VREDEGERECHT
van het kanton
LENNIK

NADM

1e bladzijde

Rolnummer : 11A342

Rep.R. nr. : 386 / 2012

uitgifte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten :

Eerste aanleg

VONNIS

Op de buitengewone openbare terechtzitting van **donderdag, één maart tweeduizend en twaalf** van het Vredegerecht van het kanton LENNIK, wordt door Frans LIEVENS , vrederechter, bijgestaan door griffier, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE :

en ingeschreven onder en in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen bij de

eisende partij;

TEGEN :

wonende ,

verwerende partij;

Gelet op het verzoekschrift van 17 juni 2011, ter griffie neergelegd op 21 juni 2011.

Gelet op de beschikking dagbepaling van 21 juni 2011 overeenkomstig art. 1344bis par. 4 van het Ger.W. en op de oproeping van partijen bij gerechtsbrief van 21 juni 2011 overeenkomstig art. 1344bis par. 4 van het Ger.W.

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

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten.

I. VOORWERP EN OMSCHRIJVING VAN DE VORDERING

De eisende partij is een sociale huisvestingsmaatschappij.
Op 1 juli 2001 heeft zij met verweerster een huurovereenkomst afgesloten betreffende een

Een sociale woning mag slechts betrokken worden door personen die rechtstreeks deel uitmaken van het gezin van de huurder.
Bij de aanvang van de huurovereenkomst was dit gezin samengesteld uit de huurster, de moeder, en haar drie kinderen. In de huurovereenkomst werd de basishuurprijs voor de sociale woning in kwestie vastgesteld op 10.710 BEF. Deze huurprijs werd aangepast aan het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling van de huurder.en werd bij de aanvang van de huur bepaald op 5.355 BEF.

De huurprijs wordt jaarlijks aangepast aan de mogelijke wijzigingen in de inkomsten en in de gezinssamenstelling.
Wanneer een huurder geen informatie verschaft over het gezinsinkomen kan de sociale verhuurmaatschappij de gegevens opvragen bij de Federale Overheidsdienst Financiën. De huurster heeft slechts een kopij van haar aanslagbiljet overgemaakt voor de inkomsten van het jaar 2004. Vanaf het jaar 2005 heeft zij geen informatie meer overgemaakt aan de verhuurmaatschappij.

Bij navraag door de verhuurmaatschappij bleek dat haar aanslagbiljet bij de Belgische fiscus een belastbaar inkomen aangaf van 0,00 euro. De huurster betaalde derhalve slechts een minimum huur tussen het jaar 2006 en 2010, schommelend tussen 176,28 euro en 215,93 euro.
De berekening gebeurde op basis van het leefloon gezien het gebrek aan gezamenlijk belastbaar inkomen.

In de loop van de maand januari 2011 verneemt de verhuurmaatschappij dat de huurster sedert 2004 een betrekking had aangenomen bij de Europese Gemeenschap. Dit inkomen heeft de huurster nooit aangegeven bij de verhuurmaatschappij met het oog op het bepalen van de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs.
Daarom heeft de raad van bestuur van de huisvestingmaatschappij in haar zitting van 5 mei 2011 beslist om de maximale huurprijzen van de woning van de voorbije 5 jaar aan te rekenen. Ook werd beslist om de huurder een opzeg te betekenen met ingang van 1 juni 2011 en dit wegens ernstige en blijvende tekortkomingen met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De opzegperiode bedroeg 3 maanden. Bij schrijven van 17 mei 2011 werd er op gewezen dat vanaf 01 juni 2011 de maximale huurprijs van 616,77 euro werd aangerekend.

De vordering strekt tot :
- Betaling van het bedrag van 19.810,52 euro uit hoofde van achterstallige regularisaties en huurgelden, te vermeerderen met de wettelijke verwijlintresten vanaf 16 mei 2011.
- Gedaagde te veroordelen tot betaling van het bedrag van 1.981,05 euro uit hoofde van forfaitaire verhoging.
- De opzeg gegeven bij aangetekend schrijven van 16 mei 2011 geldig en van waarde te verklaren.

