18 FEB. 2014

Griffienummer
2014/434

Repertoriumnummer

Aangeboden te
Mechelen op

.....
Niet te registreren,
De e.a. inspecteur

Kennisgeving
art.
op
aan :

Uitgifte afgeleverd
aan: .....
.....
.....
op .....
C.D.nr .....

De rechtbank van eerste aanleg te Mechelen, eerste kamer, rechtsprekend in burgerlijke zaken, wijst het volgende vonnis :

A.R. nr. 13/571/A **INZAKE :**

De **cvba** [redacted], met zetel te [redacted], eiseres in hoger beroep, verweerster op incidenteel beroep, die als raadsman heeft [redacted], advocaat te [redacted],

TEGEN :

De heer [redacted] en mevrouw [redacted], beiden wonende te [redacted], verweerders in hoger beroep, eisers op incidenteel beroep, die als raadsman hebben [redacted], advocaat te [redacted]

* * * * *

De rechtbank neemt in acht :

- het bestreden vonnis van de vrederechter te Mechelen van 5 december 2012 (A.R. nr. 12A1650)
- het verzoekschrift in hoger beroep neergelegd ter griffie op 19 april 2013
- de beschikking van 14 mei 2013 verleend overeenkomstig artikel 747 § 1 van het gerechtelijk wetboek die het akkoord van de partijen betreffende de conclusietermijnen heeft bekrachtigd
- de conclusie voor eiseres in hoger beroep, neergelegd ter griffie op 27 november 2013
- de conclusie voor verweerders in hoger beroep, neergelegd ter griffie op 9 januari 2014
- de voor de partijen overgelegde stukken.

1. Procedure

1.1.
De betwistingen tussen de partijen hebben betrekking op de huurovereenkomsten die verweerders in hoger beroep hebben afgesloten met de Stad [redacted] en met eiseres in hoger beroep met betrekking tot het pand gelegen te [redacted], [redacted].

1.2.
De oorspronkelijke vordering van verweerders in hoger beroep strekte er toe:
-de huurovereenkomst van 21 maart 2002 tussen hen en de Stad [redacted] te horen kwalificeren als een sociale huurovereenkomst;
-de door eiseres in hoger beroep gegeven opzeg van 22 februari 2011 nietig en zonder gevolg te horen verklaren;
-te horen zeggen voor recht dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst van 1 april 2011 absoluut nietig is en geen uitwerking heeft;
-te horen zeggen voor recht dat de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst tussen verweerders in hoger beroep en de Stad [redacted] tegenstelbaar is aan eiseres in hoger beroep, onverminderd de toepassing van hiermee strijdige reglementaire bepalingen;
-te horen zeggen voor recht dat de maandelijkse huurprijs voor 2011, 138,64 euro bedraagt;
-te horen zeggen voor recht dat de maandelijkse huurprijs voor 2012, 161,24 euro bedraagt;
-te horen zeggen voor recht dat eiseres in hoger beroep ertoe gehouden is gedurende de overgangsperiode 2012 tot en met 2014 de verschuldigde huurprijs te berekenen conform de bepalingen in artikel 78 § 2 van het kaderbesluit sociale huur;
-eiseres in hoger beroep te horen veroordelen tot terugbetaling van teveel betaalde huurgelden ten bedrage van 656,61 euro in 2011 en 477,12 euro voor 2012, meer gerechtelijke intresten alsook van de waarborg ten bedrage van 818,00 euro, meer gerechtelijke intresten.

In ondergeschikte orde, vorderden zij:
-te horen zeggen voor recht dat de maandelijkse huurprijs 142,99 euro bedraagt;
-dienvolgens eiseres in hoger beroep te horen veroordelen tot terugbetaling van teveel betaalde huurgelden voor de periode april 2011 tot en met november 2012, ten bedrage van 1.620,17 euro, meer gerechtelijke intresten.

Zij vorderden verder de veroordeling van eiseres in hoger beroep tot alle gedingkosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 2.000,00 euro wegens de complexiteit van de zaak, en de voorlopige tenuitvoerlegging van het tussen te komen vonnis.

