van de bepaling van die normale huurwaarde kan de verhuurder een afrekening opstellen, die de huurder kan nakijken.[153] In een ander geval is de huurder eigenaar van een woning geworden, wat door hem niet is meegedeeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij; de huurovereenkomst wordt ontbonden en er wordt een wederverhuringsvergoeding opgelegd.[154]

f) De verplichte bemiddeling door het OCMW bij de beëindiging van de sociale huurovereenkomst

56. Art. 98, § 3 van de Vlaamse Wooncode vereist bemiddeling van het OCMW indien de huurovereenkomst wordt beëindigd wegens een tekortkoming die het gevolg is van het feit dat de huurder onvermogend is.[155] Art. 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur verbindt geen sanctie aan de afwezigheid van bemiddeling van het OCMW bij opzegging.[156]

Indien er geen sprake is van onvermogendheid, maar van een situatie van samenwoning of bijwoning, is dit niet vereist. In een casus ging het om een situatie van samenwoning. Art. 33, § 3 van het Kaderbesluit Sociale Huur is enkel van toepassing wanneer de sociale verhuurder de *opzegging* betekent. Deze uitspraak heeft betrekking op een sociaal verhuurkantoor. De huurder moet eerst de mogelijkheid krijgen om aan zijn verplichtingen te voldoen, omdat op deze manier het grondrecht op wonen het best wordt beschermd, maar dit moet redelijkerwijze te verzoenen zijn met de opdracht van algemeen belang van een sociaal verhuurkantoor. De beste oplossing is om de huurder de kans te geven een einde te maken aan de bewoning door haar feitelijk samenwonende partner; het sociaal verhuurkantoor had daarvoor immers niet de toestemming gegeven.[157] De vraag lijkt ons onder meer te zijn hoeveel kansen nog aan de huurder moeten worden gegeven. *In casu* was de huurder er door het sociaal verhuurkantoor al van op de hoogte gebracht dat de bijwoning niet toegelaten was en had de huurder dus al de kans gehad om zich te regulariseren.

In een casus die leidde tot een vonnis van de vrederechter te Roeselare van 18 november 2010 was verzuimd bij een vordering tot uitzetting de bemiddeling van het OCMW in te roepen en werd aldus art. 1344*ter* Ger.W. geschonden. Het vonnis is uitvoerig gemotiveerd, waarbij naar verdragsbepalingen, de parlementaire voorbereiding en rechtsleer wordt verwezen om aan te tonen dat het betrekken van het OCMW bij dergelijke situaties wel degelijk past in de «proceseconomie» en ook kan voorkomen dat voor de meest kwetsbare burgers armoedesituaties worden gecreëerd en/of bestendigd. Er is dan ook sprake van een «kritische clausule», een «onregelmatige proceshandeling, die naar analogie van art. 867 Ger.W. geregulariseerd kan worden door de realisatie van haar normdoel». Om die redenen werd het debat heropend.[158]

g) De overbewoning en de beëindiging van de huurovereenkomst

57. Uit de gegevens in een bepaald geval bleek dat de huurder zonder enige machtiging of goedkeuring van de verhuurder, de rationele bezetting van de huurwoning door overbewoning had overschreden. Dit is een overtreding van de bepalingen van de type-huurovereenkomst. De passende sanctie moet blijken uit de evaluatie van de situatie.[159]

[152] Zie *supra*, nrs. 34 e.v.

[153] Vred. Etterbeek 22 september 2009, *T.Vred.* 2011, 355.

[154] Rb. Leuven 13 maart 2013, nr. 12/390/1, onuitg.

[155] Zie ook: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 659-660, nrs. 68-69.

[156] Rb. Antwerpen 14 mei 2012, nr. 11-4595-A, onuitg.; in dit geval wordt de bijwoning ook aanvaard omdat niet aangetoond is dat er een overtreding was van de bepalingen ter zake en de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte was van de bijwoning.

[157] Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275; zie uit een vorige periode, maar gepubliceerd in deze periode: Vred. Kortrijk 30 december 2008, *T.Vred.* 2010, 362, noot A. Hanselaer, «Geen ontbinding van de sociale huurovereenkomst zonder overleg met het OCMW»; zie reeds: B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 659, nr. 68.

[158] Vred. Roeselare, 18 november 2010, *T.Vred.* 2012, 193; zie ook: Vred. Kortrijk (2) 24 juli 2001, *T.Vred.* 2010, 322 (uit de vorige periode, maar in deze periode verschenen): als er geen overleg is geweest en er voor de wanbetaling geen uitleg wordt verstrekt door de sociale huisvestingsmaatschappij, wordt de vordering tot ontbinding niet ingewilligd.