- De huurder te veroordelen tot betaling van een bezettingsvergoeding vanaf 1 september 2011 ten bedrage van 616,77 euro per maand.
- De huurder te veroordelen tot betaling van een wederverhuringsvergoeding van 617,77 euro gelijk aan 1 maand huur.
- De aanstelling van een gerechtelijke deskundige te bevelen ten einde de eventuele huurschade vast te stellen, te beschrijven en te ramen.

II. TEN GRONDE

De huurster is van oordeel dat zij geen enkele fout heeft begaan. Zij stelt dat haar jaarlijks een schrijven werd gericht waarbij zij werd uitgenodigd om haar gezinsinkomen van drie jaar voordien mee te delen met het oog op de berekening van de huurprijs voor het komende jaar.

In de brief haar gericht door de verhuurmaatschappij werd haar gevraagd om haar "belastbare inkomsten" mee te delen en met name het bedrag dat vermeld staat op de berekeningsnota van de belastingen "inkomsten Y, aanslagjaar Z".

De huurster stelt dat zij de gevraagde gegevens steeds tijdig heeft medegedeeld maar dat bovendien blijkt dat de verhuurmaatschappij zelf de belastbare inkomsten van haar zelf heeft opgevraagd bij de dienst van de directe belastingen zodat eiseres op de hoogte was alle inkomsten van de huurster.

Het spreekt echter vanzelf dat de te betalen huurprijs voor een sociale woning niet uitsluitend kan bepaald worden op basis van het belastbaar inkomen.
In de meeste gevallen zal het belastbaar inkomen volstaan om de maatschappij toe te laten de jaarlijkse huurprijsberekening te doen.
De huurprijsberekening wordt echter gedaan op basis van het gezinsinkomen van drie jaar geleden. De huurder is wettelijk en contractueel verplicht het gezinsinkomen jaarlijks mede te delen aan de verhuurmaatschappij. Het doel van een sociale verhuurmaatschappij is immers een huurprijs te bepalen op basis van de sociale situatie van de huurders, ondermeer het bedrag van het gezinsinkomen.
De verhuurmaatschappij kan het gezinsinkomen slechts kennen wanneer zij hierover door de huurders correct wordt geinformeerd. Deze correcte informatie is bvb ook nodig wanneer de gezinssamenstelling van de huurder verandert of wanneer de huurder eigenaar wordt van een onroerend goed.

De huurster heeft aan de verhuurmaatschappij nooit laten weten dat zij sedert 16 september 2004 in dienst is getreden als contractuele bediende bij de Europese Commissie. Uiteindelijk heeft ze een op 15 juni 2011 gedateerd attest voorgelegd waaruit blijkt dat zij in januari 2008 een loon heeft ontvangen van 3.290,67 euro, hierin begrepen het basisloon, de haardvergoeding en het kindergeld.
De huurster heeft derhalve zeer ernstige sociale fraude gepleegd door na te laten haar inkomsten aan te geven. In dergelijke omstandigheden heeft de verhuurmaatschappij het recht om de huurprijzen te vorderen op basis van de wettelijk bepaalde huurwaarde en dit gedurende een periode met retroactieve werking van 5 jaar.

Volgens verweerster mogen huurgelden niet met retroactieve kracht bepaald worden.
Evenwel, het gemeen recht is terzake niet van toepassing maar wel het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, Kaderbesluit Sociale Huur genoemd. De wet voorziet ook uitdrukkelijk dat de huurprijs met 10% kan verhoogd worden.
Wanneer een huurder zich schuldig maakt aan een ernstige en blijvende tekortkoming met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst kan de verhuurmaatschappij een opzeg betekenen.

Artikel 92 §3 4° van de Vlaamse Wooncode luidt als volgt :
"de huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na :
...
4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt."

Artikel 33 § 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt :
"§ 1
De verhuurder zegt de huurovereenkomst op tijdens en na de proefperiode in de hierna vermelde gevallen :
...
3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst
4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaring onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten."

