De VREDERECHTER van het kanton Torhout heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

In de zaak 11A267 Rep. nr 2012/1824

* [redacted] **CVBA**, met ondernemingsnummer [redacted], met maatschappelijke zetel te [redacted] bus [redacted]
eiseres, hebbende als raadsman meester [redacted] advocaat te 8000 Brugge, [redacted]

tegen:

* [redacted] wonende te [redacted]
verweerster, hebbende als raadsman meester [redacted] advocaat te 8200 Brugge, [redacted]

I. Procedure
De zaak werd ingeleid bij verzoekschrift ter griffie neergelegd op 11 april 2011.

Er volgde een tussenvonnis op 14 juni 2011 waarbij een plaatsopneming werd bevolen.

Partijen werden ter zitting van 23 oktober 2012 gehoord in hun middelen en besluiten.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de voorgebrachte stukken en inzonderheid van het proces-verbaal van plaatsopneming van 5 juli 2011.

De artikelen 2 en volgende van de wet van 15 juni 1935 tot regeling van het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

II. Vorderingen van partijen
1. Bij het inleidend verzoekschrift werd volgende vordering gesteld:
- de huurovereenkomst d.d. 16.09.2004 betreffende de woning gelegen te [redacted] lastens verweerster ontbonden te verklaren en te bevelen dat dit goed vrij en ijdel ter beschikking dient gesteld te worden van eiseres, binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, in goede staat van onderhoud, met afgifte van de sleutels, op straffe van uitdrijving door het ambt van een gerechtsdeurwaarder, desnoods met tussenkomst van de openbare macht;

- verweerster te veroordelen tot betaling van:
  - € 900,42 wegens wederverhuringsvergoeding;
  - een bezettingsvergoeding van € 15,00 per dag vanaf het ogenblik van de huurontbinding tot op het ogenblik van de afgifte van de sleutels nadat het goed ijdel en leeg werd gemaakt;
  - alle sommen te vermeerderen met de gerechtelijke intresten;
- voorbehoud te horen verlenen aan eiseres voor eventuele huurschade;

- verweerster verder te veroordelen tot het herstellen van de woning in de oorspronkelijke staat zoals die bestond voor de uitvoering van de niet toegelaten verbouwingswerken inzake uitbreiding van keuken en veranda;

- verweerster verder te veroordelen tot de kosten van het geding, rechtsplegingsvergoeding inbegrepen en in hoofde van eiseres begroot op:
  - rolrecht: 35,00 EUR
  - rechtsplegingsvergoeding: 440,00 EUR
- eiseres te machtigen om te beschikken over de huurwaarborg, zo in hoofdsom als in verworven intresten.

2. Vordering zoals gesteld in laatste conclusie, te beschouwen als syntheseconclusie:
In hoofdorde
- de huurovereenkomst dd. 16.09.2004 betreffende de woning gelegen te [redacted] lastens verweerster ontbonden te verklaren en te

bevelen dat dit goed vrij en ijdel ter beschikking dient gesteld te worden van eiseres, binnen de maand na betekening van het tussen te komen vonnis, in goede staat van onderhoud met afgifte van de sleutels, op straffe van uitdrijving door het ambt van een gerechtsdeurwaarder, desnoods met tussenkomst van de openbare macht;

- te zeggen voor recht dat verweerster de woning verder mag blijven bewonen bijaldien verweerster de woning binnen een maand na de betekening van het tussengekomen vonnis herstelt in de oorspronkelijke staat zijnde het afbreken van de reeds geplaatste muren en het herstellen van de reeds gemaakte schade op haar kosten;
- in geval van ontbinding van de huurovereenkomst, verweerster te veroordelen tot betaling van:
  - € 786,96 wegens wederverhuringsvergoeding
  - een bezettingsvergoeding van € 10,00 per dag vanaf het ogenblik van de huurontbinding tot op het ogenblik van de afgifte van de sleutels nadat het goed ijdel en leeg werd gemaakt
  - Alle sommen te vermeerderen met de gerechtelijke intereste
- Voorbehoud te horen verlenen aan eiseres voor eventuele huurschade
- Te zeggen voor recht dat eiseres in geval van ontbinding van de huurovereenkomst gerechtigd is tot het herstellen op kosten van verweerster van de woning in de oorspronkelijke staat zoals die bestond voor de uitvoering van de niet toegelaten verbouwingswerken inzake uitbreiding van keuken en veranda