[159] Rb. Gent 28 november 2008, *T.Vred.* 2010, 345.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

Ook in andere rechtspraak is sprake van overbewoning; wanneer de bezettingsnorm is overschreden, kan een opzegging principieel geldig zijn.[160] In een ander geval was er meer dan twee jaar ernstige overbewoning. Op het ogenblik van de beoordeling door de vrederechter was de toestand echter grotendeels geregulariseerd en was de overbezetting niet voldoende om als ernstige tekortkoming te worden aanvaard.[161] In deze casus volgde een uitspraak in hoger beroep. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij de geldigverklaring van de opzegging vordert, dient rekening gehouden te worden met de toestand zoals deze was op het ogenblik van de opzegging. Meer dan twee jaar de woning laten overbewonen is een ernstige tekortkoming.[162]

58. Ook in een geval van weigering om naar een aangepaste woning te verhuizen wordt door de vrederechter te Vorst een opzegging geldig verklaard, na een afweging van de respectieve belangen. De gevolgen van een dergelijke wijziging voor de gezondheid van de huurder moet worden afgewogen tegenover de noodzaak om woningen ter beschikking te stellen van grotere gezinnen.[163]

Door het inwonen van een bijkomende persoon is er overbezetting en kan de huurovereenkomst ontbonden worden,[164] ook al heeft de rechter bij een huuropzegging van een sociale woning slechts een «marginaal toetsingsrecht», wat inhoudt dat naast de vormvereisten en de duur van de opzegging ook «ernst en de redelijkheid van de opzegmotieven alsmede een eventueel rechtsmisbruik» kunnen worden onderzocht.[165]

In sommige gevallen wordt de bijwoning echter aanvaard, als er geen overtreding is van geldende bepalingen en als de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte is gebracht.[166]

h) Opzegging wegens domiciliefraude[167]

59. Er zijn een aantal uitspraken die betrekking hebben op opzeggingen ten gevolge van domiciliefraude. In een aantal gevallen wordt de opzegging aanvaard, in een aantal andere niet. In een geval toont de huurder niet aan dat hij ten aanzien van zijn broer ook maar de minste inspanning heeft geleverd of levert om hem het verbod op te leggen zijn domicilie in het gehuurde goed te vestigen. Welnu, men mag van de huurder als goede huisvader verwachten dat hij dit wel zou hebben gedaan.[168] Wanneer iemand meermaals bijwoont in de sociale huurwoning zonder dit te melden aan de sociale verhuurder, gaat het om een ernstige en zwaarwegende tekortkoming die een beëindiging van de huurovereenkomst rechtvaardigt.[169]

In een aantal gevallen wordt de beëindiging van de huurovereenkomst echter niet bevolen. In een bepaalde situatie werd geoordeeld dat het voortgaan op gerucht-ten over domiciliefraude niet volstaat om deze bewezen te achten.[170] In hoger beroep werd deze uitspraak echter hervormd. Er werd geoordeeld dat de huiszoeking was gebeurd in aanwezigheid van de bewoner zelf, dus niet onrechtmatig.[171] In een casus wordt de huurder op de huurovereenkomst vermeld. Hij doet echter een mondelinge opzegging, wat niet in overeenstemming is met de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. Nadien blijkt hij toch op dat adres bij te wonen. De sociale huisvestingsmaatschappij zegt de overeenkomst op wegens domiciliefraude. Volgens de vrederechter te Oostende is er echter onvoldoende bewijs van domiciliefraude.[172] Nochtans stond hij ook ingeschreven in de bevolkingsregisters op het adres van de sociale huurwoning, zodat met deze uitspraak niet kan worden ingestemd (zie ook *infra*). De ontbinding van de huurovereenkomst wegens een niet-toegelaten bijwoning is te verregaand, zo vindt ook de vrederechter te Brasschaat. Eerst moet aan de huurder bevolen worden een einde te maken aan de bewoning van het appartement door de bijwoner.[173]

Een sociale huisvestingsmaatschappij zegt de huurovereenkomst op wegens onrechtmatige bijwoning, nadat de huurprijs al was verhoogd. De bijwoner was gedurende vijftien maanden ingeschreven in het bevolkingsregister op het adres van de sociale huurwoning. De huurster verklaart dat betrokkene slechts drie maanden bijwoonde. De rechter oordeelt dat inschrijving in het bevolkingsregister geen sluitend bewijs is en volgt de huurster dat er slechts drie maanden werd bijgewoond. Er wordt dan ook enkel een verhoging van de huurprijs voor drie maanden toegekend.[174] Hierbij kan het volgende worden opgemerkt. De inschrijving in het bevolkingsregister geldt als bewijs van bewoning: dit is een weerlegbaar vermoeden.[175] Heeft de huurster dan moeite gedaan om dat te-

[160] Vred. Hasselt (1) 24 april 2012, nr. 1970/2012, onuitg.

[161] Vred. Dendermonde-Hamme 3 mei 2012, nr. 541/2012, onuitg.

[162] Rb. Dendermonde 20 juni 2013, nr. 13/9729, onuitg.

[163] Vred. Vorst 13 juni 2006, *T. Vred.* 2010, 265 (uit de vorige periode, maar pas in deze periode gepubliceerd).

[164] Vred. Hasselt (1) 24 april 2012, nr. 11A3923, onuitg., bevestigd door Rb. Hasselt 8 juli 2013, onuitg.