De wet vervolgt verder dat als voormelde hypothesen van toepassing zijn de opzeggingstermijn drie maanden bedraagt.

Terzake heeft de huurder zich schuldig gemaakt aan een ernstige en blijvende tekortkoming met betrekking tot haar verplichting om haar gezinsinkomen mee te delen zodat zij door deze onvolledige verklaringen onrechtmatig van lage huurprijzen heeft kunnen genieten.

Bovendien en ten overvloede kweekt huurster in het gehuurde pand Japanse rashonden, activiteit die wellicht ook bijkomende inkomsten genereert.

Ten slotte dient opgemerkt te worden dat de huurprijsberekening zoals medegedeeld aan de huurster in december 2011 gebaseerd was op niet correcte gegevens en trouwens onmiddellijk nadien werd gecorrigeerd bij brieven van 6 januari 2012 en 12 januari 2012 van de verhuurmaatschappij en met een brief van 16 januari 2012 van de raadsman van de eiser aan de raadsman van de verweerster.

OM DEZE REDENEN:

De vrederechter,

Rechtdoende op tegenspraak en na beraad beslissend.

Verklaart de vordering ontvankelijk en gegrond.

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van **NEGENTIENDUIZEND ACHTHONDERDENTIEN EURO TWEEENVIJFTIG CENT** ten titel van achterstallige regularisaties en huurgelden, te vermeerderen met de wettelijke intresten vanaf 16 mei 2011.

Verklaart de opzeg, gegeven bij aangetekend schrijven van 16 mei 2011, geldig en van waarde.

Zegt voor recht dat de huurovereenkomst bestaande tussen partijen betreffende een woning gelegen te [redacted] beëindigd is ingevolge opzeg op 31 augustus 2011.

Veroordeelt derhalve verwerende partij om voormeld pand te verlaten, te ontruimen en ter volle en vrije beschikking te stellen van eisende partij binnen de maand na betekening van huidig vonnis en bij gebreke hieraan door verwerende partij vrijwillig te voldoen binnen de hiervoor gestelde termijn, machtigt eisende partij over te gaan tot uithuiszetting van verwerende partij en al wie of wat er zich mocht bevinden door het ambt van een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht.

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van **DUIZEND NEGENHONDERDEENENTACHTIG EURO VIJF CENT**, ten titel van forfaitaire verhoging, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten.

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van **ZESHONDERDZEVENTIEN EURO ZEVENENZEVENTIG CENT** , ten titel van wederverhuringsvergoeding.

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen, ten titel van bezettingsvergoeding, de som van **ZESHONDERDZESTIEN EURO ZEVENENZEVENTIG CENT** per begonnen maand vanaf 1 september 2011 tot aan de datum der effectieve vrijwillige of gerechtelijke ontruiming van het kwestieuze huurgoed.

Alvorens recht te spreken betreffende de huurschade stellen aan als deskundige mevrouw Liliane Loris, meetkundige-schatter van onroerende goederen, wonende te [redacted] met als opdracht partijen te aanhoren en ze trachten te verzoenen en bij gebreke hiervan de eventuele huurschade aan het goed gelegen te [redacted], te beschrijven en te ramen, en meer bepaald van haar bewerkingen een omstandig verslag op te maken hetwelk dient worden neergelegd ter griffie van deze rechtbank binnen de zes maanden na de aanzegging door de meest gerede partij.

Legt de provisionering van de deskundige ten laste van eisende partij.

Veroordeelt verwerende partij tot de kosten van het geding, deze laatste tot heden begroot in hoofde van de eisende partij op **TWEEDUIZEND TWEEHONDERDVEERTIG EURO,** hierin begrepen de som van 2.200,00 euro rechtsplegingsvergoeding.

Verklaart huidig vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.

De vrederechter heeft getekend met de griffier.

De griffier,

De vrederechter,

Frans LIEVENS

AANGEBODEN
op
NIET AAN REGISTRATIE ONDERWORPEN
De e.a. Inspecteur,