Eiseres in hoger beroep vroeg de eerste rechter om de vordering van verweerders in hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren, de sociale huurovereenkomst van 30 maart 2011 geldig te verklaren en verweerders in hoger beroep te veroordelen tot de kosten van het geding.

In ondergeschikte orde vroeg eiseres in hoger beroep, indien de vrederechter van oordeel zou zijn dat de overgangsperiode voor huurprijsberekening van toepassing zou zijn, er akte van te nemen dat zij de cijfermatige berekening van verweerders in hoger beroep omtrent de huurprijs van de woning, zonder garage en lasten, niet betwist.

Verweerders in hoger beroep vroegen de tegenvordering van eiseres in hoger beroep ongegrond te verklaren.

1.3.
De eerste rechter heeft:
-de vordering van verweerders in hoger beroep ontvankelijk en deels gegrond verklaard;
-gezegd voor recht dat de op 21 maart 2002 tussen verweerders in hoger beroep en de Stad [redacted] gesloten huurovereenkomst betreffende de woning gelegen te [redacted] als sociale huurovereenkomst in de zin van artikel 2 § 1, eerste lid, 22° C van de Vlaamse wooncode moet worden gekwalificeerd en bijgevolg met ingang van 1 januari 2008 onder de toepassing valt van het sociale huurbesluit;
-de door eiseres in hoger beroep gegeven opzeg van 22 februari 2011 nietig verklaard;
-gezegd voor recht dat artikel 5 van de op 21 maart 2002 tussen verweerders in hoger beroep en de Stad [redacted] gesloten huurovereenkomst tegenstelbaar is aan eiseres in hoger beroep;
-gezegd voor recht dat de verschuldigde reële maandelijkse huurprijs voor 2011 de som van 138,64 euro bedraagt;
-gezegd voor recht dat de verschuldigde reële maandelijkse huurprijs voor de periode januari 2012 tot en met 31 maart 2012 de som van 142,99 euro bedraagt;
-eiseres in hoger beroep veroordeeld tot betaling aan verweersters in hoger beroep van de som van 1.620,17 euro wegens teveel betaalde huurgelden voor de periode april 2011 tot en met november 2012, meer gerechtelijke intresten vanaf 30 april 2012 tot aan de algehele betaling;
- eiseres in hoger beroep veroordeeld tot betaling aan verweersters in hoger beroep van het verschil tussen de door verweerders in hoger beroep effectief betaalde huurprijs met betrekking tot de maand december 2012 en het bedrag van 142,99 euro;
-eiseres in hoger beroep veroordeeld tot 2/3de van de gedingkosten;
-het vonnis uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

1.4.
Het hoofdberoep strekt er toe:
"HOOFDBEROEP
Het hoger beroep ontvankelijk en tevens gegrond te verklaren;

Dienvolgens het vonnis a quo te vernietigen en opnieuw rechtdoende en diende wat de eerste rechter had moeten doen;

In hoofdorde:
De aanvankelijke vordering van geïntimeerden ontvankelijk te verklaren, doch af te wijzen als ongegrond;

Voor zoveel als nodig de sociale huurovereenkomst tussen concluante en geïntimeerden, afgesloten op 30.03.2011, geldig te verklaren;

Geïntimeerden te veroordelen tot betaling van alle kosten van het geding, rechtsplegingsvergoeding inbegrepen;

In ondergeschikte orde:
Minstens en in ieder geval, indien de overeenkomst zou onderworpen zijn aan het sociaal huurstelsel, te zeggen voor recht dat de overgangsperiode voor huurprijsberekening van toepassing is;

Derhalve te zeggen voor recht dat vanaf 1.1.2011 de huurprijs 138,64 euro bedraagt;

Verder te zeggen voor recht dat vanaf 1.1.2012 de huurprijs 161,24 euro bedraagt;

Te zeggen voor recht dat de huurprijs gedurende de overgangsperiode 2012 tot en met 2014 berekend wordt conform de bepalingen in artikel 78 §2 KBSH en derhalve als volgt: huurprijs = oorspronkelijke huurprijs + (nieuwe huurprijs – oorspronkelijke huurprijs) x X% waarbij X voor 2012 25%, voor 2013 50% en voor 2014 75% bedraagt;