[165] Vred. Antwerpen (5) 13 augustus 2012, nr. 3468/12, onuitg.; zie onze commentaar in nr. 47.

[166] Rb. Antwerpen 14 mei 2012, nr. 11-4595-A, onuitg.

[167] Zie o.m.: T. Vandromme, «Vlaanderen voert strijd tegen domiciliefraude op», *Juristenkrant* 2013, afl. 275, 2.

[168] Vred. Kortrijk 18 februari 2014, nr. 258/2014, onuitg.

[169] Vred. Dendermonde-Hamme 14 oktober 2014, nr. 14/2641, onuitg.

[170] Zie daarvoor: Vred. Roeselare 12 mei 2005, *Huur* 2005, 151.

[171] Rb. Kortrijk 2 juni 2006, *T.Vred.* 2009, 341 (uitgesproken in vorige periode, maar gepubliceerd in deze periode).

[172] Vred. Oostende 27 mei 2014, nr. 3282/2014, onuitg.

[173] Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275.

[174] Vred. Overijse-Zaventem 20 oktober 2014, nr. 1468/2014, onuitg.

[175] RvS 7 januari 1986, nr. 26.007, *RW* 1986-87, 1920; zie ook: T. Vandromme, *Domiciliefraude*, Brussel, Politeia, 2014, 28.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

genbewijs te leveren, namelijk dat de bijwoner effectief maar drie maanden in de woning verbleef?

i) De problematiek van de erfeniswoningen[176]

60. Art. 98, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode is in de besproken periode gewijzigd: «Als er bij een ontbinding (...) nog een huurder (...) overblijft, vindt de ontbinding plaats op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de voormelde termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar».

61. Een medebewoner die in het *Waalse Gewest* achterblijft in de woning na overlijden van de huurder, heeft geen recht om in de woning te blijven (zie art. 26*bis* Waals Sociaal Huurbesluit van 6 september 2007). Een sociale huurovereenkomst wordt in de rechtspraak vaak beschouwd als een overeenkomst *intuïtu personae*.[177] Het gaat immers om een overeenkomst die wordt gesloten met inachtneming van de persoon van de huurder en op grond van zijn eigen karakteristieken.[178] Daarom kan de medebewoner van de huurder, die de overeenkomst niet ondertekende, zich daarop niet beroepen om de woning te blijven betrekken na het overlijden van de huurder. Dit is een bezetting van de woning zonder recht noch titel: de woning moet worden verlaten en er moet een bezettingsvergoeding worden betaald voor de periode van bewoning. Wanneer deze bewoner moeilijkheden ondervindt bij het zoeken naar nieuwe huisvesting en de herhuisvesting, kan hem wel een bijkomende termijn worden toegekend, rekening houdende met de termijn die hij reeds heeft gekregen.[179] Naar aanleiding van deze casus betoogt Bernard dat de bepaling van art. 26*bis* geen «botte secrète des locataires sociaux» is en roept hij op tot een regelgevend ingrijpen met het oog op de rechtszekerheid.[180]

62. Reeds eerder verdedigden wij de stelling dat dit *intuïtu personae*-karakter niet evident is. Hoewel er bepaalde kenmerken aanwezig zijn, zou men beter argumenteren dat de sociale huurovereenkomst twee karakteristieken van dit soort overeenkomst vertoont, namelijk de onoverdraagbaarheid enerzijds en de beëindiging bij overlijden van de huurder anderzijds; onder meer de reglementaire aard van de toelatingsgrenzen en prioriteiten maakt echter dat de toewijzing helemaal geen rekening houdt met persoonlijke kenmerken van de kandidaathuurder.[181]

De huurovereenkomst gaat dus niet over bij het overlijden van de huurder; deze regel is van openbare orde. Zo niet zouden er begoede personen woningen kunnen bewonen ten nadele van minder begoede personen en is ook niet gegarandeerd dat de woningen rationeel bezet worden.[182] De overblijvende bewoner kan niet in de woning blijven, zelfs wanneer hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, omdat dan de volgorde van inschrijving en eventuele voorrangen niet nageleefd worden. De overblijvende kan zich niet beroepen op de bepaling dat wanneer een woning onaangepast is geworden aan de nieuwe gezinssamenstelling van de huurder, de sociale huisvestingsmaatschappij geen einde zou kunnen maken aan de huurovereenkomst zonder een aangepaste woning voor te stellen.[183] De reglementering wijkt hierbij zoals bekend af van de gemeenrechtelijke regeling: daarom is het ook niet mogelijk om een verlenging van de huurovereenkomst toe te staan wegens buitengewone omstandigheden. Wel kan een termijn van respijt worden verleend op grond van art. 1244 BW,[184] waardoor de woning nog gedurende een zekere periode «bezet» kan worden: er kan dus een bezettingstermijn worden toegekend.[185] Maar de bezetter zonder recht noch titel moet wel een ongelukkige schuldenaar te goeder trouw zijn; dit is niet het geval wanneer hij reeds lang weet dat hij de gehuurde plaatsen moet ontruimen en hij *de facto* een termijn van tien maanden heeft gekregen om zijn verhuizing te regelen. Wanneer een bezettingsvergoeding verschuldigd is, kan deze worden vastgesteld aan de hand van de normale huurwaarde van de betreffende woning.[186] De figuur van de bezettingsvergoeding is, zoals bekend, gebaseerd op de theorie van de vermogensverschuiving zonder oorzaak.

