



Uitgifte

	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 19 maart 2021	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 21A405/4			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het vierde kanton Gent

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

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

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

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

eisende partij

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
[REDACTED], die verblijft te [REDACTED],

met als advocaat meester Jonathan Van Vlaenderen, die kantoor houdt te 9000 Gent, Franklin Rooseveltlaan 348/J

verwerende partij

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] met rijksregisternummer [REDACTED], die woont te [REDACTED]
[REDACTED]

allen met als advocaat meester Steffi Blomme, die kantoor houdt te 9000 Gent, Reinaertstraat 83

vrijwillig tussenkomende partij

Procedure

De zaak werd ingeleid met een dagvaarding betekend op 3 februari 2021.

De verzoekschriften vrijwillige tussenkomst werden neergelegd op 26 februari 2021.

De partijen werden gehoord op de openbare zitting van 5 maart 2021, waarna het debat werd gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

De wet van 15 juni 1935 op het gebruik der talen in gerechtszaken werd nageleefd.

Het vonnis wordt op tegenspraak uitgesproken.

Beoordeling van de vordering

Vorderingen

1. Woningent vordert:

- het vaststellen dat [REDACTED] het pand aan de Sint-Bernadettestraat 418 in 9040 Sint-Amandsberg bezet zonder recht noch titel;
- de veroordeling van [REDACTED] dit pand te verlaten binnen de acht dagen na de betekening van het tussen te komen vonnis met al wie een al wat er zich bevindt, met machtiging tot gedwongen uitzetting.
- een voorbehoud voor de eventuele opruimingskosten en de kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen.

2. [REDACTED] stelt een tegeneis en vordert:

- het toekennen van een tijdelijk gebruiksrecht voor bewoning tot een maand voorafgaand aan de sloop van het pand, met een termijn van minimum één jaar vanaf de dag van het tussen te komen vonnis;
- in ondergeschikte orde: het toekennen van een tijdelijk gebruiksrecht voor het gebruik als gemeenschapslokaal voor de buurtbewoners en planbureau voor de vereniging van actievoerders;
- in uiterst ondergeschikte orde: het toekennen van een wachttermijn van zes maanden vanaf de betekening van het tussen te komen vonnis alvorens kan worden overgegaan tot uitzetting.

3. De vrijwillig tussen te komen partijen stellen een tussenvordering en vorderen:

- het toekennen aan ██████████ van een recht op tijdelijke invulling van de bezette panden met een woonfunctie en een gemeenschapsfunctie tot een maand voorafgaand aan de sloop van het pand, met een termijn van minimum één jaar vanaf de dag van het tussen te komen vonnis;
- in ondergeschikte orde: het toekennen aan hen van een recht op tijdelijke invulling van de twee bezette woningen als gemeenschapslokaal en planbureau voor de buurtbewoners;
- in uiterst ondergeschikte orde: de uitdrijvingstermijn voor ██████████ te bepalen op zes maanden.

Beoordeling door de vrederechter

1. Procesverhouding tussen Woningent en ██████████

Woningent is eigenaar van het pand gelegen aan de Sint-Bernadettestraat 418 in 9040 Sint-Amandsberg. Dit pand behoort tot een sociale woonwijk die gebouwd werd in de jaren 20 van de vorige eeuw.

██████████ betwist niet dat hij zonder enig recht of titel dit pand bezet.

██████████ vraagt echter aan de rechter om voor hem een titel te creëren en dit door het opleggen van een aan ██████████ toekomend contractueel recht om, weliswaar tijdelijk, het pand te mogen bewonen, minstens te mogen gebruiken als gemeenschapslokaal.

██████████ is van oordeel dat een rechter dergelijk gebruiksrecht kan toekennen aan een burger door uitgaand van de concrete omstandigheden de hem en de sociale huurders in de wijk toekomstige grondrechten in perspectief te plaatsen tegenover het eigendomsrecht en de wijze waarop dit wordt uitgevoerd.

De door ██████████ bezette woning is gelegen in een honderdjarige sociale woonwijk. De gebouwen in deze wijk zijn nagenoeg uitgeleefd en vertonen in belangrijke mate tekortkomingen op de minimale kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de Vlaamse Wooncode, thans de Vlaamse Codex Wonen, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Met betrekking tot enkele gebouwen in de Sint-Bernadettewijk werd Woningent omwille van de inbreuken op de Vlaamse Wooncode strafrechtelijk veroordeeld. In de globale aanpak van deze verouderde woonwijk nam Woningent de beslissing om de volledige wijk te slopen en op de site een nieuwe 21^{ste} eeuwse tuinwijk te bouwen. Het concretiseren en uitvoeren van deze beslissing vergt tijd. Door het stapsgewijs herhuisvesten van de sociale huurders staat een belangrijk deel van de wijk in afwachting van het uitvoeren van de sloop- en heropbouwplannen leeg.

