VREDEGERECHT
van het kanton
EEKLO

Rolnummer : 11A691 Repertoriumnr. : 2039/2011

---

uitgifte afgeleverd
aan :
op :
BUR nr. :
Kosten : blz. X 1,50 EUR= EUR

VONNIS

Op de openbare terechtzitting van **donderdag, tweeëntwintig december tweeduizend en elf**, in de gerechtszaal van het Vredegerecht van het kanton Eeklo, werd door, Johan VAN DE VELDE, Vrederechter, bijgestaan door [redacted] Hoofdgriffier van het Vredegerecht van voormeld kanton, het volgende vonnis uitgesproken :

INZAKE:

[redacted] wonende te [redacted] die heeft als raadsman mr. [redacted] advocaat te [redacted]

eisende partij

TEGEN :

[redacted] **CVBA** ingeschreven in het register der burgerlijke vennootschappen onder nummer [redacted] KBO nr. [redacted] met zetel gevestigd te [redacted] die heeft als raadsman mr. [redacted] advocaat te [redacted]

verwerende partij

Gelet op het verzoekschrift vrijwillige verschijning van 9 juni 2011, ter griffie toegekomen op 21 juni 2011en de navolgende procedurestukken zoals gerangschikt in het rechtsplegingsdossier;

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

Gelet op het proces-verbaal van vrijwillige verschijning d.d. 28 juli 2011;

Gehoord partijen in hun middelen en besluiten;

I. De vordering

Het geding werd ingeleid bij vrijwillige verschijning van de partijen op de terechtzitting van 28 juli 2001.

In wezen stelt de tweede comparante, de CVBA [redacted] (hierna vermeld als "MBV") een vordering die ertoe strekt:

- te zeggen voor recht dat de aan mevrouw [redacted] aangetekende opzeg van 28 maart 2011 met betrekking tot de woning gelegen aan [redacted] te [redacted] rechtsgeldig is.

- Mevrouw [redacted] dienvolgens te veroordelen om de woning te verlaten en te ontruimen binnen de maand na de betekening van het vonnis, met afgifte van de sleutels, op straffe van te worden verdreven en uitgezet door de eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht.

- Akte te verlenen aan MBV van haar voorbehoud voor alle overige rechten, zo ondermeer wat de huurderving betreft en de vergoeding voor de eventuele huurschade.

- Mevrouw [redacted] te veroordelen tot de betaling van een bezettingsvergoeding op grond van de maandelijkse huurprijs ten belope van € 596,21 tot de volledige ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed. Voor zoveel als nodig in toepassing van artikel 1344ter Ger.Wb. en volgende een afschrift van het verzoek tot uithuiszetting naar het O.C.M.W. op te sturen.

- Mevrouw [redacted] te veroordelen tot de kosten van het geding, zoals begroot, dit alles bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enig rechtsmiddel, zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

Het standpunt van mevrouw [redacted] komt er op neer dat de door MBV gegeven opzegging niet geldig is, en dat MBV dient te worden veroordeeld tot de gedingkosten, zoals begroot.

II. Feiten en antecedenten

Bij huurovereenkomst van 1 oktober 1986, ingaand op dezelfde datum geeft de MBV als verhuurster een éénsgezinswoning gelegen te [redacted] in huur aan mevrouw [redacted]
Mevrouw [redacted] betrok deze woning met haar zoontje [redacted] een kind van op dat moment nauwelijks enkele maanden oud.

Op 19 juni 1989 werd in het gezinnetje een tweede kind geboren, met name [redacted] op 19 juni 1989.

Deze beide kinderen zijn zonen van de huurster en van [redacted] met wie de huurster een relatie onderhield.

De verhuurmaatschappij stelt dat zij herhaaldelijk heeft vermoed dat de heer [redacted] in feite samenwoonde met de huurster, zonder dat van dit vermoeden concrete aanwijzingen worden voorgebracht.

Sedert 01 juni 2006 huurde dezelfde huurster ook een garage in de nabijheid, namelijk te [redacted]

Mevrouw [redacted] is op 27 augustus 2010 in het huwelijk getreden met de heer [redacted] vader van haar beide zonen met wie zij dus gedurende jaren een relatie heeft onderhouden.