[176] Zie o.m.: N. Bernard, «Les enfants (nog signataires) ont-ils le droit de poursuivre le bail de logement social de leur auteur (décédé)?» (noot onder Vred. Sint-Pieters-Woluwe 14 januari 2013), *Jurim Pratique* 2013, 408; B. Hubeau, «De huur van een sociale woning» in *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2006, VII.D.2.-26 e.v.; B. Hubeau en T. Vandromme, *o.c.*, *RW* 2010-11, p. 657-658, nrs. 59-62.

[177] Zie o.m.: Vred. Anderlecht (2) 29 mei 2013, *T.Vred.* 2014, 255; Société wallonne du Logement (ch. recours) 23 september 2010, *Echos log.* 2012, afl. 2, 32.

[178] Zie over dit karakter, o.m.: N. Bernard en L. Lemaire, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie*, Brussel, Larcier, 2009, 329; over het *intuïtu personae*-karakter, zie ook: N. Bernard en L. Tholomé, «Le bail de logement sociale est-il *intuïtu personae*?», *Echos log.* 2010, afl. 1, 21-22; T. Vandromme, «Begripsomschrijving» in A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, p. 5, nr. 10 en p. 34-36, nrs. 50-51.

[179] Vred. Verviers 8 oktober 2012, *T.Vred.* 2014, 258, noot N. Bernard, «L'article 26*bis* (de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 september 2007) n'est pas «la botte sécrète» des locataires sociaux».

[180] N. Bernard, «L'article 26*bis* (de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 september 2007) n'est pas «la botte sécrète» des locataires sociaux» (noot onder Vred. Verviers 8 oktober 2012), *T.Vred.* 2014, 264.

[181] Zie ook: N. Bernard en L. Tholomé, «Le bail de logement social est-il *intuitu personae*?», *Echos log.* 2010, afl. 1, 21; zie eerder al: Vred. Couvin 10 maart 1988, *JLMB* 1989, 93, noot P. Bossard.

[182] Vred. Herstal 20 februari 2009, *T.Vred.* 2010, 8; Vred. Herstal 17 juli 2009, *JLMB* 2009, 1483.

[183] Vred. Herstal 17 juli 2009, *JLMB* 2009, 1483.

[184] Vred. Anderlecht 29 mei 2013, *T. Vred.* 2014, 255.

[185] «Progrogation d'occupation» (Vred. Herstal 17 juli 2009, *JLMB* 2009, 1483); zie ook: Vred. Anderlecht 29 mei 2013, *T.Vred.* 2014, 255; Vred. Verviers 8 oktober 2012, *T.Vred.* 2014, 258, noot N. Bernard.

[186] Vred. Anderlecht 29 mei 2013, *T.Vred.* 2014, 255.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

Voor het *Vlaamse Gewest* kan worden verwezen naar de bepaling in art. 98, § 1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode: de overblijvende bewoner zonder eigen huurrecht beschikt over een termijn van zes maanden om de woning te verlaten, maar de verhuurder kan om billijkheidsredenen de bezettingstermijn verlengen tot vijf jaar. Daarmee heeft de Vlaamse decreetgever een middenweg gezocht tussen het algemeen belang (de noodzaak dat de overblijvende bewoner vertrekt uit de sociale huurwoning) en het privaat belang van de overblijvende bewoner.

63. In het *Waalse Gewest* komen ook een aantal toepassingen voor in de rechtspraak van de *Chambre de Recours*.

Een dochter die reeds sinds 1965 samen met haar moeder woonde, kan toch worden beschouwd als een huurster van de sociale woning, die aanvankelijk aan haar moeder werd toegekend. Ook al wordt aangevoerd dat de sociale huurovereenkomst *intuïtu personae* wordt gesloten, toch interpreteert de *Chambre de Recours* de Waalse reglementering hier ruim en vindt zij ook argumenten in heel wat reglementeringen die aanvankelijk niet bij de ondertekening betrokken personen als huurder beschouwen (zie ook art. 215 BW; art. 10 en 11 Gw. en Twaalfde Protocol bij het EVRM van 4 november 2000). Er is daarbij geen sprake van discriminatie tussen wettelijke en feitelijke samenwoners, want hun inkomen wordt meegerekend bij de huurprijsberekening.[187]

