



Uitgifte			
Datum van uitspraak	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
14 juli 2026	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer			

☐ Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederecht
van het kanton
Westerlo

VONNIS

met als advocaat meester , die kantoor houdt te 5

eisende partij

- met rijksregisternummer , die woont te

met als advocaat meester _____, die kantoor houdt te _____

- aangesteld als pro deo advocaat bij beslissing van het BJB

van

verwerende partij

Procedure

De eisende partij heeft deze zaak ingeleid bij verzoekschrift van 26 mei 2025, neergelegd ter griffie op 27 mei 2025. De griffier heeft de verwerende partij opgeroepen per gerechtsbrief.

Gelet op de tussenbeschikking conclusietermijnen en rechtsdag conform artikel 747, § 1 Gerechtelijk Wetboek van 24 juni 2025.

Gelet op de tussenbeschikking bijkomende conclusietermijnen en rechtsdag conform artikel 747
Gerechtelijk Wetboek van 23 september 2025.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord op de zitting van 4 november 2025. De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

Gelet op het tussenvonnis heropening van de debatten conform artikel 775 Gerechtelijk Wetboek van 4 december 2025.

Gelet op de tussenbeschikking conclusietermijn en rechtsdag conform artikel 747, § 1 Gerechtelijk Wetboek van 6 januari 2026.

De vrederechter heeft alle partijen gehoord op de zitting van 16 juni 2026. De debatten werden gesloten en de zaak werd in beraad genomen.

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

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

Feiten

Voor het uitvoerige feitenrelaas wordt verwezen naar het tussenvonnis van 4 december 2025.

De vrederechter herneemt hierna enkel de gegevens die na de heropening van de debatten voor de beoordeling dienstig zijn, aangevuld met de gegevens die de partijen ter uitvoering van dat tussenvonnis hebben verstrekt.

Verwerende partij sloot op 9 juli 2015 een eerste sociale huurovereenkomst (met ingang van 1 augustus 2015) en huurt sedert 1 oktober 2017, na een interne mutatie, haar huidige sociale woning. Op 29 juni 2015 ondertekende zij een verklaring op eer (formulier B) waarin geen onroerend bezit werd vermeld.

Op 19 november 2007 – dus vóór de aanvang van de huur – had verwerende partij een perceel bouwgrond van 796m² te Mosina (Polen) gekocht voor 87.560,00 Poolse zloty (PLN), overeenstemmend met € 23.137,82. De aankoop werd gefinancierd met een lening van 90.313,09 Poolse zloty (PLN), gekoppeld aan de wisselkoers van de Zwitserse frank, die verwerende partij samen met haar toenmalige partner aanging (stukken 5, 6 en 14 van verwerende partij). Door de koersevolutie liepen de terug te betalen termijnen op tot 163.017,34 Poolse zloty (PLN), nagenoeg het dubbele van het ontleende bedrag.

Naar aanleiding van de brief van 13 december 2021 van de rechtsvoorganger van eisende partij, waarin de huurders werden uitgenodigd buitenlands bezit te melden, heeft verwerende partij dit bezit spontaan gemeld en op 24 januari 2022 een gesprek gehad op het kantoor van de verhuurder, waar de mogelijkheid tot vervreemding werd besproken. Zij loste de lening verder af (laatste termijn maart 2022) en liet de hypotheek schrappen in de zomer van 2023. Van de zijde van de verhuurder werd aan het gesprek van 24 januari 2022 geen schriftelijk gevolg gegeven; het dossier bleef tot de zomer van 2024 zonder verdere opvolging.

Op 9 juli 2024 ontving de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen een melding over het buitenlands bezit van verwerende partij; op 15 juli 2024 maande zij eisende partij aan een onderzoek te voeren. Eisende partij gelastte op 8 augustus 2024 een onderzoeksbureau met een onderzoek; het rapport van 11 oktober 2024 bevestigde de eigendom sedert 19 november 2007. Bij aangetekende brief van 26 november 2024 zegde eisende partij de huurovereenkomst op met een opzegtermijn van zes maanden (1 december 2024 – 31 mei 2025), met verwijzing naar artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de artikelen 6.12 en 6.15 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en vorderde zij tevens de genoten sociale korting terug en de basishuurprijs vanaf december 2024.

