



Uitgifte

Datum van uitspraak 7 mei 2026	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:	Uitgereikt aan op € UR:
Rolnummer			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vredegerecht van het kanton Bree

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

met als advocaat meester die kantoor houdt te

eisende partij

- / met rijksregisternummer lie woont te

met als advocaat meeste lie kantoor houdt te

verwerende partij

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij verzoekschrift van 15 januari 2026, ingekomen ter griffie op 16 januari 2026. De griffier heeft de partijen opgeroepen per brief.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord.

De vrederechter heeft rekening gehouden met de procedurестukken en de neergelegde bewijsstukken.

De wet op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

De vordering van eisende partij strekt ertoe, luidens de conclusie neergelegd op 23.03.2026:

- De door eisende partij gedane opzeg dd. 08.01.2026 geldig te horen verklaren;
- Te zeggen voor recht dat de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot het pand gelegen te _____ ingevolge opzegging een einde neemt op 30.04.2026;
- Te zeggen voor recht dat verwerende partij en al die zich in het pand, gelegen te _____ bevindt na 30.04.2026 kan worden uitgedreven en de bezittingen op de openbare weg kunnen worden geplaatst, desnoods manu militari, op risico en kosten van verwerende partij;
- Verwerende partij te veroordelen tot het betalen van een bezettingsvergoeding aan eisende partij van 809,00 euro per maand, zijnde de basishuurprijs, te rekenen vanaf 01.05.2026 tot op de dag dat het goed ter vrije beschikking van eisende partij staat door afgifte van de sleutels of door uithuiszetting;

- Verwerende partij tevens te veroordelen tot de terugbetaling van de ten onrechte genoten sociale korting over de periode van mei 2021 t.e.m. april 2026 ten bedrage van 26.358,48 euro;
- Te zeggen voor recht dat de huurwaarborg, meer intresten, dient te worden vrijgegeven in het voordeel van eisende partij;
- Aan eisende partij voorbehoud te verlenen voor eventuele huurschade;
- Verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, in hoofde van eisende partij begroot op 26,00 euro bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand en 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding;
- Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, niettegenstaande alle verhaal en met uitsluiting van het recht op kantonnement en consignatie.

Feiten

Middels schriftelijke huurovereenkomst van 19.10.2012 huurt verwerende partij van (de rechtsvoorganger van) eisende partij een sociale woning gelegen te

De huurovereenkomst werd gesloten voor onbepaalde duur en nam een aanvang op 01.12.2012.

Op 13.08.2024 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis. Er werd een brief achtergelaten in de brievenbus met daarin de melding dat er op 27.08.2024 een nieuw huisbezoek zou volgen. Op 27.08.2024 was verwerende partij echter opnieuw niet aanwezig in het appartement. De brievenbus zat overvol.

Op 30.08.2024 mailde verwerende partij aan eisende partij dat zij de brief aangaande het huisbezoek laattijdig had ontvangen. Zij wenste een nieuwe afspraak te maken na 15 september omdat zij op verlof vertrekt.

Op 19.09.2024 en op 23.10.2024 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis. Op 25.10.2024 werd er een brief achtergelaten in de brievenbus met daarin de melding dat er op 04.11.2024 een nieuw huisbezoek zou volgen.

Op 04.11.2024 was verwerende partij aanwezig tijdens het huisbezoek en vond er een gesprek plaats met de medewerker van eisende partij. Verwerende partij liet weten dat zij een lange revalidatie had ondergaan na een heupoperatie. Zij erkent een vriend te hebben doch wil niet samenwonen met hem. Zij zou enkel in het weekend bij hem slapen. Daarnaast zou ze vaak gaan koffie drinken in het centrum en niet vaak thuis zijn. Zij stelt dat de aanvankelijke melding werd gedaan door de bovenbuur met wie zij verward is in een burenruzie.

Op 08.11.2024 werden de verbruiksgegevens voor gas, elektriciteit en water voor het appartement van verwerende partij verkregen via Wonen in Vlaanderen. Hieruit bleek een zeer laag verbruik.

Op 14.02.2025 en op 20.02.2025 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis en de brievenbus zat vol.

Op 25.02.2025 nam een medewerker van eisende partij telefonisch contact op met de wijkagent. Deze zou drie controles hebben gedaan bij verwerende partij en verwerende partij was drie maal niet aanwezig in de woning.