Een bewoner vraagt om toegelaten te worden tot de huurovereenkomst. Dit wordt afgewezen door de sociale huisvestingsmaatschappij. De *Chambre de Recours* oordeelt echter dat de bewoner in de woning mag blijven, terwijl zijn moeder, die huurder is, in een home verblijft. Als redenen worden aangevoerd dat de woning dicht bij de home gelegen is en de bewoner zijn moeder vaak gaat bezoeken. Zolang de sociale huisvestingsmaatschappij geen nieuwe woning toewijst, mag hij in de woning blijven.[188]

In gelijkaardige zin is de volgende beslissing. Een dochter die lang bijwoonde bij haar moeder heeft gezondheidsproblemen. Zij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De woning is aangepast aan een alleenstaande. Zij mag na het overlijden van haar moeder in de woning blijven wonen tot wanneer haar een aangepaste woning wordt toegewezen (art. 11, § 2 Waals Sociaal huurbesluit).[189]

Een zoon die lang bijwoonde heeft een affectieve band met de woning en deed er ook verbeteringswerken aan. Hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Hij mag in de onderbezette woning blijven wonen tot wanneer hem een aangepaste woning wordt toegewezen (art. 11, § 2 Waals Sociaal huurbesluit).[190]

Daartegenover staat een andere uitspraak. Een bewoner, die na overlijden van de huurder in de woning blijft, zo oordeelt de vrederechter te Fontaine-l'Évêque, kan geen rechten laten gelden, tenzij hij aantoont dat hij beantwoordt aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een aangepaste sociale woning en volgens de toewijzingsregels.[191]

64. In het *Brusselse Hoofdstedelijke Gewest* zijn er ook een aantal toepassingen. Niet enkel diegene die de huurovereenkomst ondertekent is huurder, maar ook wie duurzaam tot het huishouden van die huurder behoort, voor zover deze bewoning het voorwerp uitmaakt van een bericht aan de huisvestingsmaatschappij. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte werd gebracht, is er sprake van een huurder en kan hij bij overlijden van de hoofdhuurder de huurovereenkomst verderzetten. Het zijn immers volgens art. 2, 6° en 7° van het Brusselse Sociaal Huurbesluit van 26 september 1996 niet per se de ondertekenaars van een overeenkomst die worden beschouwd als bewoners van de sociale woning, deel uitmakend van het gezin.[192]

Daartegenover staat een uitspraak van de vrederechter te Sint-Pieters-Woluwe: iemand die niet mede ondertekent kan niet als huurder worden beschouwd. Het ondertekenen een vorm van formalisme noemen, is niet correct. Het toestaan aan de kinderen van de rechthebbende op een sociale woning om de huurovereenkomst voort te zetten of op hun beurt huurders te worden, terwijl de oorspronkelijke rechthebbende op eigen initiatief elders is gaan wonen, zou neerkomen op «de erfelijke overdracht of overdracht door coöptatie» of «erfeniswoningen» in de sociale huur toe te staan, en dat is in strijd met de filosofie van het systeem dat kinderen de huurovereenkomst van hun ouders niet kunnen verderzetten, zelfs wanneer de zoon (niet-ondertekenaar) reeds meer dan dertig jaar in de woning van de ouder(s) heeft gewoond.[193]

65. Een huurder is overleden en er zijn geen medehuurders: de woning wordt als onbeheerd achtergelaten. De sociale huisvestingsmaatschappij vraagt de vrederechter om tot verzegeling van de woning over te gaan. De be-

[187] Société wallonne du Logement (ch. recours) 23 september 2010, *Echos log.* 2012, afl. 2, 32, *JT* 2012, 337; zie ook: Société wallonne du Logement (ch. recours), 14 mei 2013, *Echos log.* 2015, afl. 1, 26, noot L. Tholomé, «Le caractère «intuitu personae» du bail de logement social, encore et toujours ...».

[188] Société wallonne du Logement (ch. recours) 17 november 2009, *Echos log.* 2010, afl. 1, 24.

[189] Société wallonne du Logement (ch. recours) 2 juli 2009, *Echos log.* 2010, afl. 1, 23.

[190] Société wallonne du Logement (ch. recours) 5 juni 2009, *Echos log.* 2010, afl. 1, 23.

[191] Vred. Fontaine-l'Évêque, 27 augustus 2012, *JLMB* 2013, 1981, *T.Vred.* 2014, 270.

[192] Rb. Brussel 29 november 2012, *JLMB* 2013, 1975, *Jurim Pratique* 2013, 399, noot N. Bernard, «Les enfants (non-signataires) ont-ils le droit de poursuivre le bail de loyer social de leur auteur (décédé)?».

