02/05/2011
01 - V - EV

De Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge, **eerste kamer**, heeft het hiernavolgend vonnis verleend:

KOPIE

In de zaak **10/3.475/A** Rep. nr. 2011/ 5693

---

1. De heer [redacted] en zijn echtgenote,

2. Mevrouw [redacted]

samenwonende te [redacted]

eisers,

hebbende als raadsman meester [redacted] advocaat, optredend voor de [redacted] & [redacted] met kantoor te 8310 Sint-Kruis (Brugge), [redacted]
(ref.: [redacted]

tegen

De ***Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid*** [redacted] met vennootschapszetel te [redacted] met ondernemingsnummer [redacted]

verweerster,

hebbende als raadsman meester [redacted] advocaat, met kantoor te 8310 Sint-Kruis (Brugge), [redacted] **(ref.:** [redacted]

I. PROCEDURE

De zaak werd ingeleid bij dagvaarding, die regelmatig werd betekend aan verweerster op 02 november 2010.

Partijen hebben hun middelen en besluiten voorgedragen in openbare terechtzitting van 31 maart 2011.

Kennis werd genomen van het dossier van de rechtspleging en van de door alle partijen overgelegde stukken.

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

II. VOORWERP VAN DE VORDERING

1. Eisende partijen vorderen de artikelen 9, 10 en 11 van de koopovereenkomst te interpreteren.

Zij vorderen te zeggen voor recht dat de artikelen 9, 10 en 11 van de koopakte dienen geïnterpreteerd te worden in die zin dat zij schriftelijk ontslagen dienen te worden door verweerster van hun plicht tot 20-jarige bewoning na voorafgaandelijk verweerster ingelicht te hebben van hun voornemen tot niet – persoonlijke bewoning, overdracht en vervreemding en na betaling van de niet overgeschreven overheidsinvestering zonder dat verweerster zich kan beroepen op het in artikel 11 van de koopakte voorzien recht van wederinkoop.

Zij vorderen verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding, dit bij vonnis dat uitvoerbaar is bij voorraad, niettegenstaande alle verhaal en zonder borgstelling.

2. Verwerende partij vordert de vordering af te wijzen als niet ontvankelijk, minstens ongegrond.

In ondergeschikte orde vordert zij te zeggen voor recht dat zij het recht heeft om het recht tot wederinkoop in te roepen aangezien eisers de woning nog geen 20 jaar effectief en gewoonlijk als volle eigenaar bewonen en zij niet schriftelijk ontlast zijn door haar van de verplichting ex artikel 9, lid 1 van de koopovereenkomst de dato 27 juni 2001.

III. BEOORDELING

a) Enkele feitelijke gegevens (in het kort)

1. Eisende partijen kochten op 27 juni 2001 van verwerende partij een onroerend goed, gelegen te [redacted] ([redacted]

In de overeenkomst is onder meer bepaald:

"Artikel 9 – Verplichtingen van de koper
De koper verbindt zich tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van twintig jaar ingaande op de datum van onderhavige akte. Indien slechts één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in onderhavige akte "de koper" wordt genoemd, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper verbindt zich er toe de verkoper-bouwheer onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van een zakelijk recht of niet-persoonlijke bewoning van de verkochte woning.

In afwijking van het in het eerste lid van onderhavig artikel gestelde, kan de koper van de daar beschreven verbintenis ontslagen worden indien voldaan is aan de volgende twee voorwaarden:
1. de koper heeft aan de verkoper-bouwheer de niet-afgeschreven overheidsinvesteringen betaald waarvan sprake in artikel 10 van onderhavige akte;
2. de koper is schriftelijk ontlast van de verbintenis waarvan sprake in het eerste lid van onderhavig artikel door een kwijting die is opgesteld door de verkoper-bouwheer na ontvangst van de betaling van diezelfde niet-afgeschreven overheidsinvestering.