In subsidiaire orde

- Bijaldien de aanbouw toch verder zou mogen worden afgewerkt met herstel naar de oorspronkelijke toestand bij het verlaten van de woonst, verweerster te veroordelen tot het nakomen van volgende voorwaarden:
  - een bijkomende borgstelling op een geblokkeerde rekening ten belope van € 10.000,00 teneinde de woning weer in zijn oorspronkelijke staat te stellen
  - de aanstelling van een architect op kosten van verweerster met als taak het opmaken van een plan, coördinatie en opvolging van de werken inclusief de aspecten veiligheid, stabiliteit, kwaliteit, enz.
  - de voorwaarde dat de aanbouw met gelijke materialen als de woning wordt uitgevoerd, in het bijzonder dat er eenzelfde zinken dak op de aanbouw wordt aangebracht als het zinken dak op de woning ligt

- Verweerster verder te veroordelen tot de kosten van het geding, rechtsplegingsvergoeding inbegrepen en in hoofde van eiseres begroot op:

rolrecht	35,00 €
kosten plaatsopneming	67,50 €
rechtsplegingsvergoeding	440,00 €

- Eiseres te machtigen om te beschikken over de huurwaarborg, zo in hoofdsom als in verworven interesten.

- Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, niettegenstaande elke voorziening en zonder borgstelling.

3. Verweerster betwist de vordering om de redenen die hierna worden weergegeven en ontmoet.

4. Tegenvordering

- verweerster te machtigen de verbouwing uit te voeren conform de bouwvergunning
- uiterst ondergeschikt, verweerster te machtigen de woning in de oorspronkelijke staat terug te brengen
- kosten als naar recht: RPV: € 500,00

III. Feiten en voorafgaandelijke gegevens

1. Voorwerp van de huurovereenkomst:

- huur van een sociale woning, als hoofdverblijfplaats[1]
- datum van ondertekening: 16 september 2004
- registratie: Brugge 2 op 1 maart [redacted] boek [redacted] blad [redacted] vak [redacted]
- inwerkingtredingsdatum: 1 november 2004
- duur: onbepaalde
- ligging huurgoed: [redacted] 0 [redacted] [redacted] [redacted]

1 stuk 1 eiseres

- huurprijs: € 349,00 als basishuurprijs en thans € 300,14

2. Achterstallige huur
- proces-verbaal van minnelijke schikking vredegerecht Torhout van 25 september 2007[1]. Te betalen bedrag: € 1.429,81
- vonnis van 15 april 2008 van deze zetel[2]. Veroordeling tot een bedrag van € 1.202,22 meer gerechtelijke intresten en kosten

3. Beschikking van toelaatbaarheid tot de collectieve schuldenregeling van de arbeidsrechtbank te Brugge van 29 februari 2008[3]. Van voormelde schuld werd aangifte gedaan bij de schuldbemiddelaar. Verweerster ontvangt maandelijks leefgeld ten bedrage van € 476,30[4].

4. Aanmaningen:
door eiseres van 23 augustus 2010[5]:
- tot het staken van de werken en het zich in de regel stellen met de stedenbouwkundige voorschriften
- tot het bezorgen van een gedetailleerde beschrijving van wat verweerster wenste te bouwen

5. Antwoord van verweerster van 30 augustus 2010[6].
- verantwoording van de verbouwing met plannetjes[7]
- stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 17 januari 2011[8]