Op 8 april 2025 heeft verwerende partij het perceel overgedragen aan haar moeder. In de schenkingsakte werd de waarde bepaald op 200.000,00 Poolse zloty (PLN), op dat ogenblik overeenstemmend met € 46.570,11. De aanvankelijk aangekondigde schenking aan haar dochter bleek niet mogelijk wegens de minderjarigheid van het kind (geboren op 28 februari 2013); het andersluidende standpunt in eerdere conclusies berustte op een misverstand tussen verwerende partij en haar raadsman. Sedert 8 april 2025 bezit verwerende partij geen onroerend goed meer.

Verwerende partij werkt als poetsvrouw en verdient ongeveer € 1.388,29 netto per maand; zij geniet juridische tweedelijnsbijstand. Haar minderjarige dochter woont bij haar in.

Vorderingen na heropening van de debatten

Eisende partij vraagt, samengevat:

- de bevestiging van de opzeg van 26 november 2024;
- ondergeschikt de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanbetaling;
- de veroordeling van verwerende partij tot ontruiming;
- de terugbetaling van de sociale korting ten belope van € 11.676,40 (periode 1 augustus 2015 – 1 oktober 2017) en € 44.925,79 (periode 1 oktober 2017 – 1 december 2024);
- de betaling van de achterstand tot en met april 2026 ten belope van € 9.410,55;
- een bezettingsvergoeding van € 983,75 per maand vanaf 1 mei 2026 tot de effectieve ontruiming;
- de vrijgave van de huurwaarborg in haar voordeel;
- en de veroordeling tot de gedingkosten.

Verwerende partij vraagt, samengevat:

- in hoofddorde de afwijzing van de vorderingen als onontvankelijk, minstens ongegrond;
- in ondergeschikte orde de beperking van de terugvordering tot de periode van 26 november 2024 tot 8 april 2025;
- en in elk geval de veroordeling van eisende partij tot de gedingkosten.

In het eerste middel van haar syntheseconclusie voert zij daarnaast aan dat, zo de terugvordering tot een beperkter bedrag zou worden herleid, haar de mogelijkheid moet worden gegeven dit bedrag te betalen, waarna de huurovereenkomst kan worden voortgezet.

Beoordeling**1. HET TOEPASSELIJKE KADER NA DE HEROPENING VAN DE DEBATTEN**

De onroerend-bezitsvoorwaarde voor buitenlands vastgoed bestond, zoals in het tussenvonnis reeds werd vastgesteld, al bij het sluiten van de eerste huurovereenkomst in 2015. Op 9 juli 2015 voldeed verwerende partij dus niet aan één van de voorwaarden om een sociale woning te huren, en zij is daaraan blijven tekortschieten tot de vervreemding van het perceel op 8 april 2025.

Wat de bij het tussenvonnis voorgelegde vraag naar artikel 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft, treedt de vrederechter het standpunt van eisende partij bij. De algemene uitzonderingen van dat artikel, met inbegrip van de regularisatietermijn van vijf jaar in het geval van het eerste lid, 4°, zijn telkens gekoppeld aan een verwerving en lopen “na de verwerving”. Zij veronderstellen dus een huurder die tijdens de huur een onroerend goed verwierft en vervolgens een termijn krijgt om zich opnieuw in regel te stellen. Verwerende partij verwierf het perceel evenwel in 2007, vóór de aanvang van de huur. Er is geen verwerving tijdens de huur en dus geen aanknopingspunt voor de termijn van artikel 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De door verwerende partij voorgestelde aanvangsdata (het gesprek van 24 januari 2022, dan wel de aanvang van de huurovereenkomst) vinden geen steun in de tekst van het besluit. Artikel 6.40 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is in deze zaak niet van toepassing.

