

# Hof van Cassatie van België

## Arrest

Nr.

, met zetel te  
ingeschreven bij de KBO onder het nummer

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. , advocaat bij het Hof van  
Cassatie, met kantoor te , waar de eiseres  
woonplaats kiest,

**tegen**

verweerder.

### **I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, van 27 juni 2024.

Advocaat-generaal heeft op 20 februari 2026 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal heeft geconcludeerd.

## **II. CASSATIEMIDDELEN**

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

## **III. BESLISSING VAN HET HOF**

### ***Beoordeling***

#### *Eerste middel*

##### *Eerste onderdeel*

##### *Eerste subonderdeel*

1. Krachtens artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het woonbeleid, hierna Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen als de huurder van een sociale woning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 6.21 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Krachtens artikel 6.21 Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet de huurder van een sociale huurwoning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in deel 4 van dit boek. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

Krachtens artikel 6.11 Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de kandidaat-huurder alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij voldoet

aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse regering vaststelt.

2. Krachtens artikel 14, eerste lid, van het besluit van 12 oktober 2007 van de Vlaamse regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna Socialehuurbesluit, zoals van toepassing, kan een kandidaat-huurder worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3 van dit besluit.

Artikel 6.15 van het besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hierna Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepaalt met ingang van 1 januari 2021 dat de toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12 tot en met 6.14 van dit besluit.

3. Artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, Socialehuurbesluit, zoals van toepassing vóór de wijziging ervan door het B. Vl. Reg. van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het B. Vl. Reg. van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, en aldus van kracht tot 1 maart 2017, bepaalt dat een natuurlijke persoon zich kan laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7, als hij, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft.

Artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door voormeld B. Vl. Reg. van 23 december 2016 en vóór de wijziging ervan door het voormelde B. Vl. Reg. van 24 mei 2019, bepaalt dat een natuurlijke persoon zich kan laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7, als hij, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft.

Artikel 3, § 1, eerste lid, 1°, Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het voormeld B. Vl. Reg. van 24 mei 2019, bepaalt dat de volgende inschrijvingsvoorwaarde voor het onroerend bezit van toepassing is: de

personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom.

Artikel 6.12, eerste lid, 1°, Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing, bepaalt dat de volgende inschrijvingsvoorwaarde voor het onroerend bezit van toepassing is: de personen die zich inschrijven hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom.

4. Artikel 73, § 2, vijfde en zesde lid, Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door voormeld B. Vl. Reg. van 23 december 2016 en vóór de wijziging ervan door voormeld B. Vl. Reg. van 24 mei 2019 en artikel 73, § 2, tweede en derde lid, Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door voormeld B. Vl. Reg. van 24 mei 2019 en vóór de opheffing ervan door het B. Vl. Reg. van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, bepalen dat de referentiehurder die op datum van inwerkingtreding van het voormelde besluit van 23 december 2016 een sociale huurwoning huurt, en die een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, uit onverdeeldheid moet treden binnen een jaar na de inwerkingtreding van het voormelde besluit. Als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, kan hij de verhuurder verzoeken om de vermelde termijn van een jaar te verlengen.

5. Uit de voorgaande bepalingen volgt dat, met ingang van de inwerkingtreding op 1 maart 2017 van voormeld B. Vl. Reg. van 23 december 2016, de sociale huurder tijdens de huurovereenkomst geen woning of perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben. De referentiehurder die op 1 maart 2017 een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom heeft, ongeacht of dit perceel kosteloos dan wel ten bezwarende titel werd verworven, en die tot op dat moment wettig een sociale woning kon huren, heeft de verplichting om uit onverdeeldheid te treden binnen een jaar na 1 maart 2017, termijn die verlengd kan worden op verzoek van de huurder. Indien dit niet gebeurt, is sprake van een inbreuk van de huurder op artikel 6.21 Vlaamse Codex Wonen van 2021 en aldus van een contractuele wanprestatie.

6. De appelrechters stellen vast dat:

- de verweerder een sociale woning van de eiseres huurt met ingang van 1 april 2015;
- uit onderzoek is gebleken dat de verweerder sinds 5 maart 2001 samen met zijn broer eigenaar is van een perceel grond, gelegen te                      waarop inmiddels een woning is gebouwd;
- de verweerder dit perceel kosteloos heeft verworven;
- de eiseres bij aangetekende brief van 14 december 2021 de huurovereenkomst heeft opgezegd omdat de verweerder niet meer voldoet aan de voorwaarden over onroerend bezit;
- de eiseres in hoofddorde de ontbinding wegens de voormelde contractuele wanprestatie vordert en in ondergeschikte orde vordert dat voor recht wordt gezegd dat de opzeg van de huurovereenkomst bij aangetekende brief van 14 december 2021 rechtsgeldig is.

7. De appelrechters oordelen vervolgens dat:

- artikel 73, § 2, vijfde lid, Socialehuurbesluit bepaalt dat de referentiehuurder die op datum van inwerkingtreding van het besluit van 23 december 2016 een sociale huurwoning huurt, en die een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, uit onverdeeldheid moet treden binnen een jaar na de inwerkingtreding van dit besluit;
- het zesde lid van dat artikel bepaalt dat als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, hij de verhuurder kan verzoeken om de termijn van een jaar, vermeld in het vijfde lid, te verlengen;
- voormeld artikel 73, § 2, vijfde en zesde lid, Socialehuurbesluit geen toepassing vindt op de bestaande huurders die een gedeeltelijke volle eigendom ten kosteloze titel hadden op 1 maart 2017;
- het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben immers geen omstandigheid is waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren.

De appelrechters die op grond van deze redenen oordelen dat de verweerder geen contractuele wanprestatie heeft begaan die aanleiding kan geven tot ontbinding of opzegging van de overeenkomst, verantwoorden hun beslissing niet naar recht.

Het subonderdeel is gegrond.

(...)

***Dictum***

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis in zoverre het oordeelt over de opzegging en de ontbinding van de overeenkomst, en de sociale korting en uitspraak doet over de kosten.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde vonnis.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar de rechtbank van eerste aanleg Limburg, rechtszitting houdend in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter \_\_\_\_\_, als voorzitter, sectievoorzitter

\_\_\_\_\_ en de raadsheren

\_\_\_\_\_, en in openbare rechtszitting van 26 maart 2026 uitgesproken door sectievoorzitter \_\_\_\_\_, in aanwezigheid van advocaat-generaal

\_\_\_\_\_ met bijstand van griffier \_\_\_\_\_.

## Verzoekschrift

### VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR:

het zetel te  
met ondernemingsnummer

eiseres tot cassatie,

bijgestaan en vertegenwoordigd door ondergetekende advocaat bij het  
Hof van Cassatie het kantoor t  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

TEGEN:

verweerder in cassatie.

\*

\* \*

Aan de heren Eerste Voorzitter en Voorzitter van het Hof van Cassatie,

Aan de Dames en Heren Raadsheren in het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiseres heeft de eer een vonnis aan uw beoordeling voor te leggen dat op  
tegenspraak tussen de partijen op 27 juni 2024 werd uitgesproken door de kamer

AB5 van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen

NIET VERBETERDE KOPIE

## **FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN**

1. Tussen partijen werd een overeenkomst voor onbepaalde duur gesloten waarbij eiseres een sociale huurwoning gelegen te (...) aan verweerder in huur gaf. Deze overeenkomst nam een aanvang op 1 april 2015.

Na onderzoek naar buitenlandse eigendom bleek dat verweerder mede-eigenaar is van een perceel grond in ... De appelrechters beslissen dat verweerder dit perceel grond, waarop later een woning gebouwd werd, op 5 maart 2001 ten kosteloze titel heeft verworven.

Op 14 december 2021 stuurde eiseres een brief aan verweerder waarin zij de huurovereenkomst opzegde met een opzegtermijn van zes maanden en de genoten sociale korting terug vorderde ten belope van € 25.254.

2. Bij verzoekschrift van 22 juni 2022 bracht eiseres de zaak voor de vrederechter teneinde voor recht te horen zeggen dat de opzeg van de huurovereenkomst rechtsgeldig is en in ondergeschikte orde de huurovereenkomst te horen ontbinden.

Bij vonnis van 28 maart 2023 besliste de vrederechter van het vijfde kanton Antwerpen dat de vordering van eiseres ontvankelijk en slechts deels gegrond is.