6. Daaropvolgende correspondentie tussen partijen
- brief van eiseres van 3 november 2010[9]; aanmaning tot het definitief staken van de werken en tot het terugbrengen van de woning in de oorspronkelijke staat
- brief van eiseres van 6 december 2010[10]; herinnering tot het terugbrengen in de oorspronkelijke staat
- antwoord van verweerster bij aangetekend schrijven van 20 januari 2011[11]; weigering tot afbraak met opgave van redenen
- wederantwoord van eiseres bij aangetekend schrijven van 10 februari 2011[12]

7. Gezien geen vergelijk gevonden werd is het verzoekschrift krachtens artikel 1344*bis* Ger.W. neergelegd.

8. Tussenvonnis van deze zetel van 14 juni 2011
- bevel tot plaatsopneming

9. Plaatsopneming
- proces-verbaal van plaatsopneming van 5 juli 2011

IV. Beoordeling
1. Hoofdeis
1.1. Achterstallige huur
1. Volgens eiseres zou de achterstallige huur als definitieve schuldvordering in de collectieve schuldenregeling een bedrag vertegenwoordigen van € 2.412,03.

2. In syntheseconclusie meldt eiseres dat de nieuwe vervallen huur onderhand vanaf 1 maart 2008 door de schuldbemiddelaar steeds maandelijks rechtstreeks aan haar werd betaald.

---

1 stuk 2 eiseres
2 stuk 3 eiseres
3 stuk 4 eiseres
4 stuk 7 verweerster
5 stuk 10 eiseres
6 stuk 2 verweerster
7 stuk 3 verweerster
8 stuk 3bis verweerster
9 stuk 11 eiseres
10 stuk 12 eiseres
11 stuk 6 verweerster
12 stuk 13 eiseres

3. Bij vonnis van deze zetel van 15 april 2008 werd de ontbinding van de huurovereenkomst niet toegestaan en werd enkel een veroordeling in betaling van achterstallige huur uitgesproken.

4. Het bedrag waarvan hierboven sprake als definitieve schuldvordering in de collectieve schuldenregeling kan niet opnieuw als wanprestatie worden aangevoerd om ontbinding van de overeenkomst te bekomen vermits daarover reeds definitief uitspraak werd gedaan.

5. Dat de schuldbemiddelaar naliet een minnelijke aanzuiveringsregeling op te stellen kan verweerster niet ten kwade worden geduid. Dit is immers niet haar verantwoordelijkheid. Eiseres had zelf de nodige stappen kunnen zetten om de schuldbemiddelaar ertoe te bewegen zich van zijn taak te kwijten zoals het hoorde.

6. De destijds opgebouwde achterstallige huur kan dan ook geen nieuw criterium vormen tot het bekomen van de ontbinding van de huurovereenkomst.

1.2. Verbouwingswerken

1. In 2010 is verweerster gestart met verbouwingswerken aan de door haar gehuurde woning in de vorm van een afdak boven het terras waardoor een veranda bekomen wordt. Volgens eiseres gebeurde dit zonder haar voorafgaandelijke toestemming. Eiseres beschouwt dit als een ernstige inbreuk op de bepalingen van de huurovereenkomst waarvoor zij dan ook de ontbinding van de overeenkomst vordert.

2. Hiertoe verwijst eiseres naar artikel 15 van de huurovereenkomst luidend:

> *"de huurder mag alleen veranderingen aanbrengen aan de gehuurde woning en haar aanhorigheden mits de voorafgaande en schriftelijke toelating van de verhuurder. De toestemming kan desgevallend gegeven worden onder voorbehoud van herstelling in oorspronkelijke staat van de woning bij het einde van de huurovereenkomst. Een weigering dient te worden gemotiveerd door de verhuurder.*
> *Bij het einde van de overeenkomst kan de verhuurder deze veranderingen overnemen zonder vergoeding. Indien de huurder zonder toelating toch veranderingen aanbrengt aan het gehuurde goed, heeft de verhuurder het recht te eisen dat de woning en haar aanhorigheden onmiddellijk in oorspronkelijke staat worden hersteld"*