Artikel 10 – Niet-afgeschreven overheidsinvestering

Gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande bij de ondertekening van onderhavige akte, heeft verkoper-bouwheer recht op een vergoeding, gelijk aan de niet-afgeschreven overheidsinvestering waarvan sprake in het derde lid van artikel 9 van onderhavige akte, indien de koper voldoet aan de verplichting, welke is omschreven in het eerste lid van hetzelfde artikel. Dit recht wordt gevestigd overeenkomstig het eerste lid, 5° en het laatste lid van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van acht juni negentienhonderd negenennegentig houdende de verbintenissen, voorwaarden, vergoedingen en sancties voor de bewoners van sociale koopwoningen en verkochte sociale huurwoningen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

Deze vergoeding bedraagt:
- Het eerste jaar na de aankoop : ACHTHONDERD EN TIEN DUIZEND BELGISCHE FRANK (810.000 BEF) of de tegenwaarde van TWINTIGUIZEND NEGENENZEVENTIG EURO EN ACHTENDERTIG CENT (20.079,38 EUR);
- Het tweede jaar na de aankoop : ZEVENHONDERDNEGENENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (769.500 BEF) of de tegenwaarde van NEGENTIENDUIZEND VIJFENZEVENTIG EURO EN EENENVEERTIG CENT (19.075,41 EUR);
- Het derde jaar na de aankoop : ZEVENHONDERDNEGENENTWINTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (729.000 BEF) of de tegenwaarde van ACHTTIENDUIZEND EENENZEVENTIG EURO EN VIERENVEERTIG CENT (18.071,44 EUR);
- Het vierde jaar na de aankoop : ZESHONDERDACHTENTACHTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (688.500 BEF) of de tegenwaarde van ZEVENTIENDUIZEND ZEVENENZESTIG EURO EN ZEVENENVEERTIG CENT (17.067,47 EUR);
- Het vijfde jaar na de aankoop : ZESHONDERDACHTENVEERTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (648.000 BEF) of de tegenwaarde van ZESTIENDUIZEND DRIEENZESTIG EURO EN VIJFTIG CENT (16.063,50 EUR);
- Het zesde jaar na de aankoop : ZESHONDERD EN ZEVEN DUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (607.500 BEF) of de tegenwaarde van VIJFTIENDUIZEND NEGENENVIJFTIG EURO EN DRIEENVIJFTIG CENT (15.059,53 EUR);
- Het zevende jaar na de aankoop : VIJFHONDERDZEVENENZESTIGDUZIEND BELGISCHE FRANK (567.000 BEF) of de tegenwaarde van VEERTIENDUIZEND VIJFENVIJFTIG EURO EN ZESENVIJFTIG CENT (14.055,56 EUR);
- Het achtste jaar na de aankoop : VIJFHONDERDZESENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (526.500 BEF) of de tegenwaarde van DERTIENDUIZEND EENENVIJFTIG EURO EN NEGENENVIJFTIG CENT (13.051,59 EUR);
- Het negende jaar na de aankoop : VIERHONDERDZESENTACHTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (486.000 BEF) of de tegenwaarde van TWAALFDUIZEND ZEVENENVEERTIG EURO EN DRIEENZESTIG CENT (12.047,63 EUR);
- Het tiende jaar na de aankoop : VIERHONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (445.500 BEF) of de tegenwaarde van ELFDUIZEND DRIEENVEERTIG EURO EN ZESENZESTIG CENT (11.043,66 EUR);
- Het elfde jaar na de aankoop : VIERHONDERD EN VIJF DUIZEND BELGISCHE FRANK (405.000 BEF) of de tegenwaarde van TIENDUIZEND NEGENENDERTIG EURO EN NEGENENZESTIG CENT (10.039,69 EUR);
- Het twaalfde jaar na de aankoop : DRIEHONDERDVIERENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (364.500 BEF) of de tegenwaarde van NEGENDUIZEND VIJFENDERTIG EURO TWEEENZEVENTIG CENT (9.035,72 EUR);
- Het dertiende jaar na de aankoop : DRIEHONDERDVIERENTWINTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (324.000 BEF) of de tegenwaarde van ACHTDUIZEND EENENDERTIG EURO EN VIJFENZEVENTIG CENT (8.031,75 EUR);
- Het veertiende jaar na de aankoop : TWEEHONDERDDRIEENTACHTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (283.500 BEF) of de tegenwaarde van ZEVENDUIZEND ZEVENENTWINTIG EURO ACHTENZEVENTIG CENT (7.027,78 EUR);
- Het vijftiende jaar na de aankoop : TWEEHONDERDDRIEENVEERTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (243.000 BEF) of de tegenwaarde van ZESDUIZEND DRIEENTWINTIG EURO EN EENENTACHTIG CENT (6.023,81 EUR);
- Het zestiende jaar na de aankoop : TWEEHONDERD EN TWEE DUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (202.500 BEF) of de tegenwaarde van VIJFDUIZEND NEGENTIEN EN VIERENTACHTIG EURO CENT (5.019,84 EUR);
- Het zeventiende jaar na de aankoop : HONDERDTWEEENZESTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (162.000 BEF) of de tegenwaarde van VIERDUIZEND VIJFTIEN EURO ACHTENTACHTIG CENT (4.015,88 EUR);

