

## Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak <b>4 oktober 2021</b>	op € U R :	op € U R :	op € U R :
Rolnummer <b>21A2540/1</b>			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

# Vrederecht van het eerste kanton Gent

## VONNIS

Aangeboden op

\_\_\_\_\_ Niet te  
registreren

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De vrederechter spreekt het  
volgende vonnis uit in de zaak van:

**1. Coöperatieve vennootschap WONINGENT**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0400032156, die haar maatschappelijke zetel heeft te 9000 Gent, Lange Steenstraat 54

**2. PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**, vertegenwoordigd door de Deputatie, in de persoon van de Gouverneur, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0207725795, die haar burelen heeft te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1

beiden met als advocaat meester Henry Van Burm, die kantoor houdt te 9830 Sint-Martens-Latem, Maenhoutstraat 53

**eisende partijen**

1. **Vereniging zonder winstoogmerk DE CREESER**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0553793685, die haar maatschappelijke zetel heeft te 9040 Gent, Spijkstraat 149

**eerste vrijwillig tussenkomende partij**

2. **Vereniging zonder winstoogmerk EEN HART VOOR VLUCHTELINGEN**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0653920451, die haar maatschappelijke zetel heeft te 9000 Gent, Keizervest 56

**tweede vrijwillig tussenkomende partij**

1. Procedure

De wetgeving op het taalgebruik in gerechtszaken werd gedurende de volledige procedure in acht genomen.

De aanwezige en/of vertegenwoordigde partijen werden gehoord in hun middelen en conclusies op de openbare terechtzitting van 4 oktober 2021, waarna de debatten werden gesloten, de zaak in beraad werd genomen en, gezien de hoogdringendheid, voor uitspraak werd gesteld tijdens een buitengewone terechtzitting van dezelfde dag.

De stukken werden ingezien, in het bijzonder de geding inleidende akte, de verzoekschriften in vrijwillige tussenkomst en de laatst neergelegde conclusies. Bij toepassing van artikel 748bis Ger.W. nemen de laatste conclusies van een partij de vorm aan van syntheseconclusies en vervangen deze alle vorige conclusies en desgevallend de geding inleidende akte van de partij die de syntheseconclusies neerlegt. In de syntheseconclusie moeten dus alle eerdere vorderingen, eisen en middelen worden hernomen. Elke partij wordt geacht afstand te hebben gedaan van vorderingen welke niet zijn hernomen in de laatst neergelegde conclusie.

gedingpartijen kon niet worden bewerkstelligd.

Een verzoening van de

## **2. Bevoegdheid**

Bij toepassing van artikel 594, 22° Ger.W. doet de vrederechter op verzoekschrift uitspraak over de verzoeken die bij hem worden ingediend krachtens de wet van 18 oktober 2017 betreffende het onrechtmatig binnendringen in, bezetten van of verblijven in andermans goed. Ingevolge artikel 627, 19° Ger.W. is territoriaal bevoegd, de vrederechter van het kanton waar het betreffende goed gelegen is. De vrederechter van het eerste kanton Gent is derhalve zowel materieel, en gezien de ligging van het betreffende goed, ook territoriaal bevoegd om van elke vordering inzake kennis te nemen.

## **3. Geschil en vorderingen**

De eisende partijen zijn samen eigenaar van een gebouwencomplex te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18 enerzijds en Trommelstraat 1 anderzijds, gekend als het Caermersklooster.

Uit de gegevens van de dagvaarding en de uiteenzetting ter terechtzitting van heden moet worden begrepen dat de verweerders erkennen het pand te hebben bezet zonder dat daar actueel een toelating van de eisende partijen voor bestaat. De groeperingen welke het pand bezetten zijn divers. De vrijwillig tussenkomende partijen zetten zich in voor de sociaal-economisch zwakkeren in onze samenleving. De verwerende partijen vormen een groepering welke wisselend van bezetting lijkt te zijn. Verwerende partijen en de vrijwillig tussenkomende partijen streven een sociaal woonbeleid na en verzetten zich tegen de vermarkting van de vastgoedsector. Zij willen dat gratis huisvesting wordt gezocht in leegstaande panden, tot wanneer aan die panden een bepaalde bestemming wordt gegeven. Eens dergelijke bestemming bekend is, verlaten de verweerders, zo verklaren ze althans, vrijwillig die panden. Soms zouden ze in het verleden van andere eigenaars een tijdelijk kosteloos gebruiksrecht hebben gekregen betreffende een leegstaand pand. Maar die toestemming met het oog op huisvesting bekwamen ze alvast niet van de eisende partijen omwille van de onbewoonbaarheid van het pand. De eerste eiseres was enkel bereid de ruimten tijdelijk ter beschikking te stellen voor sommige socio-culturele activiteiten, doch de verwerende en vrijwillig tussenkomende partijen zijn daarmee niet voldaan. Dezen stellen, zo blijkt uit de stukken, de woonentiteiten zelf en actief ter beschikking van derden (stuk 14 eisende partijen waarin sprake is van een formulier (citaat) "social housing" (sociale huisvesting). De eisende partijen steunen zich op het eigendomsrecht en de ontstentenis van enig recht of titel op grond waarvan de verwerende en de vrijwillig tussenkomende partijen het pand zouden mogen bewonen. Bovendien wijst elke eiseres erop dat het pand niet bewoonbaar is en dat geen nutsvoorzieningen beschikbaar zijn.