In dat geval kosten naar recht;

INCIDENTEEL BEROEP
Het incidenteel beroep van geïntimeerden ontvankelijk te verklaren, doch af te wijzen als ongegrond; "

Verweerders in hoger beroep concluderen als volgt:
"Het hoger beroep van appellante onontvankelijk, dan wel minstens ongegrond te verklaren;

Akte te verlenen aan concluanten van het door hen ingestelde incidenteel beroep, en dit ontvankelijk en gegrond te verklaren;

Dienvolgens het vonnis van de eerste rechter te bevestigen, behoudens waar het de vordering van concluanten tot terugbetaling van het bedrag van 818,00 euro, meer de gerechtelijke intresten, ten titel van te veel betaalde huurwaarborg ongegrond heeft verklaard;

Het vonnis van de eerste rechter op dit punt teniet te doen en opnieuw rechtdoende,

Appellante eveneens te veroordelen tot terugbetaling aan concluanten van het bedrag van 818,00 euro, meer de gerechtelijke intresten, ten titel van te veel betaalde huurwaarborg;

Appellante te veroordelen tot betaling van alle gedingkosten, inclusief de wettelijke rechtsplegingsvergoeding, zo in eerste aanleg als in hoger beroep".

2. Beoordeling

2.1.
Op 21 maart 2002 sloten verweerders en de Stad [redacted] een huurovereenkomst betreffende de woning gelegen te [redacted], [redacted]. Het betrof een huurovereenkomst voor negen jaar die een aanvang nam op 1 april 2002. Artikel 5 van de huurovereenkomst bepaalde de maandelijkse huurprijs op 116,25 euro, gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen.

Eind 2010 -begin 2011 verzocht eiseres in hoger beroep verweerders in hoger beroep een nieuwe huurovereenkomst met haar af te sluiten, daar zij het pand zou hebben overgenomen. Bij gebreke hieraan zouden zij het huis moeten verlaten op het einde van de termijn voorzien in het contract met de Stad [redacted] Bij het afsluiten van de nieuwe overeenkomst zouden zowel de huurprijs als de huurwaarborg worden aangepast.

Op 22 februari 2011 verwees eiseres in hoger beroep in een brief aan verweerders in hoger beroep naar een telefoongesprek waarin deze laatsten zouden geweigerd hebben een nieuwe huurovereenkomst te ondertekenen. Ten gevolge daarvan gaf eiseres in hoger beroep een opzeg verwijzend naar het huurcontact met de Stad [redacted] en meldde zij verweerders in hoger beroep het huis te verlaten ten laatste op 31 maart 2014. Tevens dienden verweerders in hoger beroep de huur vanaf 1 maart 2011 aan eiseres in hoger beroep te betalen en werd hen de mogelijkheid gegeven in te stappen in een sociale huurovereenkomst tot 15 maart 2011.

Op 1 maart 2011 antwoordden verweerders in hoger beroep via de huurdersbond dat zij niet hadden gezegd geen huurcontract te willen aangaan, doch dat zij hun antwoord enkel in beraad hielden daar zij twijfelden aan de rechtsgeldigheid van het verzoek van eiseres in hoger beroep. Zij vroegen nog enige weken respijt teneinde hun rechtspositie na te gaan doch meldden wel, onder voorbehoud van alle recht, reeds de huurprijs te zullen betalen die zij aan eiseres in

hoger beroep zouden verschuldigd zijn indien ze een nieuwe overeenkomst zouden afsluiten.

De ruilakte tussen eiseres in hoger beroep en de Stad [redacted], waardoor eiseres in hoger beroep eigenaar werd van het bewuste huis, werd op 4 maart 2011 voor notaris [redacted] verleden.

Op 10 maart 2011 antwoordde eiseres in hoger beroep respijt te verlenen tot 31 maart 2011. Zij meldde verder zich juridisch geïnformeerd te hebben en een sociale huurovereenkomst te kunnen aanbieden aan zittende huurders die aan de voorwaarden conform het kaderbesluit sociale huur voldoen. Indien zij hier niet aan voldoen of geen sociale huurovereenkomst wensen af te sluiten, blijft de bestaande huurovereenkomst volgens eiseres in hoger beroep doorlopen en zal zij een opzeg betekenen aan het einde hiervan.

Op 28 maart 2011 antwoordden verweerders in hoger beroep via de huurdersbond dat zij reeds een sociale huurwoning zouden betrekken gelet op de renovatie ervan enkel jaren voordien met toekenning van Vlaamse projectsubsidies. Zij zouden aldus geen nieuwe huurovereenkomst dienen af te sluiten en de opzeg van eiseres in hoger beroep zou nietig zijn.

Op 30 maart 2011 sloten verweerders in hoger beroep en eiseres in hoger beroep een nieuwe huurovereenkomst aangaande het huis. De huurprijs voor de eerste maand werd bepaald op 212,55 euro. De waarborg werd op 818,00 euro bepaald.

Op 12 april 2011 antwoordde eiseres in hoger beroep dat verweerders in hoger beroep per 1 april 2011 inmiddels een nieuw huurcontact hebben afgesloten waarin de huishuur op 212,5 euro voor de woning en 50,00 euro voor de garage werd bepaald en dat het dossier gunstig kan worden afgesloten.

Per e-mail van 12 april 2011 meldden verweerders in hoger beroep, via de huurdersbond, dat zij het dossier niet wensen af te sluiten en verzochten zij het standpunt van eiseres in hoger beroep op hun schrijven van 28 maart 2011. Op 8 augustus 2011 stuurde de huurdersbond een rappelschrijven. Deze meldde tevens dat verweerders in hoger beroep onder druk waren gezet en enkel betalingen onder voorbehoud hebben uitgevoerd.

Op 22 augustus 2011 volgde een protestschrijven vanwege eiseres in hoger beroep.

Op 30 april 2012 legden verweerders in hoger beroep een verzoekschrift voor de eerste rechter neer.

Op 5 december 2012 werd het bestreden vonnis geveld.

2.2.
Het bestreden vonnis werd op 21 maart 2013 aan eiseres in hoger beroep betekend, zodat het hoger beroep door haar bij verzoekschrift van 18 april 2013 ingesteld, tijdig en regelmatig werd ingesteld.

Verweerders in hoger beroep menen dat het hoger beroep gedeeltelijk onontvankelijk is bij gebrek aan belang aangezien de eerste rechter eiseres in hoger beroep gelijk gegeven heeft op het punt dat de overgangsregeling met de getrapte huurprijsaanpassing niet van toepassing kan zijn, daar waar zij nu in conclusies zou stellen dat deze van toepassing is.

De oorspronkelijke vordering van verweerders in hoger beroep werd door de eerste rechter ontvankelijk en voor het grootste deel gegrond verklaard en eiseres in hoger beroep werd door de eerste rechter in het ongelijk gesteld, zodat eiseres in hoger beroep belang heeft bij het aantekenen van het hoger beroep.

Het hoger beroep is ontvankelijk.

2.3.
Eiseres in hoger beroep argumenteert in hoofdorde dat de nieuwe huurovereenkomst die op 30 maart 2011 tussen partijen werd afgesloten, geldig is. Zij stelt volledig gehandeld te hebben conform artikel 7 van het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. Verweerders zouden deze overeenkomst bovendien zonder voorbehoud hebben ondertekend en vanaf april 2011 de nieuwe huurprijs zonder voorbehoud hebben betaald. Hierdoor zouden zij de geldigheid van de overeenkomst hebben bevestigd. Dat verweerders in hoger beroep deze overeenkomst uit angst zouden ondertekend hebben, zou worden weerlegd door de opzeg die pas in 2014 zou ingaan en door de bijstand van de huurdersbond.

In ondergeschikte orde stelt eiseres in hoger beroep dat de overeenkomst van verweerders in hoger beroep met de Stad [redacted] niet onderworpen was aan het sociaal huurstelsel. Eiseres in hoger beroep gaat niet akkoord met de beslissing van de eerste rechter dat de woning zou vallen onder de definitie van artikel 2 § 2, 22° van de Vlaamse wooncode. Dit artikel zou immers enkel bepalen dat er sprake is van een sociale huurwoning, voor zover deze werd verleend krachtens een aantal welbepaald opgesomde wettelijke bepalingen. Het door verweerders in hoger beroep aangevoerde ministerieel besluit van 6 juli 2004 handelend over subsidies voor de woningen "[redacted]" waaronder ook de kwestieuze woning valt, zou naar geen enkele van deze bepalingen verwijzen. De

huurovereenkomst met de Stad [redacted] zou derhalve niet onderworpen zijn aan het sociale huurstelsel.

Verder ondergeschikt meent eiseres in hoger beroep dat zelfs zou de huurovereenkomst sedert 1 januari 2008 onder het sociale huurstelsel ressorteren, dan nog zou de opzeg geldig geweest zijn door het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst. De motivering van de eerste rechter dat de overeenkomst van 2011 geldig zou zijn en als addendum op de overeenkomst van 2002 zou bestaan, dat zij in principe ook voorrang zou hebben op de overeenkomst van 2002 doch met uitzondering van de bepalingen inzake de huurprijs gelet op de vaststelling dat de woning een sociale woning betreft, zou onlogisch zijn en indruisen tegen het gelijkheidsbeginsel. Eiseres in hoger beroep meent dat de overeenkomst van 2002 geïnterpreteerd dient te worden volgens de wetgeving van 2008, zodat ook de nieuwe prijsberekening moet worden toegepast.

Uiterst ondergeschikt meent eiseres in hoger beroep dat om gebruikt te maken van een sociale woning, men aan een bepaald profiel moet voldoen. Overeenkomstig artikel 99 § 1 van de Vlaamse wooncode dient voor de berekening van de huurprijs immers rekening te worden gehouden met het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning. Dat verweerders in hoger beroep niet aan deze regeling zouden moeten voldoen omdat hun huurwoning enige jaren geleden gerenoveerd werd, zou een ongelijkheid uitmaken. De overgangsregeling met getrapte huurprijsaanpassing is volgens eiseres in hoger beroep niet van toepassing.

Met betrekking tot het incidenteel beroep meent eiseres in hoger beroep dat de eerste rechter terecht heeft geoordeeld dat er een nieuwe waarborg moet betaald worden aangezien er een nieuw contract werd afgesloten. Overigens zou de betaalde waarborg niet van de Stad [redacted] kunnen worden overgenomen aangezien er in 2002 nog geen sprake was van een sociaal verhuurcontract.

Verweerders in hoger beroep concluderen dat de door hen gehuurde woning onder het toepassingsgebied van de sociale huur valt sedert 1 januari 2008 aangezien bij ministerieel besluit van 6 juli 2004 projectsubsidies zouden verleend zijn gesteund op de artikelen 94 en 96 § 3 van de huisvestingscode. Zij verwijzen hiervoor naar de ruilakte opgesteld door notaris [redacted] waarin verwezen werd naar de renovaties met subsidies toegekend op basis van de besluiten van de Vlaamse regering van 19 december 1996. De aanhef van dit besluit zou aangeven dat het uitvoering geeft aan de toenmalige decretale bepalingen van de huisvestingscode inzonderheid de artikelen 94 en 96 § 3. Op het moment van de eigendomsoverdracht zou de woning onder toepassing vallen van de sociale verhuring. Uit de notariële akte van ruil zou blijken dat eiseres in hoger beroep hiervan op de hoogte was.

Verweerders in hoger beroep stellen verder dat deze reglementering van openbare orde is zodat het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst geen minnelijke beëindiging van de sociale huurovereenkomst kon uitmaken. Eiseres in hoger beroep zou de opzeg in strijd met de artikelen 98 §1, eerste lid en 98 § 3 van de Vlaamse wooncode hebben gegeven. Bovendien zou zij verweerders in hoger beroep ten onrechte als kandidaat-huurders hebben behandeld.

In ondergeschikte orde argumenteren verweerders in hoger beroep dat, zelfs indien de reglementering van dwingend recht zou zijn, er nog niet voldaan werd aan de verzakingsvoorwaarden daar de nieuwe overeenkomst werd afgesloten onder druk van de niet geldige opzeg. Bovendien zou de nieuwe huurprijs steeds onder voorbehoud betaald zijn.

Wat de huurprijs betreft, merken verweerders in hoger beroep op dat er in de sociale verhuring vier verschillende huurprijsstelsels bestaan. Een van deze stelsels zou de huurprijsberekening betreffen voor woningen verhuurd volgens oudere stelsels waarvan de bepalingen in het huurcontract met betrekking tot de huurprijs niet toelaten om de huurprijsberekening tijdens de duur van de huurovereenkomst te veranderen. Zij wijzen op artikel 76 van het sociaal huurbesluit waaruit zou blijken dat de regels inzake sociale huurprijsberekening die uitvoering geven aan artikel 99 §1 van de Vlaamse wooncode, geen uitwerking hebben gekregen. Artikel 78 §1 van het sociaal huurbesluit zou een overgangsbepaling voorzien, doch deze zou niet van toepassing zijn wanneer subsidies verleend werden overeenkomstig artikel 94 of 96 § 3 van de huisvestingscode. In dit geval zou het zelfs niet van belang zijn wie de sociale verhuurder is.

Bovendien zou een huurprijsaanpassing voor lopende contracten onmogelijk zijn indien hiervoor in de overeenkomst geen ruimte werd gelaten. In dit geval zou enkel indexering mogelijk zijn. Vanaf april 2011 zou de huurprijs 138,64 euro bedragen. Vanaf april 2012 zou deze 142,99 euro bedragen. Daar zij teveel betaald hebben, vorderen zij het teveel betaalde terug.

Verweerders in hoger beroep stellen incidenteel beroep in met betrekking tot de beslissing over de huurwaarborg. De regels voor de huurwaarborgen zoals bepaald in het sociaal huurbesluit zouden immers niet van toepassing zijn voor huurovereenkomsten die voor 1 januari 2008 zijn afgesloten. Artikel 37 van dit besluit zou geen terugwerkende kracht hebben.

18 FEB. 2014

2.4.
De beslissing of het sociale huurbesluit van 12 oktober 2007, dat op 1 januari 2008 in werking getreden is, van toepassing is op de huurovereenkomst die in 2002 werd afgesloten tussen verweerders in hoger beroep en de Stad [redacted] is afhankelijk van het antwoord op de vraag of de woning valt onder artikel 2 § 1, eerste lid, 22° van de Vlaamse wooncode. Deze definieert een "sociale huurwoning" als volgt:
"een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door:
a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;
b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst;
c) het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband, een OCMW of een vereniging als vermeld in artikel 118 van de organieke wet betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor zover er een subsidie werd verleend met betrekking tot die woning krachtens artikel 38, 5°, artikel 80, 94, 95 of 96 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd door de wet van 2 juli 1971, krachtens artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 of krachtens hoofdstuk II of III van titel VI;
d) een gemeente, een OCMW of een sociale woonorganisatie, met uitzondering van de huurdersorganisaties, voorzover op de woning het sociaal beheersrecht, bepaald in artikel 90, wordt uitgeoefend of voor zover het een woning als vermeld in artikel 18, §2, betreft".
In het ministerieel besluit van 6 juli 2004 op basis waarvan subsidies werden toegekend voor de wijk "[redacted]" en in de notariële ruilakte wordt verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 dat uitvoering gaf aan onder meer de artikelen 94 en 96 van de huisvestingscode zoals voorzien onder puntje c). De eerste rechter heeft derhalve terecht beslist dat de gehuurde woning een sociale huurwoning in de zin van de Vlaamse wooncode is.

Het sociale huurbesluit van 12 oktober 2007, in werking vanaf 1 januari 2008, werd door de eerste rechter terecht van toepassing verklaard vanaf die datum. Het verweer van eiseres in hoger beroep met betrekking tot het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen, is daarom niet relevant.

Bij akte van 4 maart 2011 is eiseres in hoger beroep in de rechten getreden van de Stad [redacted] Op pagina 10 van deze akte wordt uitdrukkelijk bepaald: "*De overnemer verklaart volledig ingelicht te zijn over de voorwaarden waarop de bij deze geruilde goederen verhuurd zijn en daaromtrent van de overdrager alle gewenste inlichtingen te hebben verkregen. Hij ontslaat de notaris van alle nadere toelichting dienaangaande. Ten opzichte van de huurder*

treedt de overnemer in alle rechten en verplichtingen van de overdrager onverminderd de rechten die hij als overnemer kan doen gelden krachtens de wet in zijn hoedanigheid van overnemer, dit alles zonder tussenkomst van de overdrager noch verhaal tegen hem." De huurovereenkomst van 21 maart 2002 heeft aldus gelding tussen partijen. Gelet op het bovenstaande waren verweerders in hoger beroep bovendien reeds sociale huurders.

Wat de vermeende beëindiging van deze huurovereenkomst betreft, sluit de rechtbank zich bij de eerste rechter aan waar deze oordeelde dat de opzeg gegeven werd op een moment dat eiseres in hoger beroep nog geen eigenaar was, met name op 22 februari 2011, en deze dus niet rechtsgeldig door haar kon gegeven worden.

Aangaande de beweerde minnelijke beëindiging van de lopende huurovereenkomst door afsluiting van de nieuwe huurovereenkomst en de betaling van de nieuwe huurprijs, sluit de rechtbank zich niet bij de redenering van verweerders in hoger beroep aan dat een minnelijke regeling niet mogelijk was omdat de reglementering inzake sociale huur van openbare orde is. Zij is echter wel van oordeel dat in casu geen verzaking aan de overeenkomst van 21 maart 2002 bewezen is. Uit de briefwisseling tussen partijen blijkt immers duidelijk dat de nieuwe huurprijs enkel onder voorbehoud betaald werd. Zo staat in hun brief van 1 maart 2011: "*Teneinde geen rechten te verliezen zijn cliënten in tussentijd wel bereid onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkentenis de huurprijs te betalen die zij de MGW verschuldigd zouden zijn indien zij met uw huisvestingsmaatschappij een nieuwe huurovereenkomst zouden afsluiten*". Op 28 maart 2011 schreven zij nog een brief aan eiseres in hoger beroep waarin zij volhielden dat zij geen nieuwe sociale huurovereenkomst dienden af te sluiten daar zij reeds een sociale huurwoning ter beschikking hadden en waarin zij vroegen om spoedig standpunt over te maken. Op 30 maart 2011, daags voor de eindtermijn die eiseres in hoger beroep had gegeven om nog sociaal huurder te worden, werd de nieuwe huurovereenkomst afgesloten. Bij e-mail van 22 april 2011 werd vervolgens opnieuw naar het standpunt van eiseres in hoger beroep gevraagd. Van enige minnelijke beëindiging van de huurovereenkomst van 2002 is derhalve geen sprake. De rechtbank sluit zich ook hier bij de eerste rechter aan.

De rechtbank sluit zich eveneens bij de eerste rechter aan waar deze oordeelde dat de overeenkomst van 30 maart 2011 voorrang heeft op deze van 21 maart 2002.

De discussie betreft enkel de bepalingen aangaande de huurprijs en de huurwaarborg. De eerste rechter overwoog dat aangezien de woning een sociale huurwoning betreft waarvoor subsidies gegeven werden overeenkomstig artikel 94 of 96 § 3 van de huisvestingscode, toepassing dient te worden gemaakt van artikel 78 § 1 lid 2 van het

1 8 FEB. 2014

sociale huurbesluit krachtens hetwelk de huurprijsberekening in het eerste lid niet van toepassing is. Dit betekent dat ingeval de huurovereenkomst van dergelijke sociale woning een vaste huurprijs bevat, deze niet kan aangepast worden naar aanleiding van wijzigende reglementering in uitvoeringsbesluiten. De eerste rechter sloot zich daarom aan bij verweerders in hoger beroep die meenden dat de huurprijs bepaald in de overeenkomst van 21 maart 2002 moet worden toegepast.

De rechtbank sluit zich hierbij niet aan. Die argumentatie heeft immers betrekking op de situatie waar er geen nieuwe huurovereenkomst zou zijn afgesloten en er enkel een huurovereenkomst zou voorliggen die als sociale huurovereenkomst wordt beschouwd gelet op toegekende subsidies. Indien aldus enkel de huurovereenkomst van 21 maart 2002 zou bestaan hebben, zou men inderdaad enkel de huurprijs kunnen indexeren. In dit geval werd echter een nieuw huurcontract afgesloten overeenkomstig het sociale huurbesluit met een nieuwe, aanpasbare prijs. Daar dit contract later werd afgesloten, heeft het voorrang op het oudste contract. Ook de argumentatie met betrekking tot de overgangsregeling is daarom niet relevant.

Artikel 76 van het sociaal huurbesluit bepaalt bovendien: "*Dit besluit treedt in werking:*
1° voor wat de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de VMSW betreft: op 1 januari 2008;
2° voor wat de andere verhuurders dan vermeld in 1°, betreft: op 1 januari 2008, met uitzondering van de artikelen 37 tot en met 50, die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen".
Eiseres in hoger beroep is een sociale huisvestingsmaatschappij zodat de bepalingen inzake sociale huurprijsbepaling zoals voorzien in het sociaal huurbesluit van toepassing zijn op de nieuwe huurovereenkomst. Ook voor wat de bepaling van de huurwaarborg betreft, dient deze zoals voorzien in de nieuwe sociale huurovereenkomst te worden toegepast en dus conform het sociale huurbesluit.

BESLISSING VAN DE RECHTBANK :

Dit vonnis wordt uitgesproken op tegenspraak en in hoger beroep;

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken en de latere aanvullingen en wijzigingen daaraan werden in acht genomen;

Het hoofdberoep en het incidenteel beroep zijn ontvankelijk;

Het hoger beroep is ontvankelijk en in de hierna bepaalde mate gegrond doch ongegrond en afgewezen voor het overige;

Het incidenteel beroep is ongegrond;

Het bestreden vonnis wordt bevestigd in de mate waarin het de op 21 maart 2002 tussen verweerders in hoger beroep en de Stad Mechelen afgesloten huurovereenkomst aangaande het pand gelegen te [redacted], [redacted] als sociale huurovereenkomst heeft gekwalificeerd en de door eiseres in hoger beroep gegeven opzeg van 22 februari 2011 nietig heeft verklaard, doch wordt voor het overige tenietgedaan, en de rechtbank doet opnieuw uitspraak als volgt :

De sociale huurovereenkomst die op 30 maart 2011 tussen partijen werd afgesloten aangaande het pand gelegen te [redacted], [redacted], is geldig;

De oorspronkelijke vordering van verweerders in hoger beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard;

Verweerders in hoger beroep worden veroordeeld tot de kosten van beide aanleggen, in hoofde van eiseres in hoger beroep begroot op 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg) + 100,00 euro (rolrecht hoger beroep) + 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding hoger beroep) = 2.740,00 euro, en in hoofde van henzelf begroot op: 35,00 euro (rolrecht) + 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding eerste aanleg) + 21,00 euro (expeditie) + 191,13 euro (kosten betekening) + 1.320,00 euro (rechtsplegingsvergoeding hoger beroep)

De ondergetekende rechters hebben aan de zitting en aan het volledige beraad deelgenomen, en dit vonnis werd overeenkomstig artikel 782bis, lid 1 van het gerechtelijk wetboek in openbare terechtzitting op achttien februari tweeduizend veertien uitgesproken door de voorzitter van de eerste kamer, samengesteld uit

De heer M. DE GENDT, ondervoorzitter
Mevrouw I. CAMERLYNCK, rechter
Mevrouw J. NEVEN, rechter
De heer [redacted], griffier.

[redacted]CH J. NEVEN I. CAMERLYNCK M. DE GENDT