- Het achttiende jaar na de aankoop : EENENTACHTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (81.000 BEF) of de tegenwaarde van TWEEDUIZEND EN ZEVEN EURO EN VIERENNEGENTIG CENT (2.007,94 EUR);
- Het negentiende jaar na de aankoop : EENENTACHTIGDUIZEND BELGISCHE FRANK (81.000 BEF) of de tegenwaarde van TWEEDUIZEND EN ZEVEN EURO VIERENNEGENTIG CENT (2.007,94 EUR);
- Het twintigste jaar na de aankoop : VEERTIGDUIZEND VIJFHONDERD BELGISCHE FRANK (40.500 BEF) of de tegenwaarde van DUIZEND EN DRIE EURO ZEVENENNEGENTIG CENT (1.003,97 EUR).

Artikel 11 - Wederinkoop
Wanneer de koper, om welke reden dan ook, één van de verbintenissen uiteengezet in artikel 9 van onderhavige akte, niet volledig naleeft of heeft nageleefd, kan de verkoper het recht van wederinkoop, voorzien in artikel 84, §1 van het Decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode toepassen, zodra hij kennis neemt van de niet-naleving van deze verbintenissen.

Rekening houdend met de rechtmatige belangen van de hypothecaire schuldeisers die een lening toegestaan hebben tot gehele of gedeeltelijke betaling van de in de akte vermelde verkoopprijs, gaat de verkoper de uitdrukkelijke en onherroepelijke verbintenis aan slechts tot de wederinkoop over te gaan na integrale betaling, in hoofdsom, interesten en bijhorigheden:
a) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die in eerste rang ingeschreven zijn;
b) van de bedragen die op dat ogenblik verschuldigd blijven aan de hypothecaire schuldeisers die ingeschreven zijn in verdere rang voor zover het gaat om openbare besturen, openbare kredietinstellingen of organismen die afhangen van of onderworpen zijn aan het toezicht van de openbare macht, alsook om kredietinstellingen die erkend zijn in uitvoering van de wetgeving, betreffende het aankopen of bouwen van sociale koop- of huurwoningen.

Het batig saldo dat mogelijk na die afnemingen zou verschuldigd blijven zal uitbetaald worden aan de eventueel in verdere rang ingeschreven andere hypothecaire schuldeisers in mindering van hun schuldvordering. De te betalen bedragen blijven alleszins beperkt tot het bedrag van de inschrijvingen.

De koper geeft daartoe, voor zover nodig, onherroepelijk mandaat aan de verkoper om bedoelde terugbetalingen uit te voeren en die bedragen aan te rekenen op de sommen hem verschuldigd ingevolge de wederinkoop en hij verbindt zich er toe vanaf heden en voor de toekomst dit te allen tijde te aanvaarden.