Daarmee is de zaak evenwel niet beslecht. De vaststelling dat geen reglementaire uitzondering speelt, ontslaat de rechter niet van de verplichting om de gevorderde sancties elk afzonderlijk te toetsen aan

hun eigen voorwaarden en aan het evenredigheidsbeginsel. De regelgeving inzake sociale huur kent immers onderscheiden instrumenten met een onderscheiden finaliteit: de opzegging van de huurovereenkomst (artikel 6.33 Vlaamse Codex Wonen 2021) en de terugvordering van de sociale korting (artikel 6.46, derde lid, Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021). Beide worden hierna afzonderlijk beoordeeld.

2. DE OPZEG VAN 26 NOVEMBER 2024 IS ONGELDIG

Artikel 6.33, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kent de verhuurder drie te onderscheiden opzeggingsgronden toe:

1. het niet meer voldoen aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 6.21 (opzegtermijn zes maanden);
2. een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen (opzegtermijn drie maanden);
3. onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, waardoor de huurder onrechtmatig voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten (opzegtermijn drie maanden).

De opzeg van 26 november 2024 werd gegeven met een opzegtermijn van zes maanden en steunt uitdrukkelijk op artikel 6.33, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wegens het niet voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit; zij moet dus worden gelezen als een opzeg op de eerste grond. Die grond veronderstelt evenwel een huurder die aanvankelijk voldeed en tijdens de huur niet méér voldoet. De feitelijke toestand die eisende partij inroept – een bezit dat dateert van vóór de huur en waardoor verwerende partij naar het oordeel van eisende partij nooit had mogen worden toegelaten – beantwoordt aan de derde grond: onvolledige verklaringen bij de toelating. Voor die grond vereist de decreetgever evenwel uitdrukkelijk kwade trouw. Onvolledige verklaringen volstaan op zich niet; de kwade trouw moet door de verhuurder worden bewezen en wordt niet vermoed.

Dat bewijs wordt niet geleverd. Integendeel wijzen de concrete omstandigheden op goede trouw in hoofde van verwerende partij:

- ⇒ zodra de verhuurder in december 2021 zijn huurders uitnodigde om buitenlands bezit te melden, heeft verwerende partij dit spontaan en onmiddellijk gedaan, en heeft zij op 24 januari 2022 openhartig toelichting gegeven op het kantoor van de verhuurder;
- ⇒ zij heeft nadien aantoonbare stappen gezet om de toestand te regulariseren: de aflossing van de laatste leningstermijn in maart 2022, de schrapping van de hypotheek in de zomer van 2023 en, uiteindelijk, de vervreemding van het perceel op 8 april 2025;
- ⇒ haar verklaring dat zij zich er in 2015 niet van bewust was dat een bezwaarde, onbebouwde grond in het buitenland aan de toelating in de weg stond, is in de gegeven omstandigheden aannemelijk; de verhuurder, op wie de basisbegeleidingstaken rusten (artikel 4.40 Vlaamse Codex Wonen 2021 en artikel 6.35 Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021), toont niet aan dat zij verwerende partij bij de inschrijving of nadien concreet op deze draagwijdte heeft gewezen.

Zou de opzeg niettemin op de eerste of de tweede grond worden beoordeeld, dan stuit zij op het evenredigheidsbeginsel. De sanctie van het verlies van de sociale woning vergt steeds een beoordeling in concreto van de ernst van de tekortkoming, met afweging van de belangen van de huurder, van de kandidaat-huurders en van het sociale huurstelsel. Die afweging valt hier in het nadeel van de opzegging uit:

- ⇒ de verhuurder was sedert januari 2022 volledig op de hoogte van het bezit, heeft de mogelijkheid van vervreemding zelf mee besproken, en heeft het dossier vervolgens gedurende ongeveer tweeënhalf jaar zonder enige opvolging gelaten; die langdurige passiviteit staat op gespannen voet met zijn eigen begeleidingsopdracht en heeft bij verwerende partij het gewettigd vertrouwen kunnen wekken dat de afgesproken weg – vervreemding van het perceel – volstond;
- ⇒ de opzegging kwam er pas nadat, midden een uitdeinend familiaal conflict, een melding bij de afdeling Toezicht was binnengekomen; de eigen houding van verwerende partij was ondertussen niet gewijzigd;
- ⇒ de toestand is sedert 8 april 2025 geregulariseerd: verwerende partij bezit geen onroerend goed meer en voldoet opnieuw aan de onroerend-bezitsvoorwaarde, zodat de opzegging haar doel – de sociale woning voorbehouden aan wie eraan voldoet – niet langer dient;
- ⇒ de uithuiszetting zou verwerende partij, die met een beperkt inkomen op de private markt geen alternatief vindt, en haar minderjarige dochter bijzonder zwaar treffen, terwijl het belang van het kind (artikel 22bis van de Grondwet en artikel 3 van het Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind) gebiedt dat beslissingen inzake huisvesting het welzijn van het kind mee in rekening brengen.

De opzeg van 26 november 2024 is bijgevolg ongeldig. De huurovereenkomst blijft voortbestaan. De vordering tot ontruiming en de vordering tot betaling van een bezettingsvergoeding worden afgewezen.

3. DE TERUGVORDERING VAN DE SOCIALE KORTING IS ALS AFZONDERLIJKE SANCTIE GEGROND, DOCH WORDT GEMATIGD

De ongeldigheid van de opzeg belet de terugvordering van de sociale korting niet. Beide sancties hebben een eigen grondslag en een eigen finaliteit, en de terugvordering kan ook worden uitgesproken wanneer de opzegging niet wordt bevestigd, met name wanneer wel onvolledige verklaringen voorliggen maar de voor de opzegging vereiste kwade trouw niet bewezen is.

Artikel 6.46, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:

“Met behoud van de toepassing van artikel 6.3/1, § 2, eerste lid, 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 altijd terugvorderen als blijkt dat dat niet het geval is geweest.”

Vaststaat dat verwerende partij bij de aanvang van de huur niet alle noodzakelijke informatie heeft bezorgd: het buitenlands bezit werd in de verklaring op eer van 29 juni 2015 niet vermeld, hoewel dit gegeven voor de beoordeling van de toelatingsvoorwaarden noodzakelijk was en niet uit voor de verhuurder toegankelijke gegevensbestanden kon blijken. Daarmee is aan de objectieve toepassingsvoorwaarde van artikel 6.46, derde lid, voldaan; de bepaling vereist voor de terugvordering geen bewijs van bedrog, nu het volstaat dat niet alle noodzakelijke informatie werd bezorgd. Het beginsel van de terugvordering is dan ook gegrond, en dit vanaf de aanvang van de huur: anders dan verwerende partij voorhoudt, gold de onroerend-bezitsvoorwaarde voor buitenlands vastgoed reeds in 2015, zodat de beperking tot de periode van 26 november 2024 tot 8 april 2025 niet kan worden gevolgd.

De terugvordering is evenwel geen automatisme. De bepaling verleent de verhuurder een bevoegdheid ("kan"), waarvan de uitoefening onderworpen blijft aan de beginselen van behoorlijk bestuur en aan het evenredigheidsbeginsel: de sanctie moet redelijk zijn en afgestemd op de ernst van de schending en op de concrete omstandigheden van de zaak. Wie het meerdere kan – de volledige korting terugvorderen – kan ook het mindere: een deel ervan. Het komt de rechter toe om, gelet op alle omstandigheden van het geval, de grenzen van een redelijke terugvordering af te bakenen en te bepalen welk gedeelte van de sociale korting in redelijkheid kan worden teruggevorderd.