Op 21.03.2025 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis, de brievenbus zat vol en de gordijnen waren gesloten.

Op 25.03.2025 nam een medewerker van eisende partij telefonisch contact op met de dienst bevolking van . Een medewerker van de dienst bevolking gaf aan dat de wijkagent een negatief bevolkingsonderzoek had doorgestuurd, waarna de stad een brief aan verwerende partij had verstuurd met het verzoek zich aan te melden bij de stad vóór 28.03.2025. Verwerende partij heeft zich aangemeld op 24.03.2025 waardoor de ambtshalve schrapping uit het bevolkingsregister niet kon doorgaan.

Op 25.03.2025 nam een medewerker van eisende partij eveneens telefonisch contact op met verwerende partij. De medewerker van eisende partij noteerde volgende weergave van dit gesprek:

"Telefonisch contact met - geeft aan dat ze pas sinds januari (23^{ste}) niet meer in haar woning is gezien ze is gevallen en meteen in het spoed opgenomen werd. Ze kreeg er medicatie en diende daar een tijdje te verblijven. Daar niet in staat zou zijn om alleen te wonen, hebben ze besloten dat bij de vriend zou verblijven. weet dat dit niet kan en ze moet wonen in de sociale huurwoning. Ze snapt niet waarom wij zo een onderzoek doen en er meer mensen zijn die niet in de sociale woning verblijven, maar vertelt absoluut de namen niet. Ik geef de uitleg dat dit sociale fraude is, zij sociale kortingen krijgt en er nog veel mensen op de wachtlijst staan die er nood aan hebben. Het is niet oké om een sociale woning te huren en dit te gebruiken als domicilieadres en tegelijkertijd verblijven bij haar vriend. Ze zijn al 10 jaar samen en geeft steeds aan dat dit een LAT-relatie is. weet dat dit verder onderzocht gaat worden. Ze geeft aan dat ze haar gordijnen zal laten openzetten door haar vriend zodat het lijkt dat ze er woont. Ik geef aan dat dit ook niet correct is en ze er effectief dient te wonen."

Op 25.03.2025 mailt verwerende partij aan eisende partij: *"Bedankt voor uw telefoontje en de nodige uitleg, wat ik best begrijp. Hopelijk begrijpen jullie ook mijn situatie waar ik nu in zit. Stuur in bijlage een foto van mijn volgend onderzoek en zoals afgesproken hou ik u verder op de hoogte van mijn gezondheidstoestand."*

Op 28.03.2025, op 31.03.2025, op 03.04.2025 en op 10.04.2025 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis en de gordijnen waren gesloten.

Op 07.04.2025 mailt eisende partij aan verwerende partij dat een medewerker zal langskomen op 11.04.2025.

Op 11.04.2025 vond er een gesprek plaats in de woning tussen verwerende partij en een medewerker van eisende partij.

De medewerker van eisende partij noteerde volgende weergave van dit gesprek:

" geeft aan dat ze niet snapt waarom we controles doen daar ze pas sinds januari bij haar vriend is wegens een operatie. Ik geef haar mee dat dit onderzoek lopende is sinds de zomer en dat ik haar toen al nooit heb mogen aantreffen en haar brievenbus ook vaak vol is. Ze geeft aan dat ze deze elke dag leeg zou maken, maar in ons onderzoek zien we dat dit niet zo is. Dan geeft ze aan dat ze altijd in is om een terrasje te doen. Wanneer ik aangeef dat ik door het markt rijd, ik haar nooit zie zitten, kan ze geen antwoord geven hierop. Ze geeft ook steeds aan dat zij naar haar vriend gaat omdat hij een huis heeft met grote ramen en ligt vlak langs de

geeft steeds dat ze haar vriend naar stuurt (naar haar woning) om de brievenbus leeg te maken, alles te controleren, ... ze verwijst steeds naar de vriend die alles komt doen in de woning. Wanneer ik vraag of ik in haar koelkast mag kijken, geeft ze aan dat deze volledig leeg is. ..."

Op 17.04.2025 neemt een medewerker van eisende partij telefonisch contact op met verwerende partij. Verwerende partij dient een attest over te maken waaruit blijkt dat zij om medische redenen tijdelijk niet alleen in haar woning mag verblijven.