Partijen verklaren dat de ondergetekende instrumenterende ambtenaar overeenkomstig artikel 84, § 1, lid vier van het Decreet van vijftien juli negenthonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode, voorlezing heeft gegeven van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode. Dit artikel luidt als volgt :
"§1; De VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijne, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.
De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard.
De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slecht doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht. De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.
§2. Wanneer de in de §1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse regering het minimum en het maximum bepaalt."

2. De raadsman van eisende partij deelde bij brief van 18 augustus 2010 aan verweerster mede:

"Ik word geraadpleegd door Dhr. en Mevr. [redacted] – [redacted] beiden wonende te [redacted] –

Cliënte kochten dit onroerend goed bij akte verleden voor de Eerstaanwezend Inspecteur Commissaris bij het Aankoopcomité op 27 juni 2001 (zie de akte in bijlage)
- *Wat betreft de grond vanwege de gemeente [redacted]*
- *Wat betreft het gebouw vanwege de Sociale Huisvestgingsmaatschappij [redacted]*

Waar mijn cliënten afhankelijk van uw standpunt eventueel zouden overwegen te verhuizen, mochten zij reeds eerder met uw diensten contact opnemen met betrekking tot de bepalingen van artikel 9 en volgende van de aankoopakte.
Mijn cliënten die in elk geval hun verplichtingen wensen te voldoen wensen te vermijden dat Artikel 11 (wederinkoop) zou worden toegepast, reden waarom zij verzoeken opdat hen standpunt zou worden verleend met betrekking tot de volgende vraag:
Kunnen mijn cliënten van de verplichting tot bewoning en tot het in eigendom behouden van het pand (zie artikel 9) ontslagen worden indien zij de vergoeding betalen zoals voorzien in artikel 10? En zo ja, houdt dan ook elk recht van wederinkoop in Uwen hoofde op te bestaan?
Mijn cliënten hadden graag een antwoord bekomen waar hen telefonisch werd gemeld dat hoedanook Uw maatschappij het recht blijft hebben om haar rechten tot wederinkoop te laten gelden.
Ik mag zo vrij zijn u er verzoeken na studie van dit dossier mij te willen opbellen dan wel mij schriftelijk te laten weten wat uw standpunt is."

3. Verweerster antwoordde op 23 augustus 2010:

"In antwoord op uw schrijven van 18/08/2010 en verwijzend naar uw telefonisch onderhoud van 19/08/2010 bevestigen wij u dat onze sociale huisvestingsmaatschappij steeds toepassing maakt van haar recht van wederinkoop zoals bepaald in artikel 11 van de verkoopakte dd. 21/06/2001, welke ook de reden van de voortijdige verkoop of niet-persoonlijke bewoning is:
Bij toepassing van dit wederinkooprecht wordt volgens de wettelijke bepalingen de woning wederingekocht tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden die door de koper aan de woning werden aangebracht.
In deze situatie is er bijgevolg geen sprake van het betalen van een vergoeding voor het niet-voldoen aan de verplichtingen van de koper."

Er volgde nog briefwisseling.

b) Ontvankelijkheid

Verwerende partij beroept zich vooreerst op de exceptio obscuri libelli.

Overeenkomstig artikel 702, 3° van het gerechtelijk wetboek moet onder korte samenvatting van de middelen worden verstaan de feitelijke gegevens die aan de vordering ten grondslag liggen en dient er geen rechtsgronden te worden aangehaald.

Eisende partijen verwijzen naar de aankoopakte en de ter discussie zijnde bepalingen in de overeenkomst, die partijen destijds afsloten.

Er is aldus voldaan aan artikel 702,3° van het gerechtelijk wetboek. De vordering is aldus ontvankelijk.

c) Gegrondheid

c) 1) Hoofdvordering

1. Eisende partijen stellen dat zij op basis van voormelde artikelen 9 tot en met 11:

- verplicht zijn overeenkomstig artikel 9, lid 1 om in de woning gedurende 20 jaar te verblijven als volle eigenaar;
- zij overeenkomst artikel 9, lid 2 aan verweerster het voornemen om de woning te vervreemden in die periode van 20 jaar voorafgaandelijk moeten kenbaar maken waarna zij, in afwijking van het eerste lid, ontslaan zijn van de woonverplichting (mits ook betaling van het in artikel 10 bepaald bedrag);
- dat het in artikel 11 bepaald recht van wederinkoop enkel kan worden toegepast wanneer zij één van de verbintenissen in artikel 9 niet zouden hebben nageleefd.