Van dit huwelijk werd geen aangifte gedaan aan de MBV. De heer [redacted] heeft ook zijn domicilie-adres niet veranderd.

Mevrouw [redacted] had overeenkomstig de bepalingen van art. 43 van de Vlaamse Wooncode het recht verworven om de door haar betrokken sociale woning aan te kopen.

Met het oog op deze aankoop werden tussen partijen gesprekken aangeknoopt, die uiteindelijk resulteerden in een onderhandse verkoopsovereenkomst, gedateerd op 20 oktober 2010, krachtens dewelke de [redacted] maatschappij [redacted] de woning [redacted] verkoopt, weliswaar onder opschortende voorwaarde van eigendomsoverdracht tot het verlijden van de authentieke akte.

Deze verkoopsovereenkomst vermeldt als koper mevrouw [redacted]
De verkoopsovereenkomst wordt ook alleen door haar ondertekend.
Ofschoon mevrouw [redacted] op dat ogenblik nog geen twee maanden in het huwelijk is getreden, "vergeet" zij zulks te vermelden op het ogenblik dat de onderhandse verkoopsovereenomst wordt ondertekend.

Een goede week later ondertekent mevrouw [redacted] een document " VERKLARING OP EREWOORD met het oog op het verkrijgen van een tegemoetkoming in de sociale huisvestingssector.

Dit document voorziet een rubriek "ECHTGENOOT OF PARTNER", rubriek waarin eenvoudigweg niets is ingevuld, en een streepje is gezet op de plaats waar normaal de naam van echtgenoot of partner moest komen.

Of mevrouw [redacted] dit document zelf ingevuld heeft, dan wel of het al ingevuld was op het ogenblik dat zij het ondertekende is niet zo relevant.

Relevant is daarentegen des te meer dat zij deze verklaring – en dat wordt niet betwist – ondertekent en dateert, en daarmee zich met de inhoud identificeert.

Eén en ander kan uiteraard niet verborgen blijven, en bij de voorbereiding van het dossier door de notaris met het oog op het verlijden van de authentieke akte, komt effectief aan het licht dat – in weerwil van de herhaalde en uitdrukkelijke verklaringen gedaan door de huurster – zij wel degelijk, en dit reeds sedert augustus 2010, was gehuwd.

Bij schrijven van 28 maart 2011 geeft de MBV aan mevrouw [redacted] opzeg van de bestaande huurovereenkomst. De reden daarvoor komt er op neer dat mevrouw [redacted] bewust haar huwelijk met de heer [redacted] heeft verzwegen, dat deze laatste maar laattijdig in het bevolkingsregister is ingeschreven op het adres van het huurgoed, hetgeen samen genomen de inbreuken uitmaken als bedoeld in art. 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur, waardoor de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen.

De opzegging wordt gegeven met een opzegperiode van drie maanden, ingaande op 01 april 2011 om te eindigen op 30 juni 2011.

Tezelfdertijd wordt, gezien het huwelijk van de huurster in augustus 2010, de huurprijs met ingang van 01 september 2010 herberekend.

Dit resulteert in een te betalen opleg voor de periode vanaf september tot en met december 2010 van € 1.081,08 en voor de periode van januari tot en met maart 2011 van € 856,11.

De nieuw berekende huurprijs bedraagt € 596,21 per maand.

De geldigheid van de gegeven opzegging wordt uitgebreid en gemotiveerd betwist in het aangetekend schrijven dat de raadsman van mevrouw [redacted] op 6 april 2011 verstuurt.

Niet het feit dat het huwelijk niet werd vermeld wordt betwist (het zou gaan om een verstrooidheid), wel de gevolgen die daaraan door de verhuurster worden gekoppeld.

Er wordt verwezen naar het grondrecht op wonen en met zoveel woorden gesteld dat de inbreuk – die op zich niet wordt betwist – niet van dien aard is dat hierdoor een einde kan worden gemaakt aan de sociale huurovereenkomst.

In latere briefwisseling brengen partijen geen wijzigingen in hun respectieve standpunten aan, en uiteindelijk wordt in gezamenlijk overleg tussen de raadslieden en op voorstel van de raadsman van mevrouw [redacted] de discussie bij vrijwillige verschijning aan de beoordeling van dit vredegerecht voorgelegd.