Op 23.04.2025 werden opnieuw de verbruiksgegevens voor gas, elektriciteit en water voor het appartement van verwerende partij verkregen via Wonen in Vlaanderen. Hieruit bleek een zeer laag verbruik.

Op 25.04.2025 en op 28.04.2025 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis.

Op 30.04.2025 brengt verwerende partij volgend attest binnen bij eisende partij vanwege haar huisarts:

“Ondergetekende, Doctor in de geneeskunde, verklaart patiënt heden persoonlijk te hebben ondervraagd en onderzocht waarbij diens verklaringen met de werkelijkheid blijken te stroken en te hebben vastgesteld dat hij/zij in januari opgenomen diende te worden in het ziekenhuis. Langdurige nood aan begeleiding achteraf wegens complicaties. Hierdoor diende er opvang geregeld te worden. Een vriend van haar heeft het op zich genomen om haar in huis te nemen zodat de nodige zorg kon gegeven worden. Ik ben hierbij ook een paar keer op huisbezoek geweest voor de opvolging. In de nabije toekomst (28.04.2025) staat heden een afspraak gepland door verdere oppuntstelling via het ziekenhuis. Dergelijke documenten die heden door worden opgevraagd en de politiecontroles die tot heden zijn voorgevallen zijn een ontzettende stress belasting voor mevrouw die best te allen tijde wordt vermeden. Het zorgt ook voor een onnodige belasting van mij als behandeld arts gezien het eisen van dergelijke documenten ons precies dwingt om het beroepsgeheim te overstijgen. Gelieve hiermee rekening te houden in de toekomst.”

Bij het doktersattest is een begeleidend schrijven gevoegd vanwege verwerende partij waarin zij erkent dat zij elders gaat douchen en slapen omwille van het feit dat haar appartement enkel is uitgerust met een bad en zij geen bad meer kan nemen en omwille van het feit dat haar slaapkamer zich aan de straatzijde bevindt.

Op 07.05.2025 om 8u41 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis.

Op 02.06.2025 mailde verwerende partij aan eisende partij een bewijsstuk door dat zij opnieuw werd opgenomen in het ziekenhuis op 05.06.2025. Zij stelt een lange revalidatie door te maken en slechts te zullen terugkeren naar haar woning wanneer zij volledig hersteld is.

Op 03.10.2025 omstreeks 10u00 en om 08.10.2025 omstreeks 10u30 deed een medewerker van eisende partij een onaangekondigd bezoek bij verwerende partij. Verwerende partij was niet thuis.

Op 08.10.2025 mailt eisende partij aan verwerende partij om te laten weten of zij intussen weer thuis verblijft.

Verwerende partij repliceert per mail van 12.10.2025 dat zij inderdaad terug thuis verblijft en dat zij is vergeten om eisende partij hiervan op de hoogte te stellen. Zij vernam van een buur dat eisende partij opnieuw aan de woning is komen aanbellen. Zij stelt dat zij een sociaal leven heeft en dat zij aldus niet vaak thuis zal zijn. Zij wenst eisende partij veel geluk met haar pogingen om verwerende partij thuis aan te treffen wanneer zij onaangekondigd iemand langs stuurt.

Op 26.11.2025 werden opnieuw de verbruiksgegevens voor gas, elektriciteit en water voor het appartement van verwerende partij verkregen via Wonen in Vlaanderen. Hieruit bleek een zeer laag verbruik.

Per aangetekend schrijven van 08.01.2026 heeft eisende partij de huur opgezegd tegen 30.04.2026 op grond van de artikelen 6.20.1° en 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen.

Eisende partij vordert om de gegeven opzeg geldig te horen verklaren.

Motivering

1.

De vordering is ontvankelijk.

2.

In toepassing van art. 6.33, 2° Vlaamse Codex Wonen kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk op de bepalingen, vermeld in art. 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7° wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

Art. 6.20, eerste lid, 1° voorziet als één van de hoofdverplichtingen van de huurder dat hij in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats moet hebben en er moet gedomicilieerd zijn.

Art. 1.3,21° definieert “hoofdverblijfplaats” als de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft.