Het oneens zijn met een beleidsbeslissing van een sociale huisvestingsmaatschappij in verband met het beheer van haar patrimonium geeft geen recht om één van de woningen waarover de beleidsbeslissing gaat te bezetten, laat staan dat dit een grondslag zou vormen op basis waarvan een rechter een tijdelijk gebruiksrecht kan toekennen. Het debat over deze beleidsbeslissing moet niet

gevoerd worden voor de vrederechter aan wie gevraagd wordt een einde te stellen aan de bezetting zonder recht noch titel. De vrederechter gaat dan ook niet verder in op de argumenten van ██████████ ██████████ die hiermee verband houden.

██████████ stelt tegenover het eigendomsrecht van Woningent “*het grondwettelijk recht om een menswaardig leven te leiden, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting, het recht op bescherming van de gezondheid en sociale en juridische bijstand en het recht op culturele en maatschappelijke ontplooiing (artikel 23 Grondwet), dit in hoofde van de sociale huurders van de Sint-Bernadettewijk, voor wie concludant ██████████ thans sinds twee maanden geldt als buurman en als katalysator van een beweging binnen hun gemeenschap om op te komen voor hun eigen rechten*”.

██████████ beroept zich voor het bekomen van een tijdelijk recht tot bewoning dus niet op zijn eigen grondrechten, maar wel op de grondrechten van de sociale huurders in de wijk. Daar waar de vrederechter kan aannemen dat de aanwezigheid van ██████████ en de andere bezetters op de site met hun positief dynamisme voor een deel van de resterende bewoners van de Sint-Bernadettewijk hoop en ondersteuning geeft en daarom belangrijk is en de bezetters een positieve invloed hebben op de woonomgeving, is het geenszins zo dat het recht op een menswaardig leven van deze bewoners zonder de permanente aanwezigheid van ██████████ en de andere bezetters in het gedrang komt. De dynamiek die ██████████ in gang heeft gestoken kan immers ook bereikt en verdergezet worden zonder dat aan ██████████ een tijdelijk recht tot bewoning van het pand aan de Sint-Bernadettestraat 418 wordt toegekend.

██████████ haalt verder ook het recht van de sociale huurders in de Sint-Bernadettewijk op een rustig huurgenot aan. Ook hier is het niet zo dat het rustig huurgenot van deze huurders zoals het omschreven is in artikel 1719 oud Burgerlijk Wetboek zonder de aanwezigheid van de bezetters in het gedrang komt. De verplichting van een verhuurder om aan de huurder het rustig huurgenot te verschaffen omvat immers enkel een vrijwaringsplicht voor daden die het gebruik en genot van het gehuurde goed op zich zouden verstoren. De positieve invloed van de bezetters maakt de leefomgeving aangenamer en beter, maar heeft op zich geen invloed op het gebruik en genot van de individueel verhuurde woningen zelf.

De vrederechter kan aan ██████████ dan ook geen tijdelijk recht om het pand aan de Sint-Bernadettestraat 418 in Sint-Amandsberg te bewonen toekennen.

Ook een tijdelijk recht om het pand aan de Sint-Bernadettestraat 418 in Sint-Amandsberg te gebruiken als gemeenschapslokaal kan aan ██████████ niet worden toegekend.

██████████ haalt voor deze in ondergeschikte orde gestelde vordering het recht van de buurt om zich te verenigen rond het verzet tegen de sloopplannen van Woningent aan. Uit niets blijkt dat het recht van de buurt om zich te verenigen niet kan worden uitgevoerd zonder dat zij gebruik kunnen maken van de woning aan de Sint-Bernadettestraat 418. Ook zonder te beschikken over deze woning moet het voor ██████████ en zijn kompanen mogelijk zijn het dynamische en groepsgevoel dat zij bij een deel van de bewoners van de Sint-Bernadettewijk hebben aangewakkerd, verder in stand te houden. Dit wordt overigens bevestigd door het feit dat door de beperkende maatregelen opgelegd binnen de heersende gezondheids crisis elke samenkomst en vergadering tot op heden (noodgedwongen) in openlucht heeft moeten plaatsvinden en dat dit het ontstaan van de vereniging

van de buurtbewoners niet in de weg heeft gestaan. Bereikbaarheid kan ook op andere manieren worden ingevuld en georganiseerd.

De vrederechter komt dan ook tot de vaststelling dat [REDACTED] niet in de woning aan de Sint-Bernadettestraat 418 kan blijven en dat Woningent terecht vraagt om hem te mogen uitzetten.

Rest de vraag binnen welke termijn dit zal kunnen worden afgedwongen. Binnen de grenzen van artikel 1344*decies* Gerechtelijk Wetboek is de wachtermijn voor uitzetting minimaal 8 dagen en, in het geval van Woningent, maximaal 6 maanden na de betekening van het vonnis.

Rekening houdend met de termijnen waarbinnen Woningent haar plannen voor de wijk zal uitvoeren, de zorgzame houding van [REDACTED] diens positieve invloed ten opzichte van de andere bewoners van de wijk, het feit dat zijn aanwezigheid andere bezetters van leegstaande woningen in de wijk naar alle waarschijnlijkheid weghoudt en het feit dat er geen aanwijzingen zijn dat de bewoning een onmiddellijk en concreet gevaar inhoudt, kan voor deze individuele situatie uitzonderlijk een wachtermijn van zes maanden worden toegekend.

