



Repertoriumnummer 21