De wetgever hecht dus erg veel belang aan de effectieve bewoning van een sociaal huurpand (a) om domiciliefraude te vermijden, (b) om also het bekomen van bepaalde hogere uitkeringen te bestrijden en (c) om – als de huurder de woning toch niet gebruikt – de woning te kunnen toewijzen aan een andere kandidaat-huurder op de wachtlijst van de sociale verhuurmaatschappij (T. Vandromme, Sociale huur, Die Keure, 2019, p. 644, nr. 1223).

3.

Uit de door eisende partij bijgebrachte stukken blijkt dat er op het adres van verwerende partij nauwelijks water-, elektriciteits- en gasverbruik is.

Verwerende partij stelt zich vragen bij de wijze waarop deze informatie werd verkregen.

Art. 6.53 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet echter dat de ambtenaren van Wonen in Vlaanderen bij de nutsbedrijven en distributienetbeheerders in het kader van een onderzoek naar effectieve bewoning de verbruiksgegevens van water, elektriciteit en gas kunnen opvragen.

Wonen in Vlaanderen, afdeling toezicht, onderzoekt en treedt op tegen domiciliefraude door sociale huurders. Zij is de verwerkingsverantwoordelijke in de zin van de Algemene verordening gegevensbescherming en heeft de bewuste gegevens opgevraagd. Er kan verwezen worden naar de privacyverklaring op de website [https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen-afdeling-toezicht](https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen/privacyverklaring-wonen-in-vlaanderen-afdeling-toezicht).

De vaststellingen aangaande het verbruik worden bevestigd door het onderzoek dat door de medewerkers van eisende partij werd uitgevoerd aan de woning van verwerende partij.

Verwerende partij stelt dat eisende partij haar bewering dat verwerende partij de huurwoning niet zou bewonen hoofdzakelijk baseert op een intern opgesteld document, door haar omschreven als "huurdersfiche". Volgens verwerende partij missen de eenzijdige vaststellingen zoals bijgebracht door eisende partij de waarborgen van objectiviteit en betrouwbaarheid die vereist zijn om als overtuigend bewijs te kunnen gelden.

Het door eisende partij voorgebrachte verslag is inderdaad eenzijdig en door haarzelf opgesteld, doch er mag niet uit het oog verloren worden dat de aan de sociale huisvestingsmaatschappijen toevertrouwde taak als een openbare dienst wordt gekwalificeerd.

Gelet op het gegeven dat de vraag naar sociale huurpanden groter is dan het aanbod en dat er lange wachtlijsten zijn, moet de sociale huisvestingsmaatschappij toezicht houden en zich ervan verzekeren dat de sociale huurder zijn verplichtingen nakomt en voldoet aan de voorwaarden om de geboden voordelen van de sociale huur te kunnen blijven genieten.

De controleplicht van de sociale verhuurder is een onderdeel van het sociaal aspect van de sociale woninghuur en bij de uitoefening ervan houdt de sociale verhuurmaatschappij niet alleen rekening met de zwakke positie van de sociale huurder, maar ook met het sociaal huurstelsel in zijn geheel.

Bijgevolg worden eisende partij en haar aangestelden vermoed te handelen in het algemeen belang bij het opstellen van hun verslag betreffende de huurproblematiek van verwerende partij.

In die omstandigheden, zonder ernstige aanwijzing of weerlegging, het verslag van eisende partij eenvoudig afdoen als "niet objectief" kan niet worden aanvaard.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat verwerende partij de door de medewerkers van eisende partij gedane vaststellingen niet betwist. Zij erkent uitdrukkelijk dat zij op de aangehaalde tijdstippen niet thuis was, doch tracht hiervoor rechtvaardigingen te verschaffen (terrasje, uitstapje, familiebezoek enz.).

Dit druist echter in tegen de vaststelling dat verwerende partij op geen enkel van de onaangekondigde huisbezoeken werd aangetroffen in haar woning en het feit dat verwerende partij zelf erkende bij haar vriend te verblijven, zij het dan omwille van medische redenen.

De medische onmogelijkheid om in haar sociale woning te verblijven blijkt echter onvoldoende uit het bijgebrachte attest van de huisarts van verwerende partij van 18.04.2025. Er bestaat immers de mogelijkheid tot het inschakelen van thuisverpleging, familiehelp en dergelijke en uit niets blijkt dat dit voor de specifieke medische situatie van verwerende partij (die overigens door de huisarts niet wordt gespecificeerd) niet mogelijk was.