Verweerder werd veroordeeld tot betaling van een bedrag van € 4700, uit hoofde van facturatie onderzoek onroerend goed buitenland, vermeerderd met interesten.

3. Eiseres stelde hoger beroep in tegen dit vonnis bij verzoekschrift van 31 mei 2023.

In het thans voor uw Hof bestreden vonnis wordt het hoger beroep ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

## **EERSTE MIDDEL TOT CASSATIE**

### **Geschonden wetsbepalingen**

- Artikel 149 van de Grondwet,
- Artikelen 93, §1, tweede lid, 1°, 95, §1, 1°, 96, §1, 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, de artikelen 93 en 95 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van de Vlaamse Raad van 29 maart 2019 en voor de opheffing ervan door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen,
- Artikelen 6.8, §1, eerste lid, 2°, 6.11, eerste lid, 6.21 en 6.33, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021, (artikelen 6.8, 6.11 en 6.33 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van 9 juli 2021),
- Artikelen 3, §1, eerste lid, 3° en vijfde lid, 2°, 14, eerste lid, derde lid, 2° en vijfde lid, tweede zin, 33, §1, eerste lid, 2°, derde en vijfde lid en 73, §2, vijfde en zesde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna: Socialehuurbesluit), zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 en voor de opheffing ervan door het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020,
- Artikelen 3, §1, eerste lid, 1° en §2, eerste lid, 4°, 14, eerste en tweede lid, 33, §1, eerste lid, 4° en derde lid en 73, §2, tweede en derde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna: Socialehuurbesluit), zoals van toepassing na de wijziging ervan bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 en voor de opheffing ervan door het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020,
- Artikelen 6.12, eerste lid, 1°, 6.14, eerste lid, 4°, 6.15, eerste lid en tweede lid, 6.40, eerste lid, 4° en derde lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021,
- Artikel 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek,
- Artikelen 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek,

- het algemeen rechtsbeginsel dat de rechter er toe gehouden is om het geschil te beslechten volgens de erop van toepassing zijnde rechtsregels.

### **Aangevochten beslissing**

De appelrechters beslissen dat verweerder geen contractuele wanprestatie heeft gepleegd zodat er geen aanleiding bestaat om de overeenkomst te ontbinden en de opzegging onrechtmatig gegeven is, op grond van de volgende motieven:

“a) Met betrekking tot de vordering tot ontbinding wegens contractuele wanprestatie:

7.

*De huurovereenkomst nam een aanvang op 1 april 2015.*

*Het staat niet ter discussie dat [verweerder] op 5 maart 2001 - samen met zijn broer elk voor 1/2de deel - eigenaar is geworden van een stuk grond te waarop later een woning is gebouwd.*

*[Eiseres] nam hiervan kennis doordat zij een onderzoek beval aan die op 9 september 2021 onderzoek verrichtte en hiervan op 20 december 2021 een rapport opstelde.*

*[Eiseres] brengt het koopcontract van 5 maart 2001 voor, opgesteld in het Arabisch, alsook een voor eensluidende vertaling van het Arabisch naar het Nederlands. [Verweerder] bevestigde ter zitting deze vertaling te aanvaarden. De rechtbank citeert uit deze vertaling als volgt:*

*“( ... )*

*geboren in (...), nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig aan (...), die koopt voor zijn twee broers:*

1. *(...), geboren op (...), met nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig aan (...).*

2. *(...), geboren in (...), met nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig te (...).*

#### *De koper, anderziids*

*Er werd overeengekomen en akkoord gegaan met het volgende, op grond van dit contract en onder alle feitelijke en juridische garanties. verkocht aan die accepteerde en kocht voor zijn bovengenoemde twee broers, gelijk verdeeld onder hen twee”.*

*[Verweerder] heeft derhalve op 5 maart 2001 gedeeltelijk, namelijk voor de helft, een perceel verworven.*

*Uit het verslag van dossier [eiseres] - stuk 6) blijkt dat het initieel om een onbebouwd perceel ging en het verslag spreekt van 'kale grond' waarop later een woning werd opgetrokken. [Verweerder] heeft dus in gedeeltelijke eigendom een perceel bestemd voor woningbouw verworven. Uit de voorgelegde stukken blijkt niet dat [verweerder] ook eigenaar is geworden van de later opgetrokken woning. Evenmin toont [eiseres] aan dat het recht van natrekking van toepassing is op het perceel gelegen te*

*Naar het oordeel van deze rechtbank heeft [verweerder] dit ook kosteloos verworven.*

*Uit de overeenkomst blijkt dat het de broer van [verweerder] is, die de koop heeft gesloten. De rechtbank kan op basis van de bewoordingen in de overeenkomst niet besluiten dat deze broer als stroman zou zijn opgetreden, namelijk dat hij zou hebben gehandeld voor [verweerder].*

*De eerste rechter besloot terecht, aan de hand van de bewoordingen van de overeenkomst, dat het de gemeenschappelijke bedoeling van partijen was bij het sluiten van de overeenkomst van 5 maart 2001 om het zakelijk recht dat de broer van [verweerder] had verworven over te dragen aan [verweerder] en aan de andere broer, elk voor een deel. Uit de bewoordingen van de overeenkomst kan niet besloten worden dat [verweerder] het onroerende goed ten bezwarende titel heeft verworven.*

*De argumenten van [eiseres] dat er geen schenkingsakte voorligt noch een uitdrukkelijke aanvaarding door [verweerder] overtuigen de rechtbank niet in andere zin. [Eiseres] toont immers niet aan dat [verweerder] het aandeel onder bezwarende titel heeft verworven.*

*Kortom, [verweerder] is dus onverdeeld eigenaar van een perceel grond bestemd voor woningbouw en had dit ook kosteloos verworven. Hij verkeert aldus in de situatie van artikel 6.40, 4° Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021.*

*Op 14 december 2021 verstuurde [eiseres] een opzeg aan [verweerder]. Volgens [eiseres] voldeed [verweerder] niet meer aan de bepalingen van artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.*

*[Eiseres] vordert thans in hoofddorde de ontbinding van de huurovereenkomst wegens contractuele wanprestatie van [verweerder], meer bepaald dat [verweerder] niet zou voldoen aan de voorwaarden inzake het onroerend bezit.*

8.

*Het verlies van iemands woning is de meest verregaande inmenging in het recht op bescherming van de woonst. Eenieder die het risico loopt zijn woning te verliezen moet in principe in de mogelijkheid worden gesteld om de proportionaliteit van de uithuiszetting te laten onderzoeken door een onafhankelijke rechter in het licht van de beginselen van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, zelfs indien de uithuiszetting op basis van het nationaal recht toegelaten is (vgl. EHRM 13 mei 2008, nr. Me Cann/Verenigd Koninkrijk, § 50).*

*De huurder moet steeds over de mogelijkheid beschikken om de ernst van de tekortkoming aan een rechter voor te leggen, die met inachtneming van de concrete omstandigheden van de zaak dient te onderzoeken of de ernst van de tekortkoming toelaat om de huurovereenkomst op die grond op te zeggen of te ontbinden (vgl. GwH 10 juli 2008, nr. overweging B.25.2 en GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, overweging B.29.5).*

9.

*De huurovereenkomst tussen partijen nam een aanvang in 2015. Op dat ogenblik golden de bepalingen uit de Vlaamse Wooncode. Op het ogenblik dat [eiseres] in kennis werd gesteld van het onroerend buitenlands bezit van [verweerder] én op het ogenblik van de opzeg was de Vlaamse Codex Wonen 2021 reeds in werking getreden (B.S. 13 november 2020 - in werking sedert 1 januari 2021) en gelden derhalve deze bepalingen.*

*Luidens artikel 6.8 §1, 2de Vlaamse Codex Wonen 2021 (artikel 95, §1, 1° Vlaamse Wooncode) kan de kandidaat-huurder alleen worden toegelaten tot de sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in artikel 3§1 van het Kaderbesluit Sociale Huur.*

*Krachtens artikel 6.21 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (artikel 96, §1 Vlaamse Wooncode) moeten tijdens de hele duur van de sociale huurovereenkomst de voorwaarden over onroerend bezit vervuld blijven.*

*Krachtens artikel 6.33 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (artikel 98, §3, 1° Vlaamse Wooncode) kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen indien de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 6.21 van de Vlaamse*

*Codex Wonen 2021 (artikel 96, §1 Vlaamse Wooncode). De opzeggingstermijn bedraagt in dat geval zes maanden.*

*[Eiseres] heeft bij schrijven van 14 december 2021 de huurovereenkomst opgezegd.*

*[Eiseres] vordert thans in hoofdorde de ontbinding wegens de voormelde beweerde contractuele wanprestatie en dient derhalve te bewijzen dat de huurder een ernstige of blijvende contractuele tekortkoming beging, die de ernstige contractuele sanctie van de ontbinding kan rechtvaardigen.*

10.