De eisende partijen verzoeken de rechtbank om een vonnis uit te spreken met het volgende beschikkend gedeelte (citaat):

*“De vorderingen van concludenten ontvankelijk en integraal gegrond te verklaren;*

*Dienvolgens te zeggen voor recht dat verwerende partijen de gebouwen van het 1ste Pandhof, het 2de Pandhof en het Neerhof, deel uitmakend van het gebouw gekend als Caermersklooster en gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18 en Trommelstraat 1, bezetten zonder recht noch titel;*

*Verwerende partijen te veroordelen om de gebouwen van het 1ste Pandhof, het 2de Pandhof en het Neerhof, deel uitmakend van het gebouw gekend als Caermersklooster en gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18 en Trommelstraat 1, te verlaten binnen de 8 dagen na betekening van het tussen te komen vonnis, met al wie en al wat zich daar bevindt, bij gebreke waarvan de verzoekers gemachtigd worden de gedaagden met al wie en wat zich daar bevindt, uit het pand te drijven, desnoods met behulp van de sterke arm;*

*Aan concludenten een voorbehoud toe te kennen voor het verhaal van de gebeurlijke opruimingskosten en kosten van het gebruik van de nutsvoorzieningen;*

*Verwerende partijen te verwijzen in de kosten van het geding, aan de zijde van concludente voorlopig begroot op en desgevallend te indexeren op datum van de uitspraak:*

➤ *dagvaarding: 318,73 EUR*

➤ *rechtsplegingsvergoeding: 1.560,00 EUR*

*De vrijwillige tussenkomsten af te wijzen als niet toelaatbaar, minstens ongegrond;*

*De vrijwillig tussenkomende partijen elk voor het geheel, de ene bij uitsluiting van de andere te veroordelen tot de daaraan verbonden gerechtskosten, in hoofde van concludente voorlopig begroot op 1.560,00 EUR rechtsplegingsvergoeding, desgevallend te indexeren op datum van de uitspraak. (...)*

De verweerders concluderen zoals volgt:

“- *De vorderingen van eisende partijen onontvankelijk te horen verklaren.*

- *Voor een uitspraak ten gronde te doen*

o *Volgende prejudiciële vraag te willen stellen :aan het Grondwettelijk Hof :*

*“Schenden de artikelen 1344novies en 1344decies Ger.Wb de artikelen 10, 11 en 23 Grondwet, in zoverre deze worden geïnterpreteerd dat zij wel van toepassing zijn op bezetters van een publiek goed, dewelke dit goed bezetten teneinde collectieve en sociale actie te voeren, en dus geen uitsluitend individuele belangen en bijgevolg kunnen uitgezet worden, daar waar deze artikelen geen toepassing kunnen vinden op bezetters in het kader van een vakbondsactie.”*

- *De nodige vaststellingen ter plaatse te willen doen ;*

- *De zaak te willen uitstellen teneinde de uitkomst van de studie van Sogent na te gaan ;*

- *De vordering als ongegrond af te wijzen.*

- *In hoofdorde, concludanten toe te laten in het Pand, gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18 een tijdelijk gebruiksrecht met woonfunctie uit te oefenen, dit tot een maand voorafgaand aan de verkoop van de gebouwen ;*
- o *In ondergeschikte orde, concludanten toe te laten in het Pand, gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18, een tijdelijk gebruiksrecht met gemeenschapsfunctie, uit te oefenen en dit tot een maand voorafgaand aan de verkoop van de gebouwen ;*
- o *In uiterst ondergeschikte orde, voor zover de vordering van eisende partijen toch gegrond zou worden verklaard, te zeggen voor recht dat de eisers niet tot uitdrijving zullen kunnen overgaan tot een wachtermijn van zes maanden is verstreken, die een aanvang zal nemen vanaf de dag na de betekening van het tussen te komen vonnis ;*
- *Eisers te veroordelen in de kosten van het geding, in hoofde van concludant begroot op een rechtspleging aan het basisbedrag van 1440,00 euro ;*
- *De door de eisers gevorderde rechtsplegingsvergoeding op grond van artikel 1022, lid 3 Ger.W. te herleiden tot het minimumbedrag van 90,00 euro."*

De vrijwillig tussenkommende partij R.V. vordert in naam van de VZW De Creeser zoals volgt (citaat):

*" + Hierbij wenst tussenkommende partij zich aan te sluiten bij de vordering van gedaagden om een prejudiciële vraag te stellen aan het grondwettelijk Hof op basis van art 10 en 11 GW*

*+ Tussenkommende partij wenst daarbij nog een prejudiciële vraag aan het grondwettelijk hof op basis aan art 23 GW, toe te voegen, voorafgaandelijk uit te voeren met het oog op een vonnis over de vraag tot uitzetting omdat de uitzetting met het oog op de vervreemding van het Pand in de huidige situatie van de wooncrisis het grondrecht op wonen schendt en Uw vredegerecht niet over de vordering van de eisende partijen kan oordelen zonder haar eis te toetsen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit het primair recht.*

*"Schendt de vraag tot uitwijzing met het oog op de verkoop van 32 sociale woningen in het PAND het recht op wonen zoals gesteld in art 23 GW en in het bijzonder het stand-still principe dat het Grondwettelijk Hof heeft afgeroepen bij de toetsing van verschillende normen".*

*+ Tussenkommende partij verzoekt U daarbij nog een gelijkaardige prejudiciële vraag aan toe te voegen:*