Het standpunt van eisers is dat zij, na voorafgaandelijke verwittiging van verweerster, enkel de niet afgeschreven overheidsinvestering dienen terug te betalen.

Verwerende partij is anderzijds van oordeel dat, zelfs wanneer eisers handelen overeenkomstig artikel 9,2, zij het recht op wederinkoop behoudt wanneer het onroerend goed binnen de 20 jaar wordt verkocht (daarbij zich verder ook beroepend op artikel 11).

2. Vooreerst kan worden opgemerkt dat uitleg, die bepaalde sociale woonmaatschappijen/gemeenten/Arohm op hun website plaatsen (zie stukken 9 - 11 eisers) geen relevantie hebben in huidig geschil. De overeenkomsten kunnen in dit kader verschillen van de voorliggende overeenkomst. Deze websites geven bovendien enkel een loutere visie van bepaalde instanties weer (in verder niet na te gaan voorwaarden (er liggen geen overeenkomsten in dat kader voor)).

Huidig geschil dient te worden beoordeeld op basis van de voorliggende overeenkomst en de wettelijke bepalingen.

3. De toepasselijke contractuele bepalingen werden hierboven aangehaald.

De wettelijke bepalingen, die van belang zijn betreffen artikel 84 van het decreet van de Vlaamse Wooncode de dato 15 juli 1997, dat luidt als volgt:
"§ 1. De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken, zonder enig uitdrukkelijk beding, gedurende twintig jaar over het recht om de sociale huurwoningen en sociale koopwoningen die ze hebben verkocht aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden terug te nemen wanneer die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.
De woning kan worden teruggenomen van de eerste, en in voorkomend geval, van de tweede koper tegen de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de gemaakte kosten van de koop en van de kosten van de verbeterings- en herstellingswerkzaamheden, voor zover deze niet werden uitgevoerd in strijd met de bepalingen op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. De terugname van de woning gebeurt vrij van alle lasten en hypotheken waarmee de koper de woning mocht hebben bezwaard. De woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden kunnen de woningen slechts doorverkopen na een voorafgaande kennisgeving aan de initiatiefnemer die de woning heeft verkocht. De instrumenterende ambtenaar leest dit artikel voor bij de verkoop van een woning, bedoeld in het eerste lid.

§ 2. Wanneer de in § 1 vermelde initiatiefnemers geen gebruik maken van hun recht van wederinkoop, hebben ze, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, het recht om van de kopers van een sociale woning die deze woning wederverkopen of verhuren binnen een termijn van twintig jaar volgend op de aankoop, een vergoeding te vorderen waarvan de Vlaamse Regering het minimum en het maximum bepaalt."

Artikel 2 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 08 juni 1999 luidt verder als volgt:

"Artikel 2

§1 De oorspronkelijke koper is gehouden tot persoonlijke bewoning van de gekochte woning gedurende een termijn van 20 jaar ingaande op de datum van de authentieke verkoopakte.

§2 De oorspronkelijke koper is verplicht de initiatiefnemer onmiddellijk en vooraf op de hoogte te brengen van elk voornemen tot vervreemding, overdracht van een zakelijk rechte of niet persoonlijke bewoning;

§3. In afwijking van § 1 kan, in geval van een aankoop van een sociale koopwoning, de oorspronkelijke koper van de verbintenis tot persoonlijke bewoning ontslagen worden mits terugbetaling van de niet-afgeschreven overheidsinvestering aan de initiatiefnemer en mits schriftelijk van deze verbintenis te zijn ontlast door een kwijting die opgesteld wordt door de initiatiefnemer na ontvangst van de in deze paragraaf beschreven betaling.