*Artikel 3, §1, eerste lid, 1° en 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur, zoals van toepassing op het ogenblik van het sluiten van de huurovereenkomst in 2015, bepaalde dat een persoon zich kan laten inschrijven in het register als hij geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland.*

*Op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst kon [verweerder] toegelaten worden tot het stelsel van sociale huur, nu hij het voormeld onroerend goed niet in volle eigendom of volledig vruchtgebruik had.*

*Deze voorwaarde werd verstrengd vanaf 1 maart 2017 bij Besluit van 23 december 2016. Voormelde bepaling luidt dan dat een natuurlijke persoon zich kan laten inschrijven in het register als hij, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft in binnen- of buitenland.*

*Hierop werd een uitzondering voorzien wanneer de kandidaat huurder een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Deze uitzonderingsbepaling is in voege gebleven tot en met 31 december 2020.*

*Vanaf 1 januari 2021 is artikel 6.8 § 1, 2de Vlaamse Codex Wonen 2021 van toepassing. De voorwaarden vastgesteld door de Vlaamse Regering worden bepaald in artikel 6.12 tot 6.14 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021.*

*Ook in deze bepalingen leest de rechtbank dat de kandidaat-huurder geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben (artikel 6.12, 1° Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021) en dat artikel 6.14, 4° Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 nog steeds de uitzonderingsbepaling voorziet voor de*

*kandidaat huurder die een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven.*

*Hieruit volgt dat de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben nooit heeft beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren.*

*[Verweerder] kan aldus geen wanprestatie hebben gepleegd, noch voormelde bepalingen hebben geschonden, wanneer het kosteloos in gedeeltelijke eigendom verwerven van een onroerend goed nooit is verboden om toegelaten te worden tot de sociale huur. Dit is evenzeer zo voor zover [verweerder] reeds sinds 2001 huurder zou zijn geweest van [eiseres], waaromtrent geen stukken voorliggen.*

11.

*Waar [eiseres] verwijst naar de schending van artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, bepaalt dit artikel dat de huurder moet voldoen aan de voorwaarden inzake het onroerend bezit gedurende de duur van de huurovereenkomst en dat de Vlaamse Regering uitzonderingen kan toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.*

*Voormeld artikel verwijst op zijn beurt naar deel 4 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, dat op zijn beurt in artikel 6.11 verwijst naar artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, zijnde de inschrijvingsvoorwaarden. Die inschrijvingsvoorwaarden zijn bepaald in artikel 6.12 tot 6.14 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021. Deze voorwaarden en de voorwaarden onder de oude regelgeving zijn hierboven reeds besproken.*

*Hieruit volgt dat de inschrijvingsvoorwaarden en hun eventuele uitzonderingen wel degelijk relevant zijn om na te gaan of de huurder tijdens de huurovereenkomst blijft voldoen aan artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Hierboven is reeds vastgesteld dat [verweerder] aan die inschrijvingsvoorwaarden voldeed. Op dit punt voldoet [verweerder] aan deze verplichtingen uit artikel 6.21.*

*Ter uitvoering van dit artikel werden in artikel 6.40 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 uitzonderingen bepaald.*

*Naar het oordeel van de rechtbank bevatten deze bepalingen voorwaarden waaraan de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst moet voldoen inzake het onroerend bezit.*

*De rechtbank citeert de relevante bepaling uit artikel 6.40 Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021:*

*“Ter uitvoering van artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:*

*(...)*

*4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.*

*(...)*

*In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.*

*Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder”.*

*Dit artikel 6.40 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021, in werking vanaf 1 januari 2021, werd temporeel voorafgegaan door artikel 33 § 1 Kaderbesluit Sociale Huur ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. De inhoud van dit artikel 33 § 1, gepubliceerd op 22 februari 2017 en in werking vanaf 1 maart 2017, gold als volgt:*

*“§ 1. Ter uitvoering van artikel 96, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode zegt de verhuurder de huurovereenkomst op in de volgende gevallen:*

*1 ° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;*

*2° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner heeft een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verworven;*

*3° de referentiehurder of zijn wettelijke of feitelijke partner is een zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij of zijn wettelijke of feitelijke partner een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht.*

*De woning die in een ruimtelijke bestemmingszone in België ligt waar wonen niet toegelaten is, wordt niet beschouwd als een woning als vermeld in het eerste lid, 1°.*

*Als de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 3°, van toepassing zijn, bedraagt de opzegtermijn zes maanden. Als het geval, vermeld in het eerste lid, 2°, van toepassing is, bedraagt de opzegtermijn zes maanden, die ingaat vijf jaar na de verwerving van het perceel, bestemd voor woningbouw.*

*Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 1°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval de woning of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen het jaar na de verwerving. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden.*

*Als de verwerving, vermeld in het eerste lid, 2°, kosteloos gebeurt, moet al naargelang het geval het perceel dat bestemd is voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden”.*

*Vanaf 1 januari 2020 tot 31 december 2020 luidde dit artikel 33 als volgt:*

*“§ 1. Ter uitvoering van artikel 96, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:*

*1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;*

*2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;*

*3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;*

*4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.*

(...)

*In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.*

*Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder”.*

*Voormelde bepalingen uit artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur en 6.40 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 hebben alle betrekking op de situatie wanneer de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst een onroerend goed in gedeeltelijke eigendom ten kosteloze titel verwerft. Die situatie is niet van toepassing in deze zaak, nu [verweerder] het onroerend goed ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom heeft verworven voorafgaand aan de huurovereenkomst.*

*Ten onrechte verwijt [eiseres] aldus een contractuele wanprestatie betreffende de onroerende bezitsvoorwaarden. Er is geen schending van deze voorwaarden bewezen, zodat de vordering tot ontbinding wegens contractuele wanprestatie door [verweerder] ongegrond is.*

12.

*[Eiseres] verwijst in conclusie naar de overgangsbepaling voorzien in artikel 73 §2, vijfde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.*

*Dit artikel bepaalt dat de referentiehurder die op datum van inwerkingtreding van het Besluit van 23 december 2016 een sociale huurwoning huurt, en die een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, uit onverdeelldheid moet treden binnen een jaar na de inwerkingtreding van het voormelde Besluit. Het zesde lid van voormeld artikel bepaalt dat als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, hij de verhuurder kan verzoeken om de termijn van een jaar, vermeld in het vijfde lid, te verlengen.*

*Deze bepaling trad in werking vanaf 1 maart 2017.*

*Naar het oordeel van de rechtbank dient deze bepaling samen gelezen te worden met in randnummer 10 en 11 besproken bepalingen. Artikel 73 §2 vijfde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur is derhalve enkel van toepassing indien tijdens de duur van de huurovereenkomst ingevolge de verstrenging van de voorwaarden inzake onroerend bezit een huurder plots*

*niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Die huurder dient dan binnen het jaar uit onverdeeldheid te treden.*

*Zo zou bijvoorbeeld een huurder die voor 1 maart 2017 voor een gedeelte volle eigenaar was van een onroerend goed door aankoop, na 1 maart 2017 niet meer voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Wie voor 1 maart 2017 deels volle eigenaar van een onroerend goed verworven onder bezwarende titel, voldeed nog aan de voorwaarden om ingeschreven te worden als kandidaat-huurder, erna niet meer. Het is juist om die reden dat de overgangsbepaling is voorzien om de situatie gelijk te trekken tussen de kandidaat huurders na 1 maart 2017 en de reeds bestaande huurders die door de verstrenging van de voorwaarden inzake onroerend bezit niet meer voldeden aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.*

*Hierboven is reeds gewezen op de uitzonderingsbepaling bij het verwerven van een gedeeltelijke volle eigendom ten kosteloze titel. Die categorie van eigenaars zijn nooit geïseerd geweest door de verstrenging, zodat artikel 73 §2 bijgevolg ook geen toepassing kan vinden op de bestaande huurders die een gedeeltelijke volle eigendom ten kosteloze titel hadden op 1 maart 2017.*