3. Door verweerster in 2010 uitgevoerde werken:

- optrekken van de tuinmuur, palend aan het terras, met een meter in de hoogte en 2 m 20 in de lengte
- opmetselen van 3 muurtjes, het eerste tegenaan de tuinmuur (1 × 0,65 × 2,5), het tweede met de zijkant uitgevend naar de keuken in het midden van het terras (1 × 0,75 × 2,5) en het derde tegenaan de keukenmuur (1 × 0,80 × 2,5)

nog voorziene werken:

- aanbrengen van baddens voor het dak
- plaatsen van onderdak en isolatie
- dakpannen

van de uit te voeren werken werden door verweerster tekeningen gemaakt[1]

4. De werken worden goed gevisualiseerd op de door eiseres voorgelegde foto's[2]. In tegenstelling tot wat eiseres voorhoudt gaat het hier niet om werkelijk ingrijpende werken. Dergelijke werken zijn immers niet van aard het volledige concept van de bestaande woning te wijzigen. Hier gaat het slechts om een kleine uitbouw van ongeveer 2 m 20 door opbouw van de tuinmuur met een meter en door het plaatsen van 3 bijkomende muurtjes op het bestaande terras en een overkapping.

5. Deze uitbouw is aan de buitenzijde vanaf de straatzijde bovendien zeer weinig opvallend. Het uitzicht van de stenen van de uitbouw is nagenoeg hetzelfde als dat van het oorspronkelijke gebouw.

6. Bij de plaatsopneming heeft de rechtbank moeten vaststellen dat eiseres zelf het niet zo nauw neemt met de toepassing van artikel 15 van de huurovereenkomst. Nagenoeg bij alle omliggende huizen kan worden vastgesteld dat er minder en meer belangrijke verbouwingen werden uitgevoerd door de bewoners. Heuse uitbouwen werden gezien, tuinhuizen en prieeltjes. Veelal ging het om gelijkaardige constructies als deze voorzien door verweerster. Bij een welbepaalde woning (nr. 19) werd een ingrijpende buitenbouw vastgesteld van minstens een viertal meter.

---

1 stukken 2 en 3
2 stukken 8 en 9

7. Niet alleen de gehele houding van eiseres was dubbelzinnig maar ook de gebruikte communicatie was dit waardoor verweerster terecht de indruk kreeg dat ook zij verbouwingen kon uitvoeren. Aldus is er de brief van eiseres van 23 augustus 2010 waarin deze opmerkte dat verbouwingswerken (uitbreiding keuken en veranda) werden uitgevoerd aan de woning waarvan zij niet op de hoogte was. Er werd verder verwezen naar de noodzaak van een schriftelijk akkoord vooraleer verbouwingswerken te starten en dat geen stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend bij de gemeente [redacted] Eiseres vroeg dan ook de werken te staken en zich eerst in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften. Als men zich niet akkoord verklaarde met de uitvoering van bepaalde werken dan had het ook geen enkele zin te vragen aan verweerster zich in regel te stellen met de stedenbouwkundige voorschriften. Door deze voorwaarde te stellen gaf eiseres te kennen principieel akkoord te zijn met de verbouwingswerken. Tenslotte werd nog een gedetailleerde beschrijving gevraagd van de verbouwingswerken. Deze vraag dient overigens ook als overbodig te worden aanzien omdat mag worden aangenomen dat eiseres als bouwmaatschappij toen al zeer goed wist hoe die verbouwingen er zouden uitzien. Zij heeft immers daartoe voldoende gekwalificeerd personeel. Het ging trouwens om simpele verbouwingen.

8. Uit dit schrijven kan dan ook een principieel akkoord worden afgeleid voor de uit te voeren werken. Eiseres wenste enkel een beschrijving te krijgen van de werken en stelde als voorwaarde dat een stedenbouwkundige vergunning diende te worden bekomen. De daaropvolgende brieven van 3 november 2010 en 6 december 2010 doen daaraan geen afbreuk meer.