Van de beweerde operatie aan de heup worden geen bewijsstukken bijgebracht, enkel facturen waaruit blijkt dat verwerende partij opgenomen werd in het ziekenhuis na een ongeval via de spoed van 23.01.2025 tot en met 27.01.2025. Er worden geen stukken bijgebracht omtrent een nazorg- of revalidatietraject.

Van 05.06.2025 tot en met 07.06.2025 was er een nieuwe opname, doch ditmaal voor darmklachten.

De medische onmogelijkheid om tijdelijk in de eigen woning te verblijven wordt aldus niet aangetoond en het is totaal ongeloofwaardig dat verwerende partij toevallig nooit aanwezig zou zijn geweest in haar woning tijdens de talrijke onaangekondigde bezoeken omwille van een druk sociaal leven.

De rechtbank is van oordeel dat aan de hand van de door eisende partij voorgebrachte bewijsstukken naar genoegen van recht bewezen is dat verwerende partij de sociale huurwoning niet effectief en gewoonlijk betreft.

De vordering van eisende partij tot geldigverklaring van de opzeg wordt aldus gegrond verklaard.

4.

Verwerende partij betaalde als sociale huurder een sociale huurprijs, namelijk een huurprijs die is aangepast aan haar inkomen en gezinssamenstelling en die aanzienlijk lager ligt dan de markthuurwaarde.

Op basis van art. 6.46 derde lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 heeft de huurder 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 altijd terugvorderen als blijkt dat dat niet het geval is geweest.

De rechtbank is van mening dat eisende partij naar genoegen van recht aantoont dat verwerende partij met ingang van augustus 2024 de haar toegewezen sociale woning niet effectief op duurzame wijze bewoont, zodat zij dient veroordeeld te worden tot terugbetaling van de onterecht genoten sociale korting voor de periode van augustus 2024 tot en met april 2026.

Dit geeft een bedrag van 2.245,00 euro (2024) + 5.495,04 euro (2025) + 1.812,40 euro (2026) = 9.552,44 euro.

De vordering van eisende partij is aldus deels gegrond.

5.

Verwerende partij wordt als in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot de kosten van het geding.

Beslissing

Verklaart de vordering van eisende partij ontvankelijk en deels gegrond als volgt.

Verklaart de door eisende partij op 08.01.2026 gegeven opzeg rechtsgeldig.

Zegt voor recht dat de bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de sociale woning gelegen te , ingevolge opzegging een einde heeft genomen op 30.04.2026.

Veroordeelt verwerende partij om het gehuurde goed te verlaten, te ontruimen en ter gehele en vrije beschikking te stellen van eisende partij, met afgifte van de sleutels, uiterlijk binnen de maand na de betekening van onderhavig vonnis.

Bij gebreke hieraan vrijwillig te voldoen, machtigt eisende partij om verwerende partij, na verloop van een termijn van één maand na de betekening van onderhavig vonnis en door tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder, uit het gehuurde goed te laten zetten met al wie en wat er zich in zou bevinden, met nederzetting van alle roerende goederen op de openbare weg op kosten en risico van verwerende partij.

Veroordeelt verwerende partij tot betaling aan eisende partij van een bezettingsvergoeding van 809,00 euro per begonnen maand vanaf mei 2026 tot op de dag dat het goed ter vrije beschikking van eisende partij staat door afgifte van de sleutels of door uithuiszetting.

Veroordeelt verwerende partij tot terugbetaling aan eisende partij van de ten onrechte genoten sociale korting over de periode van augustus 2024 tot en met april 2026 ten bedrage van 9.552,44 euro.

Verleent voorbehoud aan eisende partij voor eventuele huurschade.

Zegt voor recht dat de huurwaarborg, meer de opgeleverde intresten, dient te worden vrijgegeven aan eisende partij ter (gedeeltelijke) deling van de bedragen waartoe verwerende partij werd veroordeeld.

Veroordeelt verwerende partij tot de kosten van het geding, in hoofde van eisende partij vereffend op 26,00 euro bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijsbijstand en 1.883,72 euro rechtsplegingsvergoeding.

De vrederechter veroordeelt _____, met rijksregisternummer _____, tot betaling van het rolrecht van € 50,00. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 7 mei 2026 van het vredegerecht van het kanton Bree, door vrederechte _____, bijgestaan door griffier _____.