*Kortom, artikel 72 §2 vijfde en zesde lid is niet van toepassing op [verweerder].*

*Ten overvloede bestaat een eventuele schending van artikel 72 §2 vijfde lid uit het niet tijdig uit onverdeeldheid treden. [Eiseres] vordert de ontbinding niet omdat [verweerder] niet tijdig uit onverdeeldheid zou zijn getreden, maar wel (onterecht) omwille van het niet meer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde. De rechtbank is aldus niet gevat om te oordelen omtrent een ontbinding van de huurovereenkomst omdat [verweerder] niet tijdig uit onverdeeldheid zou zijn getreden.*

*b) Met betrekking tot de opzeg:*

*13.*

*Artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 bepaalt dat de verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen in geval de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 6.21 (artikel 6.33, 1°), hij een ernstige of blijvende tekortkoming pleegt met betrekking tot zijn verplichtingen als huurder zoals voorzien in artikel 6.20, of wanneer de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van dit boek, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten.*

*[Eiseres] heeft enkel de opzegging gegeven op grond van artikel 6.33, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Hierboven is reeds geoordeeld dat geen wanprestatie van [verweerder] is bewezen en [verweerder] wel degelijk voldeed aan de verplichting van artikel 6.21.*

*De opzegging is onrechtmatig gegeven.*

14.

*Nu de rechtbank besluit dat de overeenkomst niet is beëindigd zijn de vorderingen van [eiseres] tot het bekomen van een bezettingsvergoeding en wederverhuringsvergoeding beiden ongegrond vermits deze beide uitgaan van een einde van de huurovereenkomst.”*

(bestreden vonnis, blz. 7-14)

### **Grieven**

Overeenkomstig artikel 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek is in wederkerige contracten de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt. In dat geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding. De ontbinding moet in rechte gevorderd worden, en aan de verweerder kan, naargelang van de omstandigheden, uitstel worden verleend.

Overeenkomstig de artikelen 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing voor de opheffing ervan door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, en 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van 9 juli 2021, kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen als de huurder van een sociale woning niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 96, §1 Vlaamse Wooncode, resp. 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze opzegging wordt nader uitwerkt in de artikelen 33, §1 van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Overeenkomstig de artikelen 96, §1 van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing voor de opheffing ervan door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, en 6.21 van de Vlaamse

Codex Wonen van 2021 moet de huurder van een sociale woning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode, resp. deel 4 van 'Boek 6. Sociale huur' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Overeenkomstig de artikelen 95, §1, 1° van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing zowel voor als na de wijziging ervan door het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, en 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van 9 juli 2021, kan de kandidaat-huurder alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 93, §1, tweede lid, 2° van de Vlaamse Wooncode, resp. 6.8, §1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dit zijn de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse regering vaststelt.

Overeenkomstig artikel 14, eerste lid van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het besluit van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, kan een kandidaat-huurder worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3. Met ingang van 1 januari 2021 bepaalt artikel 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing voor en na de wijziging door het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021, in dezelfde zin dat de toelatingsvoorwaarden voor het onroerend bezit dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden vermeld in artikel 6.12-6.14 van dit Besluit.

Artikel 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing *voor de wijziging ervan* door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het Socialehuurbesluit, van kracht tot 1 maart 2017, bepaalde dat een natuurlijke persoon zich kan laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7 als hij, samen met zijn gezinsleden, geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw *volledig* in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft.

Artikel 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing *na de wijziging ervan* door het besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het Socialehuurbesluit, van kracht vanaf 1 maart 2017, en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, bepaalde dat een natuurlijke persoon zich kan laten inschrijven in het register, vermeld in artikel 7 als hij, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, *volledig of gedeeltelijk* in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland heeft. Deze regel

werd na de wijziging van het Socialehuurbesluit door het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 opgenomen in artikel 3, §1, eerste lid, 1° van het Socialehuurbesluit.

Met ingang van 1 januari 2021 worden de regels inzake het onroerend bezit bepaald door het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 6.12, eerste lid, 1° van dit besluit bepaalt als inschrijvingsvoorwaarde voor het onroerend bezit dat de potentiële kandidaat-huurder geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom heeft.

Uit bovenvermelde bepalingen volgt dat voor 1 maart 2017 de huurder geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw *volledig* in volle eigendom in binnen- of buitenland mocht hebben. Sinds 1 maart 2017 mag de huurder geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, *volledig of gedeeltelijk* in volle eigendom in binnen- of buitenland hebben.

#### Eerste onderdeel

Voor de huurders die op 1 maart 2017 een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom in binnen- of buitenland hadden, en die tot dat ogenblik voldeden aan de voorwaarden voor de sociale huur, werd een overgangsregeling uitgewerkt.

Artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, bepaalt dat de referentiehurder die op datum van inwerkingtreding van het besluit van 23 december 2016 een sociale huurwoning huurt, en die een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, uit onverdeeld moet treden binnen een jaar na de inwerkingtreding van het voormelde besluit. Het zesde lid bepaalt dat als de huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert, hij de verhuurder kan verzoeken om de termijn van een jaar, vermeld in het vijfde lid, te verlengen.

Na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 werden voornoemde overgangsbepalingen opgenomen in artikel 73, §2, tweede en derde lid van het Socialehuurbesluit.

#### *Eerste subonderdeel*

De overgangsregeling zoals vervat in artikel 73, §2, vijfde lid (later tweede lid) van het Socialehuurbesluit maakt geen onderscheid tussen het geval waarin de woning of het perceel bestemd voor woningbouw voor 1 maart 2017 kosteloos, dan wel ten bezwarende titel werd verkregen.

Uit bovenvermelde bepalingen volgt dan ook dat de referentiehuurder die op 1 maart 2017 een woning of perceel voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, ongeacht of dit goed kosteloos, dan wel ten bezwarende titel werd verworven, en die tot op dat moment wettig een sociale woning kon huren, de verplichting heeft om uit onverdeeldheid te treden binnen een jaar na 1 maart 2017, termijn die verlengd kan worden op verzoek van de huurder. Indien dit niet gebeurt, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen overeenkomstig artikel 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, thans artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Verder volgt uit deze bepalingen dat de huurder van een sociale woning een fout begaat door de woning die of het perceel voor woningbouw dat hij op 1 maart 2017 gedeeltelijk in volle eigendom had, niet binnen het jaar te vervreemden, die desgevallend aanleiding kan geven tot ontbinding van de overeenkomst overeenkomstig artikel 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De appelrechters stellen vast dat :

- verweerder een sociale woning huurt van eiseres met ingang van 1 april 2015;
- hij sinds 5 maart 2001 samen met zijn broer eigenaar is van een perceel gelegen te Marokko, waarop later een woning is gebouwd,
- verweerder dit perceel kosteloos heeft verworven,
- verweerder dit perceel niet binnen het jaar na 1 maart 2017 heeft vervreemd, noch uit onverdeeldheid is getreden.

De appelrechters beslissen dat het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben geen omstandigheid is waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren, zodat verweerder geen wanprestatie kan hebben gepleegd.

Door op grond van deze overwegingen te beslissen dat er geen sprake is van enige contractuele wanprestatie die aanleiding kan geven tot ontbinding of opzegging van de overeenkomst, terwijl uit de in het middel aangehaalde bepalingen, en in het bijzonder artikel 73, §2, vijfde lid (later tweede lid) van het Socialehuurbesluit volgt dat de huurder van een sociale huurwoning die op 1 maart

2017 een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom heeft, dit onroerend goed binnen het jaar dient te vervreemden, ongeacht of dit onroerend goed ten bezwarende titel dan wel kosteloos werd verworven, schenden de appelrechters de artikelen 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek, 93, §1, tweede lid, 1°, 95, §1, 1°, 96, §1, 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, 3, §1, eerste lid, 3°, 14, 33 en 73, §2, vijfde en zesde lid van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 3, eerste lid, 1°, 14, 33 en 73, §2, tweede en derde lid zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 6.8, §1, eerste lid, 2°, 6.11, eerste lid, 6.21 en 6.33, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021, en 6.12, 6.14, eerste lid, 4°, 6.15, eerste lid en 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### *Tweede subonderdeel*

Overeenkomstig het gelijknamige algemeen rechtsbeginsel is de rechter er toe gehouden om het geschil te beslechten volgens de erop van toepassing zijnde rechtsregels. Hij heeft de plicht ambtshalve de rechtsmiddelen op te werpen waarvan de toepassing geboden is door de feiten die door de partijen in het bijzonder worden aangevoerd tot staving van hun eisen.