De integrale terugvordering van € 56.602,19 zou verwerende partij, wier nettoloon € 1.388,29 per maand bedraagt, voor onafzienbare tijd met een onafbetaalbare schuld opzadelen en haar gezin in armoede storten, terwijl haar goede trouw vaststaat en de verhuurder zelf door zijn jarenlange passiviteit tot het verder oplopen van het bedrag heeft bijgedragen. Een matiging dringt zich op.

Voor de bepaling van het terug te vorderen deel zoekt de vrederechter aansluiting bij het concrete voordeel dat verwerende partij aan de ten onrechte genoten korting heeft overgehouden. Dat voordeel bestaat in het extra spaarvolume dat de relatief lagere sociale huurprijs haar gedurende de huurperiode heeft opgeleverd, en dat haar heeft toegelaten de aan de bouwgrond verbonden lening verder af te lossen en dit vermogensbestanddeel te behouden. De waarde van de bouwgrond vormt dan ook de passende maatstaf om dit voordeel te begroten. Als waarde neemt de vrederechter de waarde op het ogenblik van de vervreemding, zoals door verwerende partij zelf opgegeven in de schenkingsakte van 8 april 2025: 200.000,00 Poolse zloty (PLN), overeenstemmend met € 46.570,11.

Het aan de sociale korting toe te rekenen extra spaarvolume vertegenwoordigt evenwel slechts een deel van die waarde. Vooreerst werd de lening waarmee het perceel werd gefinancierd, samen met de toenmalige partner van verwerende partij aangegaan (stukken 5, 6 en 14 van verwerende partij), zodat de aflossingen – en dus de vermogensopbouw – niet uitsluitend uit het door verwerende partij genoten sociale voordeel zijn gefinancierd. Vervolgens is, door de koppeling van de lening aan de Zwitserse frank, een aanzienlijk deel van de betaalde termijnen (in totaal 163.017,34 Poolse zloty (PLN) voor een ontleend bedrag van 90.313,09 Poolse zloty (PLN)) opgegaan aan wisselkoersverlies en niet aan werkelijke vermogensopbouw. Ten slotte kan van het beperkte gezinsbudget van verwerende partij bezwaarlijk worden aangenomen dat het volledige verschil tussen de sociale en de marktconforme huurprijs beschikbaar bleef als spaarvolume; een belangrijk deel ervan is opgegaan aan de gewone kosten van een gezin met een kind en een bescheiden inkomen.

Alle voormelde elementen in acht genomen, begroot de vrederechter het aan de sociale korting toe te rekenen extra spaarvolume ex aequo et bono op 25% van de waarde van het onroerend goed, zijnde 25% van € 46.570,11 of € 11.642,53. Tot dat bedrag is de terugvordering gegrond. Het blijft ruimschoots binnen de grens van de effectief gederfde korting (€ 56.602,19) en staat in een redelijke verhouding tot zowel het genoten voordeel als de ernst van de tekortkoming. Het meergevorderde uit hoofde van de sociale korting is ongegrond.

4. DE BETALINGSMODALITEITEN

In het eerste middel van haar syntheseconclusie vraagt verwerende partij dat, zo de terugvordering tot een beperkter bedrag wordt herleid, haar de mogelijkheid wordt gegeven dit bedrag te betalen, waarna de huurovereenkomst kan worden voortgezet. De vrederechter begrijpt dit als een – minstens impliciet – verzoek tot het bekomen van betalingsfaciliteiten in de zin van artikel 1244, tweede lid, van het oud Burgerlijk Wetboek (thans artikel 5.201 Burgerlijk Wetboek). Gelet op haar bewezen beperkte inkomsten en op het voortbestaan van de huurovereenkomst is dit verzoek gegrond.