*"Schendt de vraag tot uitwijzing met het oog op verkoop van 32 sociale woningen in het PAND de intergenerationele solidariteit en de verplichting tot duurzaamheid zoals gesteld in art 7 bis GW, met name door het verlies van grondkapitaal dat de financiële stabiliteit van WoninGent en de stad Gent garandeert om aan de verachtingen van de burgers inzake Recht op betaalbaar wonen te voldoen."*

*+ Tot slot wenst tussenkommende partij dat op basis van art 139 GW ook de wettigheidstoets wordt uitgevoerd door Uw vredegerecht mocht eisende partij de tussenkomst van vzw De Creeser als agressief beschouwen of als verdragingsmanoeuvre zou zien. De weg naar het Grondwettelijk Hof is natuurlijk lang. De wettigheidstoets zou mogelijk zijn binnen de redelijke termijnen die gelden binnen de vigerende wetgeving die tot Uw bevoegdheid behoort.*

*Daarom Verzoek ik U beleefd met behoud van al mijn rechten als lid van de Raad van Bestuur van onze vzw deze tussenkomst te aanvaarden als vrijwillig en niet agressief met een eigen belang als vzw dat verschilt van het algemeen belang en dat enkel tot doel heeft een grondwettoets en grondrechtentoets in overweging te nemen in uw vonnis over de vraag tot uitwijzing zoals overgemaakt door de eisende partij."*

De vrijwillig tussenkomende partij VZW "Een Hart Voor Vluchtelingen" legde, na een eerste verzoekschrift vrijwillige tussenkomst, op 1 oktober 2021 nog een tweede verzoekschrift vrijwillige tussenkomst neer ter griffie. In dat verzoekschrift vraagt deze VZW (citaat) "*aan WoninGent en de Provincie alles in het werk te stellen zodat de vzw een Hart voor Vluchtelingen, uit hoofde van mijzelf hulp kan blijven bieden in het Pand, zoals andere verlenende organisaties.*

*Daarom verzoek ik U beleefd met behoud van al mijn rechten, als lid van onze VZW, deze tussenkomst te aanvaarden als vrijwillig en niet agressief met een eigen belang als VZW dat verschilt van het algemeen belang en dat enkel tot doel heeft u te vragen WoninGent te bevelen, in geen enkel geval, het werk van onze VZW onmogelijk te maken en daarom de vraag tot uitwijzing af te wijzen.*

*In tweede orde, mocht u tot uitwijzing gebieden, vragen wij u met onze VZW in overleg te gaan bij de uitvoering van het vonnis, zowel inzake het optreden van gerechtsdeurwaarder als wat betreft de hulpverlening van mensen in bestaansonzekerheid die in het pand verblijven."*

Ter terechtzitting vroeg de tweede vrijwillig tussenkomende partij dat de vrederechter het verstek van S. B. en K. S. ongedaan zou maken. Deze vraag is echter helemaal niet verzoenbaar met de in het gerechtelijk wetboek opgenomen procesregels welke door de rechter verplicht moeten worden toegepast. Indien een partij niet verschijnt, kan tegen haar verstekvonnis worden gevorderd en verleend; hetgeen al is gebeurd op een eerdere terechtzitting op verzoek van de raadsman van eisende partijen. De tweede vrijwillig tussenkomende partij heeft geen enkele vertegenwoordigingsbevoegdheid ten opzichte van voornoemde personen. Enkel de advocaten kennen het wettelijk georganiseerde pleitmonopolie.

#### **4. Beoordeling**

##### **4.1. Toelaatbaarheid van de vorderingen**

###### **4.1.1. De vorderingen van de eisende partijen.**

Verwerende partijen maken misbaar over schrijffouten in hun namen. Voor zoveel dat het geval zou zijn, is dat van geen invloed op de toelaatbaarheid van enige vordering omdat, op twee na, alle verwerende partijen zijn vertegenwoordigd en hun recht van verdediging uitvoerig hebben kunnen doen  
gelden.

Ten onrechte betwisten verwerende partijen de toelaatbaarheid van de eis van de tweede eiseres. Dat deze niet in debat zou zijn gegaan met de verwerende partijen, is een exceptie waarvan weliswaar in geen wetboek een spoor is te vinden.

In weerwil met wat verweerders voorhouden, blijkt zowel uit de dagvaarding als uit de door hen voorgelegde bewijsstukken wel degelijk het respectievelijke eigendomsrecht van de eisende partijen. Beiden hebben het rechtens vereiste belang om zich te verzetten tegen de bezetting van hun eigendom.

Er zijn geen ambtshalve op te werpen redenen van ontoelaatbaarheid van enige vordering van eisende partijen.

#### 4.1.2. De toelaatbaarheid van de tegenvorderingen.

Gezien verwerende partijen verblijven in het pand hebben ze een persoonlijk en actueel belang om op tegenvordering een verder gebruik of een verdere bewoning te vorderen.

#### 4.1.3. De toelaatbaarheid van de verzoeken van de VZW “Een hart voor vluchtelingen” tot vrijwillige tussenkomst.

Het eerste verzoekschrift van de VZW “Een hart voor vluchtelingen” is ontoelaatbaar omdat het uitging van deze VZW, vertegenwoordigd door één bestuurder, dit terwijl statutair de vertegenwoordigingsbevoegdheid gegeven is aan twee bestuurders die samen moeten handelen.

Het tweede verzoekschrift (1/10/2021) van de VZW “Een hart voor vluchtelingen” is wel toelaatbaar, nu deze VZW wel is vertegenwoordigd door twee bestuurders. Deze twee bestuurders waren ter terechtzitting aanwezig om deze VZW te vertegenwoordigen conform de statuten.