Eiseres voerde in conclusie in het bijzonder tot staving van haar vordering aan dat verweerder op 5 maart 2001 een bouwgrond aankocht in

samen met B. S. (blz. 2 en 11 van de conclusies van eiseres). Eiseres voerde aan dat verweerder zich met toepassing van artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit uiterlijk op 1 maart 2018 in de regel diende te stellen en derhalve uit onverdeeldheid diende te treden, maar nagelaten heeft dit te doen, zodat hij niet voldeed aan de voorwaarden inzake onroerend bezit (blz. 10-12, mrs. 2-5 van de conclusies van eiseres).

De appelrechters beslisten (op blz. 14 van het bestreden vonnis) dat een eventuele schending van artikel 72, §2 vijfde lid (bedoeld wordt 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit) bestaat uit het niet tijdig uit onverdeeldheid treden. Eiseres vordert de ontbinding niet omdat verweerder niet tijdig uit onverdeeldheid is getreden, maar wel onterecht omwille van het niet meer voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde, zodat de rechtbank niet gevat is om te oordelen omtrent een ontbinding van de huurovereenkomst omdat verweerder niet tijdig uit onverdeeldheid zou zijn getreden.

Door in die zin te beslissen, schenden de appelrechters de bewijskracht van de conclusies van eiseres. Eiseres had immers uitdrukkelijk aangevoerd dat

verweerder in strijd met artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit niet tijdig uit onverdeeldheid was getreden, dat verweerder om die reden niet langer voldeed aan de onroerende bezitsvoorwaarde om recht te hebben op een sociale woning en dat er op grond daarvan aanleiding bestaat om de overeenkomst te ontbinden, minstens op te zeggen. Door te beslissen dat eiseres de ontbinding niet vordert omdat verweerder niet tijdig uit onverdeeldheid is getreden, beslissen de appelrechters dat de conclusies van eiseres een vermelding niet bevatten, die zij wel bevatten en geven de appelrechters van de conclusies van eiseres een interpretatie die met de bewoordingen ervan onverenigbaar is (schending van de artikelen 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek).

Door verder na te laten de juiste rechtsregel, met name artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit, in de versie zoals van toepassing voor de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, naderhand tweede lid, toe te passen op de door eiseres bijzonder tot staving van haar vordering aangevoerde feiten, in het bijzonder dat verweerder sinds 5 maart 2001 gedeeltelijk eigenaar is van een bouwgrond waarop later een woning werd gebouwd, hij om die reden sinds 1 maart 2017 niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake het onroerend bezit en nagelaten heeft deze toestand binnen het jaar te regulariseren door uit onverdeeldheid te treden, schenden de appelrechters nog het algemeen rechtsbeginsel dat de rechter er toe gehouden is om het geschil te beslechten volgens de erop van toepassing zijnde rechtsregels.

#### Tweede onderdeel

Uit de in de aanhef weergegeven bepalingen, in het bijzonder de artikelen 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, artikel 3, §1, eerste lid, 1° zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en 6.12, eerste lid, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vloeit voort dat de huurder van een sociale huurwoning met ingang van 1 maart 2017 bij de inschrijving geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben. Uit de artikelen 14, eerste lid van het Socialehuurbesluit in de versies na wijziging ervan door het besluit van 23 december 2016 en voor en na wijziging door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en 6.15, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, vloeit voort dat deze vereiste ook geldt voor de toelating tot een sociale huurwoning.

In afwijking van voormelde regel kan een natuurlijke persoon zich toch laten inschrijven wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (artikel 3, §1, vijfde lid, 2° van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 3, §2, eerste lid, 4° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 6.14, eerste lid, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). In dezelfde zin wordt een kandidaat-huurder die niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde inzake onroerend bezit toch toegelaten tot een sociale huurwoning, wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (artikel 14, derde lid, 2° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 14, eerste lid van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 6.15, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). In dat geval echter moet de kandidaat-huurder uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen (artikel 14, vijfde lid, tweede zin van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, maar voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 14, tweede lid van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019; artikel 6.15, tweede lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Uit deze bepalingen volgt dat het feit dat de kandidaat-huurder kosteloos een woning of een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, zich er weliswaar niet tegen verzet dat de kandidaat-huurder zich inschrijft en wordt toegelaten tot een sociale huurwoning, maar dat de huurder in dat geval uit onverdeeldheid moet treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning.

De appelrechters stellen vast dat verweerder kosteloos een perceel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Zij oordelen dat de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben nooit hebben beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren, zodat verweerder geen wanprestatie gepleegd kan hebben.

Door te beslissen dat verweerder geen wanprestatie gepleegd kan hebben gepleegd op grond dat het kosteloos in gedeeltelijke eigendom verwerven van een onroerend goed nooit is verboden om toegelaten te worden tot de sociale huur, terwijl de kandidaat-huurder weliswaar kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, maar in dat geval verplicht is om uit onverdeeldheid te treden binnen het jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning, schenden de appelrechters de artikelen 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 3, §1, eerste lid, 1° zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 3, §1, vijfde lid, 2° van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 3, §2, eerste lid, 4° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 14, eerste lid van het Socialehuurbesluit in de versies na wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor en na wijziging door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, artikel 14, tweede lid van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 14, derde lid, 2° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, 14, vijfde lid van het Socialehuurbesluit zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016, maar voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 en 6.12, eerste lid, 1°, 6.14, eerste lid, 4° en 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Door op grond daarvan te beslissen dat er geen aanleiding is om de overeenkomst te ontbinden, noch om deze op te zeggen, schenden de appelrechters bijkomend de artikelen 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek, 93, §1, tweede lid, 1°, 95, §1, 1°, 96, §1, 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, 6.8, §1, eerste lid, 2°, 6.11, eerste lid, 6.21 en 6.33, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

### Derde onderdeel

Uit de in het tweede onderdeel genoemde wettelijke bepalingen volgt dat een natuurlijke persoon zich in afwijking van de algemene regel inzake het

onroerend bezit toch kan laten inschrijven wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. In dezelfde zin wordt een kandidaat-huurder die niet voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde inzake onroerend bezit toch toegelaten tot een sociale huurwoning, wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. In dat geval echter moet de kandidaat-huurder uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning.

Deze regel inzake het kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verwerven van een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, maakt een afwijking uit van de algemene regel volgens dewelke de kandidaat-huurder geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben (artikelen 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, artikel 3, §1, eerste lid, 1° zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en 6.12, eerste lid, 1° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de inschrijving en artikelen 14, eerste lid van het Socialehuurbesluit in de versies na wijziging ervan door het besluit van 23 december 2016 en voor en na wijziging door het Besluit van 24 mei 2019, en 6.15, eerste lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wat betreft de toelating tot een sociale huurwoning).

### *Eerste subonderdeel*

Overeenkomstig artikel 8.4, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek moet hij die meent een andere in rechte te kunnen aanspreken, de rechtshandelingen of feiten bewijzen die daaraan ten grondslag liggen. Hij die beweert bevrijd te zijn, moet de rechtshandelingen of feiten bewijzen die zijn bewering ondersteunen (artikel 8.4, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek).

Uit de samenlezing van voormelde bepalingen vloeit voort dat de sociale verhuurder die de huurovereenkomst wenst op te zeggen of te ontbinden het bewijs moet leveren van de wanprestatie van de huurder, en in het bijzonder van de schending door de verweerder van de voorwaarden inzake het onroerend bezit. De verhuurder kan er daarbij mee volstaan om aan te tonen dat de huurder een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, geheel of gedeeltelijk in eigendom heeft.

Indien de huurder meent zich te bevinden in een toestand die een uitzondering op de algemene regel inzake het onroerende bezit toelaat, dan dient hij hiervan overeenkomstig artikel 8.4, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek het bewijs te leveren. De huurder die aanvoert dat hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, moet het bewijs leveren van het kosteloos karakter van deze verwerving.

De appelrechters stellen vast dat :

- verweerder samen met zijn                   elk voor de helft, eigenaar geworden is van een stuk grond te                   vaarop later een woning is gebouwd,
- eiseres het koopcontract van 5 maart 2001 voorbrengt,
- uit de bewoordingen van de overeenkomst niet besloten kan worden dat verweerder het onroerend goed ten bezwarende titel heeft verworven,
- eiseres evenmin aantoonst dat verweerder het aandeel onder bezwarende titel heeft verworven.