[193] Vred. Sint-Pieters-Woluwe 14 januari 2013, *Jurim Pratique* 2013, 403, noot N. Bernard.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

doeling is vaststellingen te doen, omdat de maatschappij nog verschillende maanden achterstallige huur te goed heeft. Huurschade is mogelijk, alsook huurderving door de niet-onmiddellijke wederverhuring. Voor de vrederechter moet er echter voor verzegeling een ernstig belang zijn en dat is niet het geval; er is evenmin een risico dat de goederen zouden worden weggehaald, zodat de schuldvordering in gevaar zou komen; het verzoek wordt dus afgewezen.[194]

66. Voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest kan samen met Bernard worden vastgesteld dat er zich rechtspraak heeft ontwikkeld die afwijkt van de regel dat de sociale huurovereenkomst automatisch wordt beëindigd door het overlijden van de huurder. Er wordt een zekere soepelheid gehanteerd voor gezinsleden, die niet de hoedanigheid van medecontractant hebben, maar waarbij er toch rekening wordt gehouden met het feit dat er heel wat kandidaat-huurders op wachtlijsten staan.[195] Dit is ook geval in het Waalse Gewest. Deze soepelheid is deels een antwoord op deze delicate problematiek.

j) Herhuisvesting

67. Art. 26 van de Vlaamse Wooncode regelt de herhuisvestingsproblematiek, wanneer de uitvoering van een verrichting door een sociale woonorganisatie de ontruiming van woningen vereist. De initiatiefnemer is verplicht te herhuisvesten volgens door de Vlaamse regering te bepalen regels. Voor de herhuisvestingsplicht bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring kan worden verwezen naar art. 18, § 1, vijfde lid en volgende van de Vlaamse Wooncode. Wanneer een ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder wordt uitgesproken, is er echter geen herhuisvestingsverplichting voor de sociale woonorganisatie die daartoe overgaat (dit volgt *a contrario* uit art. 26 Vlaamse Wooncode en Kaderbesluit Sociale Huur).[196]

De sociale huisvestingsmaatschappij schendt het grondrecht op wonen van art. 23 Gw. niet door een vordering tot ontbinding in te stellen wanneer de huurder ernstige hinder veroorzaakt (ook hier ging het om overdreven lawaaihinder, beledigingen en onbeschoftheid en wordt er in het vonnis verwezen naar de niet-vergelijkbaarheid van de regels van het privaat huurrecht waar de verhuurder niet kan worden aangesproken voor feitelijke stoornissen), zonder aan de huurder een alternatief voor te stellen. Het grondwettelijk recht heeft immers geen rechtstreekse aanspraak op een woning tot gevolg, noch garandeert dit het onvoorwaardelijk behoud van een woning die men bezet houdt, ook niet als het gaat om een geval van kansarmoede.[197]

Een sociaal verhuurkantoor heeft volgens de vrederechter te Elsene niet het recht om een bewoner na afloop van de overeenkomst uit te zetten indien hem geen nieuwe huisvesting wordt aangeboden die aangepast is aan zijn financiële toestand en gezinssituatie.[198]

68. In een ander geval heeft een Waalse sociale huisvestingsmaatschappij verzuimd in het kader van de herhuisvesting van een vrouw met haar vijf kinderen een gepaste woning aan te bieden. De maatschappij beweert dat de reglementaire bepalingen over de (bewoonbare) oppervlakte van de woning en de verhouding tussen het aantal kinderen en het aantal slaapkamers het onmogelijk maakten betrokkene een gepaste woning te bezorgen. Volgens de Rechtbank van Eerste Aanleg te Luik gaat het Sociaal Huurbesluit van 25 februari 1999 dat de verplichting oplegt aan de maatschappijen om aan de huurders een behoorlijke en gepaste woning te bezorgen volgens bepaalde normen voor op het besluit van 11 februari 1999 betreffende de normen in verband met gezondheid en met het al dan niet verbeterbaar karakter van de woning. De onmogelijkheid om een gepaste woning aan te bieden stelt de sociale huisvestingsmaatschappij niet vrij van de verplichting om een behoorlijke en dus gezonde woning aan te bieden. Het is de maatschappij die moet bewijzen dat het haar onmogelijk is aan de huurder een gepaste woning aan te bieden, rekening houdend met de mutatiemogelijkheden van andere huurders die onderbewoonde woningen bewonen. De maatschappij toont in dit geval echter onvoldoende aan dat het nodige is gedaan om de huurster te herhuisvesten en de rechtbank bevestigt het eerste vonnis. Op de vraag om de dwangsom te herzien in het voordeel van de maatschappij wordt derhalve evenmin ingegaan.[199]

k) Vergoeding van schade op het einde van de huurovereenkomst

69. Uit art. 92, § 3 van de Vlaamse Wooncode kan men afleiden dat de huurders gehouden zijn tot de betaling van de eventuele vergoeding voor de schade die wordt vastgesteld bij de beëindiging van de huurovereenkomst. Dit is een specifieke regel, die een bijzondere toepassing is van art. 1732 BW voor de sociale huurovereenkomst. Die bepaling werd ook opgenomen in de initiële overeenkomst, waarna een partij is toegetreden. Bij toetreding bepaalt art. 2, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode

[194] Vred. Zomergem 18 november 2009, *Huur* 2010, 46.

[195] N. Bernard, «L'article 26*bis* n'est pas «la botte secrète des locataires sociaux», *T.Vred.* 2014, 260.

[196] Vred. Kortrijk (2) 24 juli 2001, *T.Vred.* 2010, 322 (uit de vorige periode, maar gepubliceerd in deze periode).