Verwerende partij heeft de keuze om het verschuldigde bedrag in één keer te voldoen. Daarbij merkt de vrederechter op dat verwerende partij de bouwgrond aan haar moeder heeft geschonken, zodat redelijkerwijze mag worden aangenomen dat zij binnen haar familie op enige financiële ondersteuning kan rekenen om de teruggevorderde sociale korting te voldoen, waarvan de terugvordering precies verband houdt met de verwerving van die bouwgrond.

Bij gebreke daarvan mag zij het bedrag afbetalen ten belope van € 200,00 per maand, telkens te voldoen samen met en bovenop de maandelijkse huurprijs.

Deze maandelijkse afbetaling van € 200,00 wordt uitdrukkelijk gekwalificeerd als een bestanddeel van de door verwerende partij verschuldigde huurprijs. Zij strekt immers tot teruggave van het gedeelte van de huurprijs dat verwerende partij, bij gebreke van volledige informatie, gedurende de voorbije jaren te weinig heeft betaald. Daaruit volgt dat de niet-betaling van deze maandelijkse som op dezelfde wijze moet worden beoordeeld als de niet-betaling van andere huurgelden, en dus – zoals elke huurachterstand – aanleiding kan geven tot de ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van verwerende partij. Een eventuele toekomstige toelating van verwerende partij tot de collectieve schuldenregeling zal aan deze kwalificatie geen afbreuk doen: de maandelijkse som van € 200,00 maakt deel uit van de lopende huurprijs, die ook tijdens een collectieve schuldenregeling integraal en stipt moet worden voldaan, en zal dus niet als een schuld in de boedel kunnen worden opgenomen of herschikt.

5. DE HUURPRIJS EN DE GEVORDERDE ACHTERSTAND

Nu de opzeg ongeldig is, is de huurovereenkomst nooit beëindigd en was verwerende partij gedurende de hele betrokken periode de sociale huurprijs verschuldigd, en niet de basishuurprijs van € 961,60, later € 983,75 per maand, die eisende partij haar vanaf december 2024 eenzijdig heeft aangerekend. Voor die eenzijdige verhoging, vooruitlopend op een rechterlijke uitspraak, bestond geen grondslag.

Uit het door verwerende partij voorgelegde en door eisende partij niet dienstig weerlegde betalingsoverzicht blijkt dat zij de sociale huurprijs (€ 423,36 per maand in 2025, € 438,56 per maand vanaf januari 2026) heeft voldaan, met inbegrip van de regularisatie van de maanden augustus 2025 en september 2025 door de betaling van € 846,72 op 6 januari 2026, en dat zij aan het sociale tarief geen achterstand heeft. De vordering tot betaling van € 9.410,55 aan achterstallen, die aan het niet-toepasselijke gewone tarief is berekend, en de daarop gestoelde, in ondergeschikte orde gevorderde ontbinding wegens wanbetaling, zijn ongegrond.

Eisende partij zal een afrekening aan het sociale tarief opmaken; mocht daaruit nog een beperkt saldo blijken, dan kunnen de partijen dit onderling vereffenen.

Nu de huurovereenkomst voortbestaat, is er geen aanleiding tot vrijgave van de huurwaarborg. Het voorbehoud voor eventuele huurschade en voor de huurkosten is zonder voorwerp.

6. DE GEDINGKOSTEN

Beide partijen worden over en weer gedeeltelijk in het ongelijk gesteld: eisende partij wat de opzeg, de ontruiming, de bezettingsvergoeding en de achterstand betreft, alsook wat het grootste deel van de gevorderde korting betreft; verwerende partij wat het beginsel van de terugvordering betreft. Overeenkomstig artikel 1017, vierde lid, van het Gerechtelijk Wetboek worden de kosten omgeslagen, in die zin dat elke partij haar eigen kosten, met inbegrip van haar rechtsplegingsvergoeding, draagt en dat elke partij de helft van de rolrechten draagt.

Beslissing

Het tussenvonnis van 4 december 2025 (Rep. nr.) verder uitwerkend;

Verleent akte van de eisuitbreiding van eisende partij.