Als de oorspronkelijke koper wegens dwingende omstandigheden niet langer de woning kan bewonen, kan de initiatiefnemer, mits mededeling ervan aan het agentschap Inspectie RWO van het Vlaamse Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, uitzonderlijk een afwijking toestaan op de terugbetaling van de niet-afgeschreven overheidsinvestering.

Artikel 3

Wanneer de oorspronkelijke koper, om welke reden dan ook, één van de verbintenissen uiteengezet in artikel 2 van dit besluit, niet volledig naleeft of heeft nageleefd, kan de initiatiefnemer het recht van wederinkoop, bepaald in artikel 84, § 1, van de Vlaamse Wooncode toepassen, zodra hij kennis neemt van de niet-naleving van deze verbintenissen."

4. Zowel in de voormelde wettelijke bepalingen, alsook in de contractuele bepalingen wordt aldus aan verweerster de mogelijkheid gegeven (cfr. *"kan"*) om de oorspronkelijke koper te ontslaan van zijn verplichting welke mogelijkheid verweerster ook schriftelijk zou moeten worden gegeven.

Wanneer verweerster deze toestemming weigert, kan de koper zich niet beroepen op de voormelde uitzondering van paragraaf 3 en blijkt de woonverplichting van 20 jaar gelden en behoudt verweerster het recht op wederinkoop.

De bepalingen zijn duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar. Het begrip 'kan' wijst duidelijk op een mogelijkheid en brengt in hoofde van eisende partij dus geen automatisch voordeel mee. Wanneer er dus een weigering is, blijft de verbintenis van 20 jarige bewoning bestaan en blijft dus ook het recht op werderinkoop gelden.

5. Verwerende partij beroept zich aldus terecht en ter goeder trouw op de wettelijke bepalingen.

De regelgeving in verband met de verplichting om het pand gedurende 20 jaar te bewonen heeft niet louter een specifiek, zuiver financieel doel ter recuperatie van de investering.

Het recht van wederinkoop is ook mee ingegeven omdat de sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid heeft om via wederinkoop goederen, die van de sociale woonmarkt zouden verdwijnen, toch op die markt te houden zonder zelf opnieuw eerst een nieuw bouwproject (met alle tijdsverlies en meerkost vandien) te moeten opzetten.

Verweerster is aldus wel degelijk ter goeder trouw wanneer zij van deze duidelijk wettelijk en contractueel voorziene bepaling gebruik wenst te maken.

6. De vordering van eisende partij is aldus ongegrond.

c) 2) Tegenvordering

Gelet op het voorgaande, kan de vordering worden toegekend.

d) Kosten van het geding

Eisende partijen worden als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot de kosten van het geding, die in hun hoofde niet worden begroot.

Het kan niet als een fout van verweerster worden beschouwd dat zij niet vrijwillig wenste te verschijnen.

De kosten van dagvaarding blijven ten laste van eisers.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RECHTBANK, in eerste aanleg en op tegenspraak, als volgt:

Verklaart de vordering van eisende partijen ontvankelijk, doch ongegrond.

Verklaart de tegenvordering van verweerster ontvankelijk en als volgt gegrond.

Zegt voor recht dat verweerster het recht heeft om het recht tot wederinkoop in te roepen aangezien eisers de woning nog geen twintig (20) jaar effectief en gewoonlijk als volle eigenaar bewonen en zij niet schriftelijk ontlast zijn door haar van de verplichting ex artikel negen (9), lid één (1) van de koopovereenkomst de dato zevenentwintig juni tweeduizend en één (27.06.2001).

Veroordeelt eisende partijen in solidum tot de kosten van het geding, in hoofde van verweerster begroot op de rechtsplegingvergoeding van duizend driehonderd twintig euro (1.320,00 e).

Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Sluit de mogelijkheid van kantonnement niet uit.

Aldus gewezen en uitgesproken in openbare terechtzitting in het gerechtsgebouw te Brugge op **twee mei tweeduizend en elf**.

Aanwezig zijn:

Wim De Backer, alleenrechtsprekend rechter;
[redacted] griffier.

G. De Temmerman