9. Reeds op 30 augustus 2010 werd voldaan aan de eerste voorwaarde en gaf verweerster een beschrijving van de uit te voeren werken. Hierop kwam geen antwoord tot 3 november 2010 wat als rijkelijk laat moet worden beschouwd. Intussen had verweerster de werken niet verdergezet en wachtte zij de stedenbouwkundige vergunning af.

10. Uiteindelijk werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, goedgekeurd in de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 17 januari 2011[1]. Uit het voorafgaandelijk positief advies met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening blijkt dat werd vastgesteld dat de bestaande tuinmuur wordt verhoogd en het hellend dak van het hoofdvolume wordt doorgetrokken zodat het nieuwe volume deel uitmaakt van heel de woning. Deze vaststelling staat wel in schril contrast met deze van eiseres die vindt dat de uitbouw het bestaande concept erg aantast. Zelf heeft de rechtbank kunnen vaststellen dat dit niet het geval is en zal zijn.

11. Verder blijkt nog het volgende uit het positief advies:

- de aanvraag is verenigbaar met de bestaande toestand en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van deze omgeving (wijk van sociale woningen met een zelfde concept: toevoeging door de rechtbank)
- de aanvraag past binnen een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling
- de aanvraag is qua inplanting, functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, materiaalgebruik, hindernisaspecten, gebruiksverbod en veiligheid aanvaardbaar in deze omgeving
- de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden
- de aanvraag veroorzaakt geen hinder voor de omliggende percelen

12. Al deze elementen uit het advies wijzen er duidelijk op dat dit, in tegenstelling tot wat eiseres voorhoudt, geen grote invloed heeft op de woning op vlak van bouwconstructie en uitzicht, wel integendeel. Hoger werd reeds gesteld dat de uitbouw volledig past in het concept van de huidige woning en weinig opvallend is en zal zijn, wat niet kan worden gezegd van de uitbouwen bij de andere woningen in de wijk.

13. Dat eiseres zich vragen stelt bij de kwaliteit van de uitgevoerde en uit te voeren werken doet geen afbreuk aan de principiële goedkeuring die werd gegeven in het schrijven van 23 augustus 2010. Het is evident dat verweerster zelf aansprakelijk is voor de goede en kwaliteitsvolle uitvoering van de werken. Wat de rechtbank tot heden heeft kunnen vaststellen is in ieder geval niet een gebrek aan kwalitatieve uitvoering.

14. Ten onrechte verwijst eiseres naar de brochure ZieZo met betrekking tot de praktische richtlijnen inzake herstellingen aan en onderhoud aan de huurwoning alsmede over

1 stuk 3bis verweerster

veranderingswerken[1]. Deze opmerking houdt verband met de blijkbaar verschillende benadering van de ene huurder tot de andere. Enerzijds moet worden vastgesteld dat deze brochure slechts dateert van september 2011 en dus van ruimschoots na de aanvatting van de werken en zelfs van na de vaststellingen ter plaatse zodat deze op de vroegere verhoudingen geen invloed kan hebben maar anderzijds laat eiseres zich ook ontvallen dat er in het verleden inderdaad dingen zijn gebeurd in de verkaveling in strijd met de bepalingen van de overeenkomst en met de zogenaamde praktische richtlijnen.

15. Dat eiseres voor de toekomst paal en perk wil stellen aan allerlei verbouwingen van de door haar verhuurde woningen in de verkaveling kan dan wel redelijk worden genoemd, maar dit is het allerminst voor het verleden waar inderdaad de indruk werd gewekt dat zonder veel problemen kon worden afgeweken van de bepalingen van de overeenkomst.

16. De verbouwingswerken kunnen derhalve geen grond vormen voor de ontbinding van de overeenkomst. De vordering tot ontbinding en de daaruit afgeleide vorderingen (wederverhuringsvergoeding, bezettingsvergoeding en herstelling in de oorspronkelijke staat) dienen dan ook te worden afgewezen.