De appelrechters besluiten hieruit dat verweerder onverdeeld eigenaar is van een perceel grond bestemd voor woningbouw en dit ook kosteloos verworven heeft. Op grond daarvan beslissen de appelrechters dat, aangezien de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijk eigendom hebben nooit hebben beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren, verweerder geen wanprestatie heeft gepleegd, zodat er geen aanleiding kan zijn om de overeenkomst te ontbinden, noch op te zeggen.

Door aldus te beslissen dat de verwerving van de grond door verweerder kosteloos gebeurde, op grond dat eiseres niet aantoonde dat verweerder het perceel onder bezwarende titel heeft verworven, terwijl verweerder die zich beriep op een uitzondering op de algemene regel het bewijs diende te leveren dat hij het perceel kosteloos had verworven, schenden de appelrechters de artikelen 8.4, eerste en tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

Door op grond daarvan te beslissen dat verweerder geen contractuele wanprestatie beging en dat er derhalve geen aanleiding bestaat om de overeenkomst te ontbinden, noch op te zeggen, schenden de appelrechters nog alle in het tweede onderdeel aangevoerde wettelijke bepalingen.

#### *Tweede subonderdeel*

De appelrechters stellen vast dat eiseres het koopcontract van 5 maart 2001 voorbrengt en dat dit contract in de volgende bewoordingen (vertaling) is opgesteld :

*“( ... )*

*geboren in (...), nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig aan (...), die koopt voor zijn twee broers:*

- 1. (...), geboren op (...), met nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig aan (...).*
- 2. (...), geboren in (...), met nationale ID-kaartnummer (...), momenteel woonachtig te (...).*

#### *De koper, anderziids*

*Er werd overeengekomen en akkoord gegaan met het volgende, op grond van dit contract en onder alle feitelijke en juridische garanties.  
verkocht aan de heer                      die accepteerde en kocht voor zijn  
bovengenoemde twee broers, gelijk verdeeld onder hen twee”.*

De appelrechters beslissen dat uit de bewoordingen van deze overeenkomst niet kan worden besloten dat verweerder het goed ten bezwarende titel heeft verworven.

Door in die zin te beslissen, schenden de appelrechters de bewijskracht van de hierboven weergegeven akte. In deze akte is immers uitdrukkelijk sprake van een koopcontract, hetgeen noodzakelijkerwijze inhoudt dat de ene partij zich ertoe verbindt om een zaak te leveren en de andere partij om daarvoor een prijs te betalen. Door te beslissen dat uit de bewoordingen van de overeenkomst niet kan worden besloten dat verweerder het goed ten bezwarende titel heeft verworven, geven de appelrechters van deze akte dan ook een interpretatie die met de bewoordingen ervan onverenigbaar is (schending van de artikelen 8.17 en 8.18 van het Burgerlijk Wetboek).

#### Vierde onderdeel

Overeenkomstig de artikelen 96, §1 van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing voor de opheffing ervan door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, en 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet de huurder van een sociale woning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode, resp. deel 4 van 'Boek 6. Sociale huur' van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Overeenkomstig artikel 33, §1, eerste lid, 2° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 zegt de verhuurder de huurovereenkomst op wanneer de huurder een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Als deze verwerving kosteloos gebeurt, moet het perceel dat bestemd is voor woningbouw vervreemd worden binnen vijf jaar na de verwerving. Als dat niet gebeurt is, wordt huurovereenkomst opgezegd met een opzegtermijn van zes maanden (artikel 33, §1, vijfde lid van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing voor de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019).

Artikel 33, §1, eerste lid, 4° van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan door het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 bepaalt in dezelfde zin dat een uitzondering wordt toegestaan ingeval van de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom. Overeenkomstig het derde lid van deze bepaling moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen. Zoniet wordt huurovereenkomst opgezegd. Dezelfde regels werden naderhand opgenomen in artikel 6.40, eerste lid, 4° en 6.40, derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De appelrechters beslissen enerzijds dat verweerder verkeert in de situatie van artikel 6.40, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (blz. 8 van het bestreden vonnis). Anderzijds beslissen de appelrechters dat artikel 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorwaarden bevat waaraan de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst moet voldoen inzake het onroerend bezit, en dat de bepalingen uit artikel 33 van het Socialehuurbesluit en 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 alle betrekking hebben op de situatie wanneer de huurder tijdens de duur van de huurovereenkomst een onroerend goed in gedeeltelijke eigendom ten kosteloze titel verwerft. De appelrechters beslissen dat deze situatie niet van toepassing is in deze zaak, nu verweerder het onroerend goed ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom heeft verworven voorafgaand aan de huurovereenkomst.

Door aldus enerzijds te beslissen dat verweerder verkeert in de situatie van artikel 6.40, 4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en anderzijds te beslissen dat verweerder niet in deze situatie verkeert, bevat het bestreden vonnis tegenstrijdige beschikkingen en schendt het artikel 149 van de Grondwet en 1138,4° van het Gerechtelijk Wetboek. Minstens berust de beslissing van de appelrechters dat aan verweerder geen contractuele wanprestatie kan worden verweten op tegenstrijdige motieven en schenden zij artikel 149 van de Grondwet.

\*

\* \*

## TOELICHTING BIJ HET EERSTE MIDDEL

1. De appelrechters stellen vast dat verweerder sinds 5 maart 2001, dit is voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst van sociale huur, die een aanvang nam op 1 april 2015, gedeeltelijk eigenaar is van een perceel grond bestemd voor woningbouw en dat verweerder dit perceel kosteloos verworven heeft.

De appelrechters beslissen dat de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben nooit hebben beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren, zodat aan verweerder geen contractuele wanprestatie kan worden verweten die aanleiding zou kunnen geven tot een ontbinding of opzegging van de overeenkomst.

In het arrest van 9 mei 2022

besliste uw Hof als volgt :

- tot 1 maart 2017, kon een natuurlijke persoon zich laten inschrijven in het register als hij geen perceel dat bestemd is voor woningbouw *volledig* in volle eigendom heeft,
- vanaf 1 maart 2017 kon een persoon zich laten inschrijven in het register als hij geen perceel dat bestemd is voor woningbouw *volledig of gedeeltelijk* in volle eigendom heeft,
- artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit, in de toepasselijke versie, bevat een overgangsregeling. De referentiehuurder die op 1 maart 2017 een woning *gedeeltelijk* in volle eigendom heeft en die tot op dat moment wettig een sociale woning kon huren, heeft de verplichting om uit onverdeeldheid te treden binnen een jaar na 1 maart 2017, termijn die verlengd kon worden op verzoek van de huurder.

De appelrechters beslissen dat deze overgangsregeling niet van toepassing is om reden dat de huurders die een onroerend goed *ten kosteloze titel* gedeeltelijk in volle eigendom hebben verworven niet gevisieerd werden door de verstrenging die inging vanaf 1 maart 2017.

Deze beslissing is niet naar recht verantwoord.

2. Vooreerst moet worden vastgesteld dat artikel 73, §2, vijfde lid van het Socialehuurbesluit, zoals ingevoegd door het Besluit van de Vlaamse Regering

van 23 december 2016 geen onderscheid maakt tussen een verwerving ten kosteloze titel en een verwerving ten bezwarende titel. In de beide gevallen moet de referentiehuurder uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de inwerkingtreding van het besluit.

3. Vervolgens is het ook niet correct dat de huurders die een onroerend goed ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom hebben verworven niet gevisieerd werden door de verstrenging die inging vanaf 1 maart 2017 en dat de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben nooit hebben beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren.

Hieronder wordt de toestand besproken vanaf 1 maart 2017, dit is de regeling van het Socialehuurbesluit na de wijziging ervan door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan bij koninklijk besluit van 24 mei 2019. Ondanks de talrijke formele wijzigingen die nadien nog werden doorgevoerd, bleef de regeling inhoudelijk tot op vandaag ongewijzigd.