Deze langere wachtermijn komt ook tegemoet aan de verzuchtingen van de buurtbewoners die in deze gerechtelijke procedure zijn tussengekomen. Het moet hen de tijd geven om zich ondanks de noodzaak tot uitzetting van [REDACTED] verder te organiseren zoals zij dat willen en het aangewakkerde gemeenschapsgevoel verder te ontwikkelen.

2. Procesverhouding tussen de vrijwillig tussenkomende partijen en Woningent

In de mate dat de buurtbewoners tussenkomen om de vorderingen van [REDACTED] te ondersteunen, volstaat het te verwijzen naar het bovenstaande.

Autonoom van de problematiek rond de bezetting vragen de buurtbewoners aan de vrederechter om aan hen binnen het patrimonium van Woningent in de Sint-Bernadettewijk een gemeenschapslokaal toe te wijzen dat zij zouden kunnen gebruiken om de sociale cohesie in stand te houden en zich te verenigen rond de toekomstplannen voor de wijk. De vrijwillig tussenkomende partijen verwijzen daarbij naar de basisbegeleidingstaken van een sociale verhuurder zoals opgenomen in artikel 6.35 van het uitvoeringsbesluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Codex Wonen.

De vrederechter stelt vast dat de huurders voorafgaand aan hun tussenkomst in deze gerechtelijke procedure aan Woningent nooit de vraag hebben gesteld of er een lokaal kon ter beschikking worden gesteld waarin zij als huurders zouden kunnen vergaderen en bewonersinitiatieven zouden kunnen ontwikkelen.

Bovendien kan de vrederechter aan de hand van de voorgelegde stukken geenszins nagaan of het pand aan de Sint-Bernadettestraat 418 geschikt voor het vooropgestelde doel.

Op heden kan dan ook niet worden ingegaan op het verzoek van de vrijwillig tussenkomende partijen.

Dit belet evenwel niet dat de huurders buiten deze gerechtelijke procedure hun verzoek tot het bekomen van een gemeenschapslokaal nog met een onderbouwde vraag zouden kunnen voorleggen aan Woningent.

Proceskosten

Als in het ongelijk gestelde partijen moeten [REDACTED] en de vrijwillig tussenkomende partijen de proceskosten dragen.

Deze kosten omvatten onder meer een rechtsplegingsvergoeding voor de in het gelijk gestelde partij die wordt bijgestaan door een advocaat, hier Woningent. De vrederechter is van oordeel dat de hoofdvordering, de tegenvordering en de tussenvordering één enkel procesrisico uitmaken zodat er slechts één rechtsplegingsvergoeding wordt toegekend. Rekening houdend met de precaire financiële situatie van de vrijwillig tussenkomende partijen en de afhankelijkheid van [REDACTED] van zijn ouders enerzijds en de complexiteit van de zaak die die door de verweerder en de vrijwillig tussenkomende partijen aangewakkerd werd anderzijds begroot de vrederechter deze rechtsplegingsvergoeding op € 720,00.

Beslissing

De vrederechter verklaart de hoofdvordering toelaatbaar en grotendeels gegrond.

De vrederechter verklaart de tegen- en de tussenvordering toelaatbaar en zoals gesteld in uiterst ondergeschikte orde gegrond.

De vrederechter veroordeelt [REDACTED] om het pand gelegen aan de Sint-Bernadettestraat 418 in 9000 Gent te verlaten en te ontruimen binnen de zes maanden volgend op de betekening van dit vonnis, en bij gebreke dit vrijwillig te doen, wordt cv Woningent gemachtigd hem van dit goed te laten verdrijven door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, met al wie en al wat zich daar vanwege hem zou bevinden, desnoods met de hulp van de openbare macht.

Aan cv Woningent wordt voorbehoud verleend voor de eventuele kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen en opruimingskosten.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] worden solidair veroordeeld tot de proceskosten.

De proceskosten worden begroot als volgt:

- gemaakt aan de zijde van cv Woningent:
 - dagvaardingskosten : € 137,69
 - bijdrage begrotingsfonds juridische tweedelijnsbijstand : € 20,00
 - rechtsplegingsvergoeding : € 720,00

De vrederechter veroordeelt solidair tot betaling van het rolrecht van € 50,00:

- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]
- [REDACTED], met rijksregisternummer [REDACTED]

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

Dit vonnis is op tegenspraak uitgesproken in openbare zitting van vrijdag negentien maart tweeduizend eenentwintig van het vredegerecht van het vierde kanton Gent, door Alexander Forrier, vrederechter, bijgestaan door Evi Huvenne, griffier.

Digitaal ondertekend door
De vrederechter
Alexander Forrier
Op 17-03-2021 om 17:03:23
vredegerecht van het
vierde kanton Gent

Digitaal ondertekend door
De griffier
Evi Huvenne
Op 18-03-2021 om 08:59:08
vredegerecht van het
vierde kanton Gent