Deze VZW laat in dat verzoekschrift een persoonlijk, actueel en rechtmatig belang blijken, nl. vordert zij het recht om in het pand hulpverlening te verzorgen. Dat zij een overleg vraagt met de vrederechter in het kader van een uitvoering getuigt van een gebrek aan kennis van het in het EVRM en de Grondwet opgenomen grondrecht van elke burger om een beroep te kunnen doen op een onafhankelijke en onpartijdige rechter. Dit raakt echter niet de toelaatbaarheid van de eis.

#### 4.1.4. De toelaatbaarheid van het verzoek tot vrijwillige tussenkomst van VZW De Creeser.

De VZW is rechtsgeldig vertegenwoordigd. De vrederechter begrijpt uit het verzoekschrift dat R. V. optreedt als vertegenwoordiger van deze VZW.



Evenwel is de vordering beperkt tot het stellen van prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof, minstens een grondwettigheidstoetsing, zonder echter de te toetsen wetsbepalingen aan te duiden. Aangenomen mag worden dat het gaat over de wet van 18 oktober 2017. Deze gedingpartij ondersteunt de tegenvorderingen wat betreft de prejudiciële vraagstelling, maar stelt geen enkele persoonlijke vordering. Eisende partijen argumenteren derhalve terecht dat deze gedingpartij geen persoonlijk actueel belang laat gelden. Er is zelfs geen persoonlijke vordering gesteld. Een prejudiciële vraagstelling is geen zelfstandige persoonlijke vordering.

De vorderingen van VZW De Creeser zijn derhalve ontoelaatbaar.

#### **4.2. Prejudiciële vraag**

Artikel 26, § 2, laatste lid van de Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof bepaalt dat het rechtscollege waarvan de beslissing vatbaar is voor, al naar het geval, hoger beroep, verzet, voorziening in cassatie of beroep tot vernietiging bij de Raad van State, niet gehouden is de prejudiciële vraag te stellen wanneer de wet, het decreet of de in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel een regel of een artikel van de Grondwet bedoeld in § 1 klaarblijkelijk niet schendt of wanneer het rechtscollege meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen.

De gedingpartijen refereren aan een arrest nr. 39/2020 van 12/03/2020 van het Grondwettelijk Hof betreffende een bedrijfsbezetting in het kader van een sociale actie van een vakvereniging. Evenwel zullen verweerders dan ook gelezen hebben dat het Grondwettelijk Hof een onderscheid maakt tussen gebouwen welke actief worden gebruikt (een bedrijf in bedrijvigheid) en leegstaande gebouwen. Enkele deze laatste vallen onder de antikraakwet. Derhalve bezetten de vakverenigingen een bedrijf in activiteit, wat is te onderscheiden van een leegstaande site met meerdere woonentiteiten welke leegstaand zijn omwille de onbewoonbaarheid ervan. Het gebruik ervan – zelfs zonder verhuring – is strafbaar gesteld.

Vakverenigingen kennen een wettelijk kader. Ook dat is niet vergelijkbaar met de huidige situatie. Hoe oprecht en sociaalvoelend de drijfveren van verweerders ook mogen zijn; het maatschappelijk en ideologisch doel heiligt geenszins alle middelen. In het kader van hun sociale actie doen verwerende partijen en de vrijwillig tussenkomende partij aan eigenrichting en stellen zij zich boven de wet en het decreet. Verwerende en de vrijwillig tussenkomende partij halen sterke en sociaal bewogen argumenten aan, maar ze kiezen de verkeerde weg. In een democratische rechtstaat tracht men immers op beleidsniveau te komen of rechten te doen gelden via de rechterlijke macht. Indien eenieder naar eigen inzicht de wet naast zich neerlegt, ontstaat stuurloosheid en worden (grond) rechten van derden geschonden. Een door de vakorganisatie erkende staking staat geen enkel vergelijk door met de bezetting zonder enig wettelijk of conventioneel recht of zonder enige titel van leegstaande gebouwen.

Door de eigenrichting van verweerders wordt het grondrecht op menswaardige huisvesting niet geschonden, wat evident niet kan worden gedoogd. De sociale huisvesting in België kreunt onder een tekort aan sociale woningen, dit terwijl de bestaande woningen niet langer in overeenstemming zijn met de hedendaagse woningkwaliteitsnormen. In dat kader weten verwerende en de vrijwillig tussenkomende partijen blijkbaar niet dat WoninGent destijds de sociale woningen in de schoot geworpen kreeg door de stad Gent; woningen welke niet alle voldeden aan de woningkwaliteitsnormen. Daarom moet ook die huisvestingsmaatschappij inzetten op renovatie, waar mogelijk, en de bouw van nieuwe sociale woningen. Eerste eiseres heeft ter zake een meerjarenplanning opgesteld welke volop in uitvoering is. Er worden panden gerenoveerd, er is herhuisvesting, er zijn al nieuwe woonblokken (bvb. de Rabotwijk) en er zijn nieuwe blokken in aanbouw of in planning. Het door verweerders bezette gebouw kan - gezien de ouderdom en de vele gebreken en gezien de zeer dure eisen welke door monumentenzorg worden gesteld bij een verbouwing van dergelijk historisch waardevol gebouw - niet worden gerenoveerd door de sociale huisvestingsmaatschappij. Zij beoogt daarom de verkoping ervan om met die gelden conform het haar decretaal opgelegde doel in te zetten op de sociale huisvesting en een leefbare woonomgeving. De sociale actie van verwerende partijen steunt zich op het grondrecht op een menswaardige huisvesting maar blokkeert niet het doel van de huisvestingsmaatschappij(en) om te voorzien in een menswaardige sociale huisvesting in een leefbare woonomgeving. Door in feite zelf een sociale huisvesting (al is deze gratis) te organiseren, begaan verwerende partijen meerdere strafrechtelijk gesanctioneerde misdrijven, niet in het minst ook wat betreft de woningkwaliteitsnormen.