Verklaart de vordering tot geldigverklaring opzeg d.d. 26 november 2024 betreffende de woning te
i, , ongegrond.

Verklaart de in ondergeschikte orde gevorderde ontbinding van de voormelde huurovereenkomst
wegens wanbetaling ongegrond.

Verklaart de vorderingen tot ontruiming, tot betaling van een bezettingsvergoeding en vrijgave van de
huurwaarborg ongegrond.

Wijst de vordering tot het verlenen van voorbehoud voor eventuele huurschade af.

Zegt voor recht dat de sociale huurovereenkomst tussen de partijen met betrekking tot voormeld
onroerend goed onverminderd voortbestaat.

Verklaart de vordering tot betaling van de huurachterstand van 9.410,55 euro ongegrond.

Zegt voor recht dat verwerende partij voor de periode van 1 december 2024 tot en met heden de
sociale huurprijs verschuldigd is.

Zegt voor recht dat eisende partij een afrekening aan het sociaal tarief zal opmaken voor de periode
van 1 december 2024 tot en met heden en overmaken aan verwerende partij en als blijkt dat er een
openstaand saldo verschuldigd is, dat partijen dit onderling kunnen vereffenen.

Zegt voor recht dat verwerende partij vanaf heden verder huurt aan de sociale huurprijs.

Verklaart de vordering tot terugbetaling van de sociale korting gegrond als volgt:

Veroordeelt verwerende partij om aan eisende partij te betalen de som van **elfduizend zeshonderd
tweeënveertig euro drieënvijftig eurocent (11.642,53 euro)**.

Wijst het meergevorderde af.

Laat verwerende partij toe voormeld bedrag in één keer te voldoen of te kwijten bij middel van
afbetalingen van 200,00 euro per maand, telkens te voldoen samen met en bovenop de maandelijkse
sociale huurprijs en dit voor de eerste keer in de maand augustus 2026.

Zegt voor recht dat, vooraleer het vonnis te laten betekenen, eisende partij de wijze van betaling dient
mee te delen aan verwerende partij met vermelding van naam, adres, rekeningnummer en
refertenummer.

Zegt dat, indien verwerende partij heeft gekozen voor het afbetalingsplan én zo een betaling niet binnen de drie dagen na de vervaldag bij eisende partij zal zijn toegekomen:

- het alsdan nog verschuldigde saldo onmiddellijk opeisbaar wordt zonder voorafgaande aanmaning en dat eisende partij dit vonnis mag laten betekenen;
- de huurovereenkomst bestaande tussen partijen betreffende het gehuurde goed gelegen te _____, _____ wordt ontbonden ten laste van verwerende partij vanaf de eerste wanbetaling, en dient verwerende partij voormeld pand te verlaten, te ontruimen en ter vrije en gehele beschikking te stellen van eisende partij binnen de maand na de betekening van huidig vonnis;
- zegt dat bij gebreke aan het hierboven vermelde door verwerende partij vrijwillig te voldoen binnen de hiervoor gestelde termijn, eisende partij van nu af aan en voor alsdan gemachtigd is om verwerende partij uit dit goed te doen zetten, alsook de haren en al diegenen die er zich in haar hoofde mochten bevinden, en dat haar meubelen en roerende goederen op de openbare weg zullen geplaatst worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met de hulp van de openbare macht en dit op kosten van verwerende partij, kosten invorderbaar zijnde op eenvoudig vertoon van de facturen.

Laat de kosten van bijdrage in het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand ten laste van de partij die er het voorschot van deed.

Zegt dat de rechtsplegingsvergoedingen worden omgeslagen.

De vrederechter veroordeelt _____, met rijksregisternummer _____, tot betaling van het rolrecht van € 25,00.

De vrederechter veroordeelt _____, met KBO-nummer _____ tot betaling van het rolrecht van € 25,00.

Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van 14 juli 2026 van het vrederecht van het kanton Westerlo, door vrederechter _____, bijgestaan door griffier _____.