III. Beoordeling

De sociale woninghuur, waaronder de voorliggende huurovereenkomst zonder meer ressorteert, heeft als finaliteit het verschaffen van een degelijke en betaalbare woning aan diegenen die ingevolge hun specifieke omstandigheden niet terecht kunnen op de particuliere huurmarkt.

Het feit dat het aanbod van sociale huurwoningen om budgettaire redenen per definitie beperkt is, impliceert dat de toegang tot de sociale huurwoning dient te worden beperkt tot die huurders die louter op de sociale woninghuur aangewezen zijn om zich in hun huisvestingsbehoeften te voorzien.

Daartoe werden onder meer in de Vlaamse Wooncode beperkingen opgelegd die de toegang tot de sociale woninghuur dienen te beperken tot diegenen die op deze vorm van huisvesting aangewezen zijn.

Het feit dat de toegang tot sociale woninghuur wordt beperkt door een aantal voorwaarden impliceert de verplichting in hoofde van de sociale verhuurmaatschappij om ook gedurende de duurtijd van de sociale woninghuur na te gaan of een bepaalde huurder aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Deze controleverplichting is evengoed een onderdeel van het sociaal aspect van deze vorm van woninghuur: gelet op het gegeven dat de vraag heel wat groter is dan het aanbod, dat er wachtlijsten zijn, dient er over gewaakt te worden dat enkel die huurders die aan de voorwaarden voldoen ook van de geboden voordelen kunnen genieten.

Deze controleverplichting in hoofde van de sociale verhuurmaatschappij uit zich tevens in een mededelings-en meldingsplicht in hoofde van diegene die van de sociale woninghuur gebruik maakt.

De huurder zal meer bepaald verplicht zijn om wijzigingen in de gezinssituatie, in de inkomenssituatie, in het verwerven van onroerende goederen door hemzelf of door bepaalde gezinsleden aan de sociale verhuurmaatschappij te melden.

Een inbreuk op deze meldingsplicht, of het geven van onjuiste of onvolledige verklaringen in dat verband door de huurder, kan – indien voldoende zwaarwichtig – aanleiding geven tot het beëindigen van de sociale huur.

Een inbreuk op de mededelingsplicht wie de duurzame bewoners van de sociale woning zijn, wordt doorgaans beschouwd als een inbreuk die voldoende zwaarwichtig is om een opzegging door de sociale verhuurmaatschappij te verantwoorden.

In de concrete situatie meent de rechtbank dat de huurder niet alleen verzuimd heeft om te voldoen aan deze mededelingsplicht, maar dat er zelfs moedwillig verkeerde informatie aan de sociale verhuurmaatschappij werd verstrekt.

Mevrouw [redacted] is op 27 augustus 2010 in het huwelijk getreden met een persoon – de heer [redacted] - met wie zij overduidelijk al gedurende ettelijke jaren een relatie onderhield. De geboorte in respectievelijk 1986 en 1989 van twee zonen die de familienaam van deze partner dragen moge daarvan een toch niet geringe indicatie zijn.

Ofschoon het aangaan van een huwelijk nu niet bepaald iets is wat men genoegzaam gemakkelijk over het hoofd ziet, zou nog kunnen aangenomen worden dat mevrouw [redacted] over het hoofd heeft gezien om het feit van haar huwelijk te melden aan de sociale verhuurmaatschappij, terwijl zij zich van de mogelijk belangwekkende impact van het aangaan van een huwelijk op haar huursituatie normalerwijze toch bewust moet geweest zijn.

Het wordt al moeilijker te verklaren waarom de heer [redacted] zich naar aanleiding van het huwelijk niet heeft laten inschrijven in het bevolkingsregister op het adres van de gezinswoning, met name [redacted] te [redacted]

De uitleg die daarover door de huurster wordt verstrekt, als zou de heer [redacted] vaak in het buitenland verblijven hetgeen de inschrijving zou bemoeilijkt hebben, voldoet geenszins. De heer [redacted] zal alleszins op de dag van het huwelijk wel in het binnenland verbleven hebben, en niets heeft belet om de administratieve formaliteit van het huwelijk op het stadhuis - om het in de kennelijke redenering van de huurster maar als dusdanig af te doen – te combineren met de administratieve formaliteit van correcte inschrijving in het bevolkingsregister op het werkelijke woon- en verblijfsadres.