2. Tegenvordering

1. Verweerster vordert te worden gemachtigd de verbouwing uit te voeren conform de bouwvergunning.

2. Om de hoger vermelde redenen waarom de vordering in ontbinding werd afgewezen dient de tegenvordering te worden toegewezen. Verweerster heeft een bouwvergunning bekomen zodat zij conform deze bouwvergunning de verbouwingswerken verder mag uitvoeren.

3. Bijkomende voorwaarden

1. Voor het geval verweerster zou worden gemachtigd de verbouwingswerken af te werken, stelt eiseres bijkomende voorwaarden. Zo wordt een bijkomende borgstelling gevorderd van € 10.000,00, de aanstelling van een architect op kosten van verweerster en de uitvoering van de werken met gelijke materialen als de woning.

2. Door de gemeente [redacted] werd een bouwvergunning afgeleverd tot het uitbreiden van de keuken van de door verweerster gehuurde woning. Het betrof een regularisatie van reeds aangevatte bouwwerken. Verweerster kan dus enkel en alleen gehouden zijn door de bouwvergunning en de daarin bepaalde voorwaarden.

3. In het besluit van voormelde bouwvergunning werd de bijzondere voorwaarde opgelegd dat gebruik diende te worden gemaakt van dezelfde materialen als het bestaande hoofdvolume van de woning zodat de uitbreiding een volwaardig en geïntegreerd deel uitmaakt van de woning. Verweerster dient zich uiteraard daaraan te houden.

4. Het opleggen van een bijkomende borgstelling voor een bedrag van € 10.000,00 kan niet worden aangenomen. Met deze voorwaarde poogt eiseres op slinkse wijze de verdere bouwwerken te verijdelen goed wetende dat verweerster niet over dergelijk bedrag beschikt nu zij onder de collectieve schuldenregeling is. Bovendien is deze mogelijkheid niet voorzien in de overeenkomst.

5. Ook de aanstelling van een architect kan niet als een bijkomende voorwaarde worden opgelegd gezien daarvan geen sprake is geweest in de brief van 23 augustus 2010 noch later. Dit wordt pas te berde gebracht in de laatste conclusie voor eiseres. Het is trouwens vanzelfsprekend dat verweerster de werken moet uitvoeren of laten uitvoeren volgens de regels van de kunst. Dit zal trouwens pas dienen te worden beoordeeld op het einde van de huur bij de teruggave. Overigens beschikt eiseres over voldoende gekwalificeerd personeel om deze werken te kunnen volgen en beoordelen.

6. Deze bijkomende voorwaarden dienen aldus te worden afgewezen. Zoals hoger gesteld zijn de enige toepasselijke voorwaarden, deze vermeld in de stedenbouwkundige vergunning van 17 januari 2011.

1 stuk 14 eiseres

V. Uitspraak

De Vrederechter,

wijzende op tegenspraak.

Verklaart de hoofdvordering ongegrond en wijst deze af.

Rechtdoende op de tegenvordering.
Verklaart de tegenvordering gegrond in de volgende mate:
Machtigt verweerster de verbouwingswerken aan de woning gelegen te [redacted] gekend in het kadaster in de sectie D, nr. [redacted] uit te voeren conform de stedenbouwkundige vergunning van de gemeente [redacted] van 17 januari 2011.

Verwijst partijen in volgende mate tot de kosten van huidig geding,
eiseres tot alle kosten
-aan de zijde van verweerster als volgt begroot:

rechtsplegingsvergoeding	€ 440,00

-aan de zijde van eiseres niet dienende begroot te worden gezien zij haar ten laste blijven.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting van het Vredegerecht van het kanton Torhout op dinsdag twintig november tweeduizend en twaalf.

Aanwezig zijn:
Patrick Vandierendonck, vrederechter
[redacted] griffier

Patrick Vandierendonck

21 NOV. 2012

Aangeboden op
niet te registreren
de eerstaanwezend inspecteur

Uitgifte afgeleverd
aan
op
UR /

Afschrift ter kennis gebracht in
uitvoering van art. 792 Ger. W.
Vrij van grifflerecht art. 280.2° Wb.reg.