Artikel 3, §1, eerste lid, 3° van het Socialehuurbesluit bepaalde dat personen die zich inschrijven geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben. Overeenkomstig het vijfde lid, 2° van artikel 3, §1 kon een persoon zich toch laten inschrijven wanneer de kandidaat-huurder een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Het is op deze bepaling dat de appelrechters hun beslissing steunen. Zij merken terecht op dat deze uitzonderingsbepaling in voege is gebleven tot en met 31 december 2020 en dat deze bepaling naderhand werd opgenomen in artikel 6.14,4° van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De appelrechters verliezen echter uit het oog dat deze bepalingen slechts een tijdelijke afwijking inhouden op de onroerende bezitsvoorwaarde. Artikel 14 van het Socialehuurbesluit bepaalt immers dat

- een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (artikel 14, eerste lid),
- in afwijking daarvan een kandidaat-huurder toch kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning wanneer hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (artikel 14, derde lid, 2°),

- de kandidaat-huurder in dat geval uit onverdeeldheid moet treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning (artikel 14, vijfde lid, tweede zin).

Artikel 14, vijfde lid van het Socialehuurbesluit is erg slordig opgesteld. Daarom worden hieronder de relevante passages van deze bepaling geciteerd :

*“Een kandidaat-huurder kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, die dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden, vermeld in artikel 3.*

*(...)*

*In afwijking van artikel 3, § 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2° en 3°, wordt een kandidaat-huurder toch toegelaten tot een sociale huurwoning in de volgende gevallen:*

*1° (...)*

*2° hij heeft een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom verworven.*

*(...)*

*Als de gevallen, vermeld in artikel 3, § 4, eerste lid, 2° tot en met 4°, en 6° en 7°, van toepassing zijn, moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de woning vervreemden. Als het derde lid van toepassing is, moet de kandidaat-huurder uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.”*

De eerste zin van het vijfde lid van artikel 14 verwijst naar de gevallen vermeld in artikel 3, §4, eerste lid, 2° tot en met 4°, en 6° en 7°. De tweede zin van deze bepaling verwijst naar het derde lid, zonder verdere verduidelijking. Deze verwijzing naar het derde lid kan in geen geval betrekking hebben op artikel 3, §4, aangezien deze bepaling geen derde lid bevat. Het is dan ook duidelijk dat deze verwijzing naar het derde lid betrekking heeft op artikel 14 zelf, dit is de hypothese waarin een kandidaat-huurder toch wordt toegelaten tot een sociale huurwoning hoewel hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Dit blijkt ook onmiskenbaar uit artikel 6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 waarmee artikel 14 werd gewijzigd. Derhalve moet de kandidaat-huurder die een woning of

een perceel, bestemd voor woningbouw, kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven uit onverdeeldheid treden binnen een jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning.

Dit wordt bevestigd door de latere wetswijzigingen.

Na de wijziging ervan door het besluit van 24 mei 2019, bepaalt artikel 3, §1, 1° van het Socialehuurbesluit dat personen die zich inschrijven geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben. Artikel 3, §2, 4° bepaalt in afwijking van deze regel dat een persoon zich toch kan inschrijven indien de persoon een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Artikel 14, eerste lid bepaalt dat de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning wat betreft het onroerend bezit dezelfde zijn als de inschrijvingsvoorwaarden en dat artikel 3, §2 van overeenkomstige toepassing is. Een persoon kan derhalve tot een sociale huurwoning worden toegelaten indien hij een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven. Echter bepaalt het tweede lid van artikel 14 dat als artikel 3, §2 van toepassing is, de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarde moet voldoen. Zoniet wordt huurovereenkomst opgezegd. Deze (louter formeel) herschreven bepalingen bevestigen de inhoud van de eerdere bepalingen. Uit de samenlezing van artikel 14, tweede lid en artikel 3, §2, eerste lid, 4° van het Socialehuurbesluit volgt ondubbelzinnig dat de onroerende bezitsvoorwaarden eveneens van toepassing zijn ingeval de kandidaat-huurder een onroerend goed ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, zij het dat de kandidaat-huurder over een jaar beschikt om uit onverdeeldheid te treden.

Ook het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt in dezelfde zin dat de potentiële kandidaat-huurder bij de inschrijving geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben (artikel 6.12, eerste lid, 1°). Echter kan hij zich toch inschrijven als hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (artikel 6.14, eerste lid, 4°). De voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden (artikel 6.15 eerste lid). Als echter artikel 6.14, eerste lid van toepassing is, dan moet de kandidaat-huurder binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning aan de onroerende bezitsvoorwaarden, vermeld in artikel 6.12, voldoen (artikel 6.15, tweede lid).

Dit wordt nog bevestigd door het feit dat wanneer de huurder van een sociale huurwoning tijdens de duur van de huurovereenkomst kosteloos een perceel,

bestemd voor woningbouw, gedeeltelijk in volle eigendom verwerft, hij dit perceel moet vervreemden binnen vijf jaar na verwerving. Als dit niet gebeurt, wordt de huurovereenkomst opgezegd (artikel 33, §1, eerste lid, 2° en vijfde lid van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 en voor de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, artikel 33, §1, eerste lid, 4° en derde lid van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing na de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en 6.40, eerste lid, 4° en derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Ook uit deze bepalingen volgt dat de huurder van een sociale huurwoning ook niet ten kosteloze titel een perceel bestemd voor woningbouw gedeeltelijk in volle eigendom mag verwerven.

In zoverre derhalve de appelrechters beslissen dat de decreetgever en de Vlaamse Regering het ten kosteloze titel in gedeeltelijke eigendom hebben nooit hebben beschouwd als een omstandigheid waardoor men niet in aanmerking kan komen om een sociale woning te huren, en hieruit afleiden dat verweerder geen wanprestatie kan hebben gepleegd, schenden de appelrechters voormelde bepalingen.

4. Tot slot vestigt eiseres de aandacht van uw Hof erop dat de Raad van State de artikelen 6.12, eerste lid, 6.14, eerste lid en 6.40 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen heeft vernietigd bij arrest van 17 september 2024 (nr. 260.645). Deze vernietiging heeft echter geen impact op de huidige zaak.

Met toepassing van artikel 14ter van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de Raad immers beslist dat de gevolgen van de vernietigde bepalingen in stand gehouden worden tot 31 december 2025. De reden hiertoe is dat de bestaande regeling slechts op een beperk punt het gelijkheidsbeginsel schendt. Een vernietiging die tot gevolg zou hebben dat aan het decretaal gestelde vereiste inzake onroerend bezit geen enkele invulling meer zou kunnen worden toegekend, zou volgens de Raad van State disproportioneel zijn in het licht van de vastgestelde onwettigheid.

Niet alleen beslist de Raad van State hiermee uitdrukkelijk dat de oude wettelijke bepalingen nog toegepast moeten worden op alle zaken die in beraad genomen worden tot 31 december 2025 (*cf.* Cass. 10 maart 2023, met concl.

Daarenboven blijkt uit de motieven van de Raad van State dat de onwettigheid beperkt is. De Raad van State oordeelde immers dat de overheid, om ervoor te zorgen dat sociale woningen alleen toekomen aan personen die het meest woonbehoeftig zijn, in redelijkheid kon oordelen dat het niet passend

is om uitsluitend een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond – met uitsluiting van een gedeeltelijk recht – in aanmerking te nemen. Dat personen slechts beschikken over een beperkt zakelijk recht doet inderdaad geen afbreuk aan het gegeven dat dit recht een bepaalde waarde kan vertegenwoordigen waardoor zij in beginsel verondersteld kunnen worden minder woonbehoeftig te zijn dan personen die over geen enkel zakelijk recht beschikken (nr. 48 van het arrest). De regeling is enkel onwettig in zoverre er een volledige gelijkstelling is tussen de personen die over de mogelijkheid beschikken om een gedeeltelijk zakelijk recht te valoriseren opdat het kan worden aangewend voor de woonbehoefte en de personen die beschikken over een gedeeltelijk zakelijk recht dat geen betekenisvolle waarde vertegenwoordigt of niet vermarktbaar is (nr. 50-51). Dit impliceert hoogstens dat de rechter bij de beoordeling van het zakelijk recht waarover de sociale huurder beschikt, de waarde ervan in aanmerking moet nemen, hetgeen de appelrechter hier niet doet.

De vernietiging door de Raad van State van de artikelen 6.12, eerste lid, 6.14, eerste lid en 6.40 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen, doet dan ook geen afbreuk aan de onwettigheid van de thans voor uw Hof bestreden beslissing.