Dat dit laatste niet is gebeurd roept dus opnieuw vragen op.

Het wordt nog moeilijker een uitleg te verzinnen voor het feit dat de – inmiddels net geen twee maand getrouwde – huurster "vergeet" haar echtgenoot te vermelden in de onderhandelingen die uiteindelijk leiden tot de ondertekening van een verkoopscompromis nopens de gehuurde woning.

Deze verkoopscompromis zelf, voorgelegd door de MBV als stuk 4 – vermeldt wel een handmatige correctie van de familienaam van de koopster (van [redacted] naar " [redacted]) maar maakt op geen enkele manier melding van het toch niet irrelevante feit dat er ook een echtgenoot is.

Het is nochtans een genoegzaam bekend gegeven dat – ongeacht de finesses die desgevallend door het gekozen huwelijksvermogensstelsel worden opgelegd – gehuwde mensen in principe beiden dienen aan te kopen. De analyse van de feitelijke gang van zaken laat evenwel vermoeden dat de huurster daar opnieuw het gegeven van haar huwelijk heeft verzwegen in de hoop verder aan gunstige voorwaarden te kunnen verder huren.

Tenslotte, en veruit het meest bezwarend, is er de VERKLARING OP EER ondertekend door mevrouw [redacted] op 28 oktober 2010, medegedeeld als stuk 3 van het bundel van de MBV.

Het document maakt op verschillende plaatsen melding van termen als "partner" van de aanvrager, "echtgenoot" van de aanvrager, vraagt expliciet naar de samenstelling van het gezin, kortom is duidelijk en ondubbelzinnig opgesteld in die zin dat de aanvrager ondubbelzinnig moet melding maken van het feit of hij/zij al dan niet gehuwd is, en hoe het gezin is samengesteld.

Evenwel blijkt op het lijntje dat specifiek is voorzien om de naam van de echtgenoot in te vullen slechts een schuin streepje voor te komen, en ook in de samenstelling van het gezin is er in geen velden of wegen een echtgenoot te bespeuren...

Het valt niet te aanvaarden – zoals nochtans wordt voorgehouden - dat de huurster deze verklaring bij wijze van spreken met haar ogen dicht heeft ondertekend zonder te weten wat de inhoud was. Er mag en moet geredelijk verondersteld worden dat een persoon die een document ondertekent dat in vette druk en in hoofdletters de titel " **VERKLARING OP EREWOORD"** draagt, dit document tenminste leest en zich van de waarachtigheid ervan vergewist. Iedere andere redenering zou de waarde van getekende documenten herleiden tot zowat nihil.

Al deze elementen gezamenlijk in aanmerking genomen:
- niet spontaan melden van het huwelijk

- niet inschrijven van de echtgenoot in het bevolkingsregister op het adres van de huurwoning
- niet vermelden van het huwelijk tijdens de onderhandelingen voorafgaand de ondertekening van de authentieke akte
- niet vermelden van het feit van het huwelijk en de naam van de echtgenoot op de verkoopscompromis van de woning
- niet vermelden van het feit van het huwelijk en de naam van de echtgenoot op de verklaring op erewoord

nopen de rechtbank tot de conclusie dat de huurster moedwillig en derhalve met kwade trouw verkeerde gegevens heeft verstrekt aan de sociale verhuurmaatschappij.

In die omstandigheden moet worden vastgesteld dat de huurder opzettelijk verkeerde gegevens heeft verstrekt om ten onrechte te genieten van de voordelen van de sociale woninghuur, en kon de sociale verhuurmaatschappij terecht opzegging geven overeenkomstig art. 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur (*Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de VWC - B.S., 7 december 2007*)

De gevolgen daarvan zijn verregaand. Het betekent dat de huurovereenkomst door de gegeven opzegging rechtsgeldig een einde heeft genomen op 30 juni 2011, zodat de huurster sedert voormelde datum geen titel meer heeft om de woning verder te blijven betrekken.