[197] Vred. Landen-Zoutleeuw (afd. Landen) 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

[198] Vred. Elsene 15 mei 2012, *Jurim Pratique* 2012, 231, noot N. Bernard.

[199] Rb. Luik (4) 26 januari 2007, *JLMB* 2009, 491: dit is een uitspraak in hoger beroep tegen Vred. Grâce-Hollogne, 4 maart 2003, *Echos log.* 2003, afl. 2, 49.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

dat deze personen gebonden zijn door de bepalingen van de initieel ondertekende huurovereenkomst, alsook door de bij de aanvang opgemaakte plaatsbeschrijving: het volstaat dan ook dat één van de (initiële) huurders de plaatsbeschrijving ondertekend heeft om ze tegenwerpelijk te maken aan andere toegetreden huurders.[200]

4° Andere aspecten

70. De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), de belangenorganisatie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen, kan in individuele geschillen niet opkomen voor de belangen van «de» sociale huisvestingsmaatschappijen. Een dergelijk beroep bij de Raad van State is onontvankelijk.[201]

71. Een huurster is gehuwd, maar leeft gescheiden van haar echtgenoot. De sociale huisvestingsmaatschappij deelt haar mee dat de sanctie, bepaald in art. 19, § 4 van het *Brusselse Sociaal Huurbesluit*, wordt toegepast en dat derhalve de normale huurwaarde en de maximale solidariteitsbijdrage als huurprijs worden aangerekend wegens de gezinssamenstelling. Zij meent echter dat de sanctie onterecht is omdat haar «ex-man» niet bij haar inwoont. Aangezien het geschil kan worden beschouwd als betrekking hebbende op de uitvoering van een overeenkomst betreffende de huur van een onroerend goed dat voor huisvesting is bestemd, is de Raad van State onbevoegd voor sociale huurgeschillen; dit volgt uit art. 591, 1° Ger.W. betreffende de bevoegdheid van de vrederechter. Het feit dat de betreffende huurovereenkomst onderworpen is aan een specifiek rechtsstelsel, dat deels afwijkt van het gemene huurrecht, heeft hierbij geen belang.[202]

C. Toezicht en sancties

72. Om te verzekeren dat enerzijds de sociale verhuurders hun opdracht van algemeen belang respecteren en bij het uitvoeren van hun taken de belangen van de woonbehoeftigen nastreven en anderzijds de sociale huurders hun verplichtingen nakomen en door eventuele wanprestaties het voortbestaan van het sociaal huurstelsel niet in het gedrang brengen, voorziet het sociaal huurstelsel in toezicht op de sociale verhuurder en huurder en de mogelijkheid tot het opleggen van sancties. Net zoals steeds in het sociaal huurstelsel, dient bij het uitvoeren van het toezicht en het opleggen van sancties aan belangenafweging gedaan te worden; men dient rekening te houden met de zwakke positie van de sociale huurder, maar ook met de kwetsbaarheid van het sociaal huurstelsel.

73. Sociale verhuurders staan onder het toezicht van de toezichthouder.[203] De toezichthouder kan beslissingen van de sociale woonactoren schorsen of vernietigen. De Raad van State oordeelde dat het daarbij over een facultatief, termijngebonden bestuurlijk toezicht gaat.[204] In een ander arrest bevestigde de Raad van State dat de beslissingen van sociale verhuurders onderworpen zijn aan een verregaand (wettigheids)toezicht en dat hun beslissingen in overeenstemming moeten zijn met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Dit houdt onder meer in dat de sociale huisvestingsmaatschappijen bij het nemen van hun beslissingen rekening moeten houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het redelijkheids- en meer specifiek het zuinigheidsbeginsel.[205]

Het feit dat de toezichthouder niet optreedt tegen een beslissing van een sociale verhuurder, houdt niet zijn (impliciete) goedkeuring in. Afstand van een recht wordt niet vermoed, maar kan enkel afgeleid worden uit feiten die voor geen andere uitlegging vatbaar zijn.[206] Het feit dat de toezichthoudende overheid de termijn om op te treden laat voorbijgaan, is geen bewijs van berusting of goedkeuring, maar verhindert enkel dat er nog tegen opgetreden kan worden.

De toezichthouder staat zelf ook onder toezicht: tegen een vernietigingsbeslissing kan de sociale verhuurder beroep instellen bij de minister bevoegd voor huisvesting. De Minister treedt daarbij op als orgaan van actief bestuur; ingevolge de devolutieve werking van het beroep komt de beslissing van de Minister in de plaats van de beslissing van de toezichthouder.[207]

74. Ten aanzien van de sociale huurder bevat het sociaal huurstelsel drie handhavingsinstrumenten: administratieve maatregelen, administratieve geldboetes en strafbepalingen.[208] Daarnaast kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen of de ontbinding ervan vorderen wegens het niet nakomen van de verplichtingen door de huurder. We verwijzen hiervoor naar wat hierboven werd uiteengezet.[209]

Aan een huurder die zijn verplichtingen opgelegd door het sociaal huurstelsel niet nakomt, kunnen *administratieve maatregelen* worden opgelegd, namelijk (i) de stopzetting of de uitvoering of het opleggen van werken,

[200] Vred. Bree 26 juni 2014, *Huur* 2015, 40.