5. De vernietiging van de beslissing dat de huurovereenkomst niet kon worden ontbonden, noch kon worden opgezegd, brengt de vernietiging mee van de beslissing over de terugvordering van de sociale korting die er nauw mee verbonden is (Cass. 9 mei 2022,

Eiseres voerde aan dat, gelet op het feit dat verweerder niet voldeed aan de voorwaarden om een sociale woning te huren, de toegekende sociale korting kan worden teruggevorderd.

De appelrechter verwerpt dit middel op grond dat het niet bewezen is dat verweerder niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. De appelrechter legt dan ook zelf een nauw verband tussen de beslissing omtrent de ontbinding/opzegging van de huurovereenkomst en de sociale korting, zodat de vernietiging van de beslissing omtrent de ontbinding/opzegging de vernietiging meebrengt van de beslissing over de terugvordering van de sociale korting.

Het tweede middel wordt dan ook slechts ten overvloede aangevoerd.

## **TWEEDE MIDDEL TOT CASSATIE**

### **Geschonden wetsbepalingen**

- Artikelen 93, §1, tweede lid, 1°, 95, §1, 1°, 96, §1, 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode, de artikelen 93 en 95 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van de Vlaamse Raad van 29 maart 2019 en voor de opheffing ervan door het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen,
- Artikelen 6.8, §1, eerste lid, 2°, 6.11, eerste lid, 6.21 en 6.33, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021, (artikelen 6.8, 6.11 en 6.33 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van 9 juli 2021),
- Artikelen 38 en 52, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna: Socialehuurbesluit), artikel 38 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, en artikel 52 zoals van toepassing voor de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019,
- Artikel 6.46 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021,
- Het algemeen rechtsbeginsel van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.

### **Aangevochten beslissing**

De appelrechters verklaren de vordering van eiseres tot terugbetaling van de sociale korting ongegrond, op grond van de volgende motieven :

“c) *Met betrekking tot de sociale korting:*

15.

*De terbeschikkingstelling van een sociale woning betekent voor de huurder een financieel voordeel, bekostigd met publieke middelen, dat bestaat in het genot van een woning tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs.*

*Op basis van artikel 6.46 van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021 betaalt de sociale huurder als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs evenwel verminderd met de sociale korting, die bestaat uit een aanpassing van de basishuurprijs op basis van het inkomen van de huurder, zijn gezinssamenstelling, de patrimoniumkorting en de energiecorrectie, wat de reële huurprijs is.*

*Artikel 6.46, derde lid van het Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen 2021, zoals van toepassing, luidt:*

*“Met behoud van de toepassing van artikel 6.79 § 2, heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting ten allen tijde terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest.”*

16.

*Artikel 52, § 3 van het Kaderbesluit Sociale huur, van toepassing tot 31 december 2020, luidde als volgt:*

*"Als een huurder een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft, moet hij dat onmiddellijk melden aan de verhuurder."*

*Uit deze bepaling volgt dat er op de sociale huurder een actieve en onmiddellijke meldingsplicht rust indien hij een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom verwerft.*

*Uit de voorgaande bepalingen volgt bijgevolg dat indien de huurder lopende de huurovereenkomst aan de verhuurder niet alle noodzakelijke informatie bezorgt over de verwerving in volle eigendom van een woning, de verhuurder de mogelijkheid heeft om de sociale korting terug te vorderen voor het verleden.*

*Uit de stukken van [eiseres] blijkt dat [verweerder] voor 50% volle eigenaar werd van een perceel bouwgrond in op 5 maart 2001. Op dat ogenblik was het gedeeltelijk in volle eigendom verwerven van een perceel bestemd voor bouwgrond nog niet problematisch in het kader van de reglementering inzake sociale huur. De verstrenging van de onroerende*

*bezitsvoorwaarde, tot het gedeeltelijk in volle eigendom verwerven, geldt immers pas van 1 maart 2017. Daarenboven kon [verweerder] zich beroepen op de uitzonderingsbepaling inzake het verwerven van dergelijke eigendom ten kosteloze titel.*

17.

*Op het ogenblik van de verwerving van het onroerend goed bestond er geen actieve meldingsplicht in hoofde van [verweerder].*

*Dat [eiseres] in haar magazines "Wonen & Weten" hiertoe heeft opgeroepen doet hieraan geen afbreuk.*

*In conclusie voert [eiseres] aan dat het louter niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, volstaat om de sociale korting te kunnen terugvorderen. Deze rechtbank besloot reeds dat het thans niet is bewezen dat [verweerder] niet meer voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.*

*In conclusie voert [eiseres] onterecht aan dat [verweerder] de terugvordering van de sociale korting niet betwist. Echter, zowel in de conclusie van 5 februari 2024 als in deze van 3 april 2024<sup>1</sup> werpt [verweerder] op dat hij niet gehouden is tot teruggave van de sociale korting.*

*Het hoger beroep van [eiseres] op dit punt is ongegrond.”*  
(bestreden vonnis, blz. 14-16)

## **Grieven**

Krachtens het algemeen rechtsbeginsel van het verbod van ongerechtvaardigde verrijking mag niemand zich ten koste van een ander ongerechtvaardigd verrijken.

Uit de artikelen 93, §1, tweede lid, 1°, 95, §1, 1°, 96, §1, 98, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode en 6.8, §1, eerste lid, 2°, 6.11, eerste lid, 6.21 en 6.33, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen 2021, (artikelen 6.8, 6.11 en 6.33 zoals van toepassing voor en na de wijziging ervan door het decreet van 9 juli 2021), vloeit voort dat een persoon slechts kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning wanneer hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en verder dat de huurder tijdens de hele duur van de overeenkomst moet voldoen aan deze voorwaarden inzake onroerend bezit.

Overeenkomstig artikel 38 van het Socialehuurbesluit, thans artikel 6.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd. De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 47, wordt de reële huurprijs genoemd. De huurder heeft uitsluitend recht op de sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting ten allen tijden terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest.

Overeenkomstig artikel 52, §3 van het Socialehuurbesluit, zoals van toepassing voor de wijziging ervan bij Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, moet de huurder, als hij een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft, dat onmiddellijk melden aan de verhuurder.

Een persoon die niet (meer) voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning heeft geen recht op een sociale korting. In die omstandigheden maakt de sociale korting waarvan de persoon die niet voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning heeft genoten een ongerechtvaardigde verrijking uit.

De appelrechters stellen vast dat :

- verweerder een sociale woning huurt van eiseres met ingang van 1 april 2015;
- hij sinds 5 maart 2001 samen met zijn broer eigenaar was van een perceel gelegen te                      waarop later een woning is gebouwd,
- verweerder dit perceel kosteloos heeft verworven,
- verweerder dit perceel niet binnen het jaar na 1 maart 2017 heeft vervreemd, noch uit onverdeeldheid is getreden.

De appelrechters beslissen dat uit artikel 52, §3 van het Socialehuurbesluit volgt dat er op de huurder van een sociale woning slechts een actieve en onmiddellijke meldingsplicht rust indien hij een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom verwerft lopende de huurovereenkomst. Op grond van de reden dat verweerder voor 50% volle eigenaar werd van een perceel bouwgrond op een

ogenblik dat dit nog niet problematisch was, met name voor 1 maart 2017, beslissen de appelrechters dat verweerder geen actieve meldingsplicht had en bijgevolg niet veroordeeld kan worden tot terugbetaling van de sociale korting.

Door op grond van de enkele overweging te beslissen dat de vordering van eiseres tot terugbetaling van de sociale korting ongegrond is, terwijl de sociale korting teruggevorderd kan worden in alle gevallen waarin de huurder niet (meer) voldoet aan de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale woning, schenden de appelrechters alle in het middel genoemde bepalingen.

Door verder te beslissen dat verweerder geen actieve meldingsplicht had, terwijl uit de artikelen 38 en 52, §3 van het Socialehuurbesluit, thans artikel 6.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 volgt dat de huurder alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder moet bezorgen om recht te hebben op de sociale korting, schenden de appelrechters eveneens alle in het middel genoemde bepalingen en in het bijzonder artikelen 38 en 52, §3 van het Socialehuurbesluit, thans artikel 6.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

\*  
\*      \*

**Op deze gronden en overwegingen** besluit ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie voor eiseres dat het U, Hooggeachte Dames en Heren, moge behagen het bestreden arrest te vernietigen, de zaak en de partijen te verwijzen naar een ander hof van beroep en uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Antwerpen, 28 oktober  
2024