De MBV vordert dat mevrouw [redacted] en haar gezin dienen te vertrekken binnen de maand na de betekening van het tussen te komen vonnis. Dergelijke korte termijn zou in de praktijk betekenen dat het gezin van de huurster in de grootste moeilijkheden zou verkeren om op de korte termijn van één maand een betaalbare huurwoning te vinden, hetgeen een praktisch onhaalbare opdracht zou betekenen.

Gelet op de onzekerheid die heeft bestaan nopens de rechtmatigheid van de gegeven opzegging, onzekerheid waaraan slechts vanaf de tussenkomst van dit vonnis een einde – in acht genomen uiteraard de mogelijkheid tot het aanwenden van rechtsmiddelen - is gekomen komt het billijk en verantwoord voor om de termijn voor uithuiszetting te bepalen op drie maanden na de betekening van dit vonnis.

Uiteraard zullen de voormalige huurders voor de periode dat zij het huurgoed nog effectief betrekken een bezettingsvergoeding verschuldigd zijn die overeenstemt met de normale huurwaarde van het huurgoed in acht genomen de inkomsten van de bewoners, concreet € 596,21 per maand.

Gelet op de noodzaak om de woning bij voorkeur binnen korte termijn ter beschikking te kunnen stellen van huurders die wél te goeder trouw zijn en die voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor sociale woninghuur, wordt de uitvoerbaarheid bij voorraad van het vonnis toegestaan, weze het uiteraard dat de uitvoering bij voorraad gebeurt op risico van die partij die ze benaarstigt.

Voor wat betreft de procedurekosten is partij [redacted] te beschouwen als de in het ongelijk gestelde partij in de zin van de wet van 21 april 2007 betreffende de verhaalbaarheid van de erelonen en de kosten verbonden aan de bijstand van de advocaat en het KB van 26 oktober 2007 tot vaststelling van de daaraan verbonden tarieven. Er zijn terzake geen redenen voorhanden om, wat het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding betreft, af te wijken van het basisbedrag dat overeenstemt met de waarde van de vordering.

OM DEZE REDENEN,

Rechtdoende op tegenspraak;

Alle overige en/of strijdige middelen verwerpend;

Verklaren de vordering van de CVBA [redacted] ontvankelijk en in de volgende mate gegrond:

stellen vast dat de tussen partijen bestaande huurovereenkomst betreffende de woning gelegen te 9990 Maldegem, 't Veldeken 62 rechtsgeldig een einde heeft genomen tegen 30 juni 2011.

Veroordelen [redacted] voormeld goed te verlaten met al wie en al wat er zich in bevindt, en in goede staat van huuronderhoud en met afgifte van de sleutels ter beschikking te stellen van de verhuurster, binnen de drie maanden na de betekening van het tussen te komen vonnis, en bij gebreke aan tijdige en/of volledige ontruiming van het voormelde goed binnen de gestelde termijn, machtigen de verhuurster om het goed te laten ontruimen met inbegrip van al wie of al wat zich in het huurgoed zou bevinden, door uitdrijving bij gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht met opstraatstelling van goederen en voorwerpen, op kosten en risico van de huurster, kosten invorderbaar op louter vertoon van facturen en rekeningen.

Veroordelen [redacted] tot betaling van een bezettingsvergoeding vanaf één juli 2011 tot de algehele ontruiming van het huurgoed, hetzij vrijwillig, hetzij gedwongen, van **vijfhonderd zesennegentig euro eenentwintig cent (€ 596,21)** per begonnen maand, en rekening houdend met reeds betaalde bedragen.

Verlenen aan de CVBA [redacted] voorbehoud voor alle overige rechten, zo ondermeer wat de huurderving betreft en de vergoeding voor eventuele huurschade.

Veroordelen [redacted] tot de kosten van het geding gevallen aan de zijde van de de CVBA [redacted] en te begroten op **€ 990,00** rechtsplegingsvergoeding.

Verklaren het vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande de aanwending van enig rechtsmiddel en zonder dat borg dient te worden gesteld.

Wijzen het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

De vrederechter en de hoofdgriffier hebben getekend.

GETEKEND

Johan VAN DE VELDE

VREDEGERECHT * KANTON EEKLO *

Hoofdgriffier Vrederechter

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