[201] RvS 3 mei 2012, nr. 219.159.

[202] RvS 2 oktober 2013, nr. 224.958, *APT* 2014, 71.

[203] Art. 29*bis* Vlaamse Wooncode. Zie ook het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode, *BS* 2 februari 2012.

[204] RvS 18 november 2013, nr. 225.513, nr. 16.

[205] RvS 26 juni 2014, nr. 227.910, nr. 10.

[206] Zie conclusie advocaat-generaal R. Mortier voor Cass. 1 maart 2010, C.09.0390.N, *CDPK* 2011, 78 (inzake stedenbouwkundige vergunningen).

[207] RvS 18 november 2013, nr. 225.513, nrs. 10 en 12.

[208] Art. 102*bis* Vlaamse Wooncode en art. 53-54 Kaderbesluit Sociale Huur.

[209] Zie *supra*, nrs. 50 e.v.

aangeboden door/présenté par Jurisquare
aangeboden door/présenté par Jurisquare
Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier

strada lex

handelingen of activiteiten en (ii) het verbod op het gebruik van installaties, toestellen of houden van dieren als die overmatige hinder veroorzaken. Het opleggen van administratieve maatregelen is geen evidentie, aangezien daarmee bijna altijd wordt ingegrepen in het privéleven van de huurder. Toch moet in bepaalde gevallen het privéleven van de huurder ondergeschikt gemaakt kunnen worden aan het algemeen belang en het belang van de medehuurders. Zo zou de verwijdering van een huisdier dat overlast veroorzaakt als administratieve maatregel kunnen worden opgelegd, indien de eigenaar na herhaalde vragen blijft weigeren het dier weg te doen.

De toezichthouder kan daarnaast een *administratieve geldboete* opleggen aan de huurder die zijn huurdersverplichtingen niet naleeft. De administratieve geldboete bedraagt tussen 25 en 5.000 euro en er mag geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de verweten tekortkoming en de boete.

Bij het opleggen van sancties aan de huurder dient men steeds het evenredigheidsbeginsel na te leven. Een evenredige administratieve geldboete is minder zwaar dan een opzegging van de huurovereenkomst. Het uitgebreide palet aan sancties maakt het mogelijk steeds de meest gepaste sanctie toe te passen.

75. Tot slot bevat titel VII van de Vlaamse Wooncode ook twee misdrijven, namelijk domiciliefraude en het verhinderen van toezicht. Gelet op de strafmaat zijn het wanbedrijven.[210] De toezichthouders en wooninspecteurs zijn bevoegd voor het vaststellen van domiciliefraude en krijgen daarvoor de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie.

Voor de onderzochte periode kan melding worden gemaakt van drie vonnissen van correctionele rechtbanken waarin sociale huurders werden veroordeeld wegens domiciliefraude.[211] In de uitspraken wordt beklemtoond dat domiciliefraude het sociaal systeem zelf ondermijnt. Doordat de betrokkenen ten onrechte een goedkope sociale woning betrokken, lijdt het sociaal systeem verlies dat enkel gecompenseerd kan worden door het heffen van extra belastingen of het besparen op sociale woningverhuur.

Domiciliefraude in de sociale huur kan twee vormen aannemen: enerzijds de sociale huurwoning niet effectief bewonen, maar deze gebruiken als postbusadres, waardoor de sociale huurwoning wordt afgewend van haar doel, namelijk de huisvesting van woonbehoeftigen; anderzijds het niet meedelen dat personen de sociale huurwoning duurzaam betrekken, waardoor het inkomen van deze personen niet in aanmerking genomen wordt voor de berekening van de huurprijs en de sociale verhuurder huurgelden misloopt.

Het morele element van het misdrijf is onachtzaamheid, d.w.z. dat het volstaat dat aan de huurders een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg verweten kan worden, zonder dat vereist is dat zij wetens en willens handelden.[212]

De sociale huisvestingsmaatschappij die huurinkomsten misloopt door de domiciliefraude, kan zich burgerlijke partij stellen.[213]

[210] Art. 102*bis*, § 9 Vlaamse Wooncode.

[211] Corr. Dendermonde 13 oktober 2014, nr. 3020, onuitg.; Corr. Gent 28 oktober 2014, nr. 2014/3401, onuitg.; Corr. Gent 16 december 2014, nr. 2014/4237, onuitg.

[212] Corr. Gent 28 oktober 2014, nr. 2014/3401, onuitg.

[213] Corr. Dendermonde 13 oktober 2014, nr. 3020, onuitg.

aangeboden door/présenté par Jurisquare

Jozefien.kiekens@vmsw.be
Kroniek van de sociale huisvesting (2009-2014)
Uitgeverij Larcier - © Groep Larcier