Gezien de feitelijke grondslag van de voorgestelde prejudiciële vraag onjuist is, wordt deze niet gesteld.

#### ***4.3. Plaatsopneming***

Verweerders vragen een plaatsbezoek. Het valt niet te begrijpen wat dergelijke onderzoeksmaatregel kan bijbrengen in de opheldering van het vraagstuk of verweerders al dan niet een zakelijk dan wel persoonlijk recht hebben om een pand dat niet van hen is te bezetten. Ook in het recht moet een onderzoeksmaatregel nuttig zijn en de beoordeling van een zaak dienen.

#### ***4.4. Beoordeling ten gronde***

A.

Eerste eiseres is de eigenaar van 24 van de woongelegenheden deel uitmakend van het zogenaamde 2de Pandhof, gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16 en 18. Zij verhuurde deze in het kader van sociale woninghuur. Op twee na, zijn alle huurcontracten beëindigd en zorgde eerste eiseres voor herhuisvesting. Zij wenst haar eigendom te verkopen omdat de woningen niet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen welke van openbare orde zijn, dit terwijl een renovatie van de gebouwen niet aan de orde is gelet op de aard en de structuur van die gebouwen (voormalig klooster) en mede gelet op de door erfgoed gestelde bijkomende eisen bij de renovatie van een historisch gebouw, waardoor de kosten buiten proportie zijn. Eerste eiseres is verplicht haar doel van sociale huisvesting

te bewaken.

De bezetting betreft de appartementen met huisnummer 16B, 16C, 16D, 16F, 16G, 16H, 16I, 16J, 16L, 16M, 16N, 16O, 16P, 16Q, 18A, 18F, 18G, 18H, 18K, 18L, 18N, en 18O. De samenstelling van de groep bezetters zou wisselend zijn en niet elkeen is bereid de identiteit te geven. Eerste eiseres liet tijdelijk activiteiten toe, met uitsluiting van bewoning, net omdat de panden niet voldoen aan de woningkwaliteitsnormen welke de openbare orde raken en strafrechtelijk worden gesanctioneerd. Verweerders refereren aan strafrechtelijke veroordelingen van WoninGent, doch ze verliezen uit het oog dat zij zelf strafrechtelijke inbreuken begaan door mensen te huisvesten in een onbewoonbaar pand. Immers raakt de onbewoonbaarheid elk zakelijk en persoonlijk recht alsook elk feitelijk wederrechtelijk gebruik voor bewoning.

De tweede eiseres is de eigenaar van de delen van het voormalige Caermersklooster gekend en omschreven als 1<sup>ste</sup> Pandhof en Neerhof met als onderdelen "het brouwershuis", "de infirmerie" en "de brouwerij", alsook van 11 woningen in het 2de Pandhof. De huur van de woningen in het 2de Pandhof is beëindigd. Een gerechtsdeurwaarder stelde vast dat die eigendom wordt bezet door B.S. en K. S., maar er zouden ook niet nader geïdentificeerde personen verblijven.

Uit de vaststellingen van de gerechtsdeurwaarder blijkt dat de bezetters zich gedragen als eigenaars en verhuurders nu zij voormelde gebouwen ter beschikking stellen aan derden onder de noemer sociale huisvesting (origineel taalgebruik: "Social Housing").

De bezetters verantwoorden via pamfletten hun bezetting met de argumentatie dat zij *"tegen de privatisering en vermarkting door het huidige beleid"* zijn. Zij zouden het gebouw ook bezetten *"uit stadsliefde"* en maken aanspraak op het *"recht van bewoners om de stad mee richting te geven"*. Zij vragen *"een gedoogbeleid voor de bezetting"*, het open stellen van de site *"als gemeenschappelijke ruimte"* en willen in het algemeen een beter woonbeleid.

Verweerders vorderen een woonrecht in de bedoelde ruimten met dien verstande dat de eisende partijen de onderhoudskosten van het gebouw op zich nemen en de krakers ook financieel zouden ondersteunen voor de gebruikskosten. Ze willen het gebouw vrijgegeven van zodra een nieuwe bestemming gevonden is *"die zowel door de Gentenaar als door ons goedgekeurd wordt"...*

B.

Verwerende partijen erkennen niet de houder te zijn van enig zakelijk of persoonlijk recht betreffende het ingenomen pand. Zij kunnen dus noch enig wettelijk, noch enig conventioneel recht doen gelden wat betreft de eigendommen van de eisende partijen. Hun verblijf, hun bezetting kent geen wettelijke, noch enige conventionele grondslag. Dàt en niets anders is de essentie van de zaak.

Het eigendomsrecht van eisende partijen staat vast. Dat eigendomsrecht wordt flagrant geschonden.

Er bestaat geen recht op kraken. Er bestaat ook geen praetoriaanse rechtsfiguur in die zin.

Anders dan verweerders met hun tegeneis pretenderen, bestaat geen enkele wettelijke of conventionele grondslag om hen een - zelfs tijdelijk - gebruiksrecht toe te kennen. En ook op dat punt bestaat geen enkele praetoriaanse rechtsfiguur.

De beschouwingen van de verwerende en vrijwillig tussenkomende partijen omtrent de privatisering en vermarkting, de stadsliefde en het recht van de Gentenaars om de stad mee richting te geven, zijn van een louter ideologische aard. Het is evenwel niet aan de rechtbank om een mening te geven over die ideologische beschouwingen of een politieke visie. Wèl is het de taak van de rechter om democratisch tot stand gekomen regelgeving toe te passen en te waken over de handhaving daarvan.

Het staat eenieder evident vrij te denken wat hij of zij wil en dit vonnis bekritiseert geen enkele maatschappelijke visie. Het staat echter niemand vrij om aan eigenrichting te doen. De democratisch tot stand gekomen regelgeving geldt voor iedereen, ook voor verweerders en de vrijwillig tussenkomende partij. Indien zij hun ideologie omgezet willen zien in regelgeving, kunnen zij zich politiek verkiesbaar stellen, iets wat kenmerkend is voor een democratische rechtstaat. Hun handelen manu militari staat echter volledig haaks op elk democratisch principe. Hetzelfde geldt wat betreft het Gentse woonbeleid. Willen verweerders een "*vinger in de pap*", dan kunnen ze zich verkiesbaar stellen om deel te hebben aan het gemeentelijk bestuur.

De verweerders en vrijwillig tussenkomende partij ijveren voor een beter woonbeleid, dit terwijl de sociale huisvestingsmaatschappij via een meerjarenplanning net bezig is 9000 woningen - bestemd voor de sociaal-economisch zwakkeren in onze samenleving - conform de strenge woningkwaliteitsnormen te renoveren en de sociale huisvesting wil uitbreiden. De verkoopbrengst van het Caermersklooster kan niet anders dan daarvoor worden gebruikt, dit gelet op het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappij en het decretale normgevend kader. De actie van de verweerders bereikt dus net het omgekeerde van datgene waarvoor zij pretenderen te staan. De huisvestingsmaatschappij wil concreet werken aan een menswaardige huisvesting en verweerders blokkeren dat beleid dat steunt op de uitvoering van het decreet.

Het is niet aan verweerders om het sociaal huisvestingsbeleid – dat strikt geregeld is in de codex Wonen 2021 – naar eigen inzichten te hinderen. Het sociaal huisvestingsbeleid is een taak van de overheid. De controle daarvan én de controle van de woningkwaliteitsnormen is een taak van de uitvoerende en van de rechterlijke macht. Het is niet aan elke particulier om zich daarin te mengen.

Hun verwijzingen naar de correctionele veroordeling van Woningent is niet enkel irrelevant; het zou verweerders en de vrijwillig tussenkomende partijen net moeten aanzetten om zelf de strafwet niet te schenden. Het is gekend dat veel woningen van de huisvestingsmaatschappij - welke niet door haar werden gebouwd, maar werden ingebracht bij haar oprichting - niet meer voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. Het is net daarom dat de meerjarenplanning bestaat. De renovatie en

nieuwbouw van dergelijk  
woningenpark lukt niet van vandaag op morgen en intussen loopt deze huisvestingsmaatschappij inderdaad processen en soms veroordelingen op. De actie van verweerders is er blijkbaar op gericht die situatie te bestendigen.

Eigenlijk vragen verweerders en de vrijwillig tussenkomende partij dat de vrederechter hen een vrijgeleide zou geven om een voortdurend misdrijf te begaan. Ook dat strijdt met elk elementair principe van de democratische rechtstaat; over de handhaving waarvan rechters moeten waken.

En hoe dan ook zijn de gebouwen onveilig zodat het in het belang van de bezetters zelf is dat een einde wordt gemaakt aan hun eigenrichting.

De vorderingen van eisende partijen zijn derhalve gegrond zoals verder bepaald, de tegenvorderingen zijn niet gegrond.

C.

Ook de vorderingen van de vrijwillig tussenkomende partij VZW "Een Hart Voor Vluchtelingen" zijn niet gegrond.

Het valt niet in te zien waarom WoninGent en de Provincie nalaten of verhinderen (citaat) *"alles in het werk te stellen zodat de vzw een Hart voor Vluchtelingen, uit hoofde van mijzelf hulp kan blijven bieden in het Pand, zoals andere verlenende organisaties."* Het enige wat eisende partijen doen, is hun eigendomsrecht geldend te maken, wat betreft WoninGent heel specifiek voor een menswaardige huisvesting binnen de krijtlijnen van de decreetgever waaraan die huisvestingsmaatschappij zelf gebonden is. Overigens kan de VZW haar hulp blijven verlenen, weze het dan zonder mee te werken aan het kraken van een pand. De hogere motivering wordt hernomen.

De vordering *"mocht u tot uitwijzing gebieden, vragen wij u met onze VZW in overleg te gaan bij de uitvoering van het vonnis, zowel inzake het optreden van gerechtsdeurwaarder als wat betreft de hulpverlening van mensen in bestaansonzekerheid die in het pand verblijven"* is evident ongegrond. Elke rechtzoekende heeft recht op toegang tot een onafhankelijke een onpartijdige rechtsmacht. Die onafhankelijkheid is geen voorrecht van de rechtbank, maar een grondrecht van de rechtzoekende. Indien de vrijwillig tussenkomende partij - een partij in het geding - met de vrederechter in overleg wil gaan, wordt dat grondrecht natuurlijk ernstig geschonden. Tot slot beperkt de taak van de rechtbank zich tot het maken van een gerechtelijke beslissing door de wet en het decreet toe te passen op de concrete feiten en ter zake te motiveren. De vrijwillige uitvoering van het vonnis ligt in handen van de gedingpartijen, niet in het minst de verweerders. De gedwongen uitvoering gebeurt door de tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder die ter zake een openbaar ambt uitoefent. De bodemrechter is niet bevoegd om te beslissen over eventuele uitvoeringsgeschillen.

D.

Artikel 1344decies Ger.W. bepaalt dat, in geval van uithuiszetting bedoeld in artikel 1344novies, § 1, de rechter bepaalt dat de tenuitvoerlegging van de uithuiszetting plaatsgrijpt vanaf de achtste dag volgend op de betekening van het vonnis, tenzij de rechter bij een met redenen omklede beslissing bepaalt dat, wegens uitzonderlijke, ernstige omstandigheden, onder meer de mogelijkheden van de persoon die zonder recht of titel een plaats betreft om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode, een langere termijn verantwoord blijkt. In dit geval stelt de rechter, rekening houdend met de belangen van de partijen en onder de voorwaarden die hij bepaalt, de termijn vast gedurende welke de uithuiszetting niet kan worden uitgevoerd. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een natuurlijke persoon of een privaatrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan één maand bedragen. Wanneer de titel of het recht toebehoort aan een publiekrechtelijke rechtspersoon, mag deze termijn niet meer dan zes maanden bedragen. Ingeval de vordering is ingesteld bij eenzijdig verzoekschrift kan er betekend worden bij middel van aanplakking aan de gevel van het pand dat zonder recht of titel werd bezet.

Concreet in dit dossier zijn er geen redenen om de wettelijke termijn te verlengen. Wel integendeel; verwerende partijen kregen zeer ruim de gelegenheid om vrijwillig de gebouwen te verlaten. Eisende partijen hebben zich zeer coulant opgesteld. Noch verwerende partijen, noch de vrijwillig tussenkomen partij kennen een woonprobleem. Integendeel houden zij voor op te komen voor een maatschappelijk doel zoals hoger al is omschreven. Alle verschenen en/of vertegenwoordigde partijen zijn ingeschreven in het bevolkingsregister en er wordt niet ontkend dat zij op geen wachtlijst voor sociale huisvesting staan en dat zij geen hulp hebben gevraagd bij het OCMW of een CAW.

De gerechtsdeurwaarder brengt de persoon die zonder recht of titel de plaats betreft in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Er moet op worden gewezen dat de goederen die werden binnengebracht door de persoon die de plaats betreft zonder recht of titel, die zich na verloop van de wettelijke of van de door de rechter bepaalde termijn nog in de woning zouden bevinden, op zijn kosten op de openbare weg zullen worden gezet en, wanneer zij de openbare weg belemmeren en de eigenaar van de goederen of zijn rechtverkrijgenden die daar achterlaat, door het gemeentebestuur eveneens op zijn kosten zullen worden weggehaald en gedurende een termijn van zes maanden zullen worden bewaard tenzij het gaat om goederen die aan snel bederf onderhevig zijn of schadelijk zijn voor de openbare hygiëne, gezondheid of veiligheid.

##### **5. De gedingkosten**

Artikel 1017, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat, tenzij bijzondere wetten anders bepalen, ieder eindvonnis de in het ongelijk gestelde partij zelfs ambtshalve in de kosten verwijst, onverminderd de overeenkomst tussen partijen, die het eventueel bekrachtigt. Artikel 1018, 6°,

Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de kosten de rechtsplegingsvergoeding omvatten, zoals bepaald in artikel 1022. Artikel 1022, eerste lid, Gerechtelijk Wetboek bepaalt dat de rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij is.

Als volledig in het ongelijk gestelde partijen worden verwerende partijen verwezen in al de kosten van het hoofdgeding.

Als volledig in het ongelijk gestelde partijen worden de vrijwillig tussenkomende partijen veroordeeld tot de gedingkosten eigen aan het geding in vrijwillige tussenkomst in de mate dat dit wordt gevorderd.

De rechtsplegingsvergoeding is een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat van de in het gelijk gestelde partij. Verweerders bewezen dat ze een advocaat hebben in het kader van de juridische tweedelijnsbijstand. Zij leggen ter zake echter geen enkel bewijsstuk voor, dit terwijl de rechtbank niet op loutere beweringen kan afgaan. Er is geen enkele reden om de rechtsplegingsvergoeding te herleiden. Wel integendeel; door steeds op het laatste moment voor een terechtzitting verzoekschriften en conclusies neer te leggen werd de zaak net gecompliceerd.

#### **6. Uitvoerbaarheid bij voorraad.**

Verwerende partijen voeren discussie omtrent de uitvoerbaarheid bij voorraad van dit vonnis.

Artikel 1397, 1<sup>ste</sup> lid Ger.W. bepaalt voor de sinds 1 november 2015 ingeleide zaken (voorliggend dossier is ingeleid ingevolge dagvaarding van 12 augustus 2021) dat, behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt, de eindvonnissen uitvoerbaar bij voorraad zijn, zulks niettegenstaande hoger beroep en zonder zekerheidsstelling indien de rechter deze niet heeft bevolen.

Artikel 1397, 2<sup>de</sup> lid Ger.W. bepaalt dat behoudens de uitzonderingen die de wet bepaalt of tenzij de rechter, ambtshalve of op verzoek van een van de partijen, bij met bijzondere redenen omklede beslissing anders beveelt en onverminderd artikel 1414, verzet of hoger beroep van de versteklatende partij tegen eindvonnissen die bij verstek zijn geweest daarvan de tenuitvoerlegging schorsen.

Gezien de duidelijkheid van het wederrechtelijke handelen, gezien het veiligheidsrisico omwille van de onbewoonbaarheid van de gebouwen en teneinde elke verdere schade te beperken, is er geen reden om van voormeld door artikel 1397, 2<sup>de</sup> lid Ger. W. gesteld principe af te wijken. Bovendien verantwoordt de voormelde redenen dat ambtshalve wordt afgeweken van artikel 1397, 2<sup>de</sup> lid Ger.W. en dat dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad wordt verklaard niettegenstaande de aanwending van enig rechtsmiddel door de versteklatende partijen.

**OM DEZE REDENEN BESLIST**

**DE VREDERECHTER VAN HET EERSTE KANTON GENT ALS VOLGT:**

bij verstek wat betreft S. B. en K. S. en op tegenspraak wat betreft alle andere verwerende partijen en de vrijwillig tussenkomende partijen:

Met inachtneming van de artikelen 2, 30, 34, 37, 38 en 41 van de wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken.

De vrederechter van het eerste kanton Gent is bevoegd om van het geschil kennis te nemen.

De hoofdeis is toelaatbaar en zoals volgt gegrond.

De tegenvorderingen van verwerende partijen zijn toelaatbaar maar niet gegrond.

Het eerste verzoekschrift vrijwillige tussenkomst van VZW “Een Hart voor Vluchtelingen” is nietig en de erin gestelde vorderingen zijn daarom ontoelaatbaar.

Het tweede, op 1 oktober 2021, neergelegde verzoekschrift vrijwillige tussenkomst van VZW “Een Hart voor Vluchtelingen” en de erin gestelde vorderingen zijn toelaatbaar.

Het verzoekschrift vrijwillige tussenkomst van VZW De Creeser wordt ontvangen maar de erin gestelde vorderingen zijn ontoelaatbaar.

Er is geen reden tot plaatsopneming van de rechtbank.

Het verzoek tot het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof wordt afgewezen.

De vrederechter zegt voor recht dat alle verwerende partijen de gebouwen van het 1 ste Pandhof, het 2de Pandhof en het Neerhof, deel uitmakend van het gebouw gekend als Caermersklooster en gelegen te 9000 Gent, Lange-Steenstraat 16-18 en Trommelstraat 1, bezetten zonder recht noch titel.

Alle verweerders worden veroordeeld om de gebouwen van het 1 ste Pandhof, het 2de Pandhof en het Neerhof, deel uitmakend van het gebouw gekend als Caermersklooster en gelegen te 9000 Gent, Lange Steenstraat 16-18 en Trommelstraat 1, **met al wie en al wat zich** uit zijn/haar/hunnen hoofde op die eigendom en/of in het pand bevindt, te ontruimen en ter volle en vrije beschikking te stellen van de eisende partijen binnen de acht dagen volgend op de betekening van dit vonnis.



De eisende partijen zijn gemachtigd, indien enige verweerder of welkdanige persoon die zich uit zijn/haar/hunnen hoofde op die voormelde eigendommen en/of enig deel ervan bevindt, in gebreke zou blijven de voormelde eigendommen en panden te verlaten binnen de voormelde termijn, om hen/hem/haar daar uit te doen zetten met al wie en al wat zich uit zijn/haar/hunnen hoofde daar op enige plaats zou bevinden, zo nodig met de hulp van het eerst daartoe aangezochte gerechtsdeurwaardersambt en de openbare macht, zoals de politie, dit alles op kosten en risico van elke verweerder hoofdelijk.

De gerechtsdeurwaarder moet elkeen die zonder recht of titel de al omschreven plaats betreft in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting.

Aan de eisende partijen wordt voorbehoud verleend voor het verhaal van de gebeurlijke opruimingskosten, herstellingskosten en kosten van het gebruik van de nutsvoorzieningen.

De verweerdere worden hoofdelijk veroordeeld tot de betaling van al de kosten van het hoofdgeding, welke op heden in hoofde van de eisers zoals volgt worden vereffend:

- dagvaarding: 285,78 EUR
- retributierecht begrotingsfonds tweedelijnsbijstand: 20,- EUR
- rechtsplegingsvergoeding: 1560,- EUR

Zegt dat de gedingkosten van het hoofdgeding gevallen aan de zijde van enige verwerende partij te zijn laste blijven en bijgevolg niet moeten worden begroot.

De verwerende partijen worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van het rolrecht van 50,- EUR. Dit rolrecht is na uitnodiging te betalen aan de Belgische Staat.

De vrijwillig tussenkommende partijen worden, zoals gevorderd, hoofdelijk veroordeeld tot betaling aan eisende partijen van de gerechtskosten van het geding in tussenkommst, begroot op 1560,- EUR rechtsplegingsvergoeding.

Wijst het anders of meer gevorderde af als ongegrond.

Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande de aanwending van enig rechtsmiddel en zonder borgstelling en met uitsluiting van het vermogen tot kantonnement.

Dit vonnis is uitgesproken in buitengewone openbare zitting van 4 oktober 2021 van het vredegerecht van het eerste kanton Gent, door vrederechter Koenraad De Greve, bijgestaan door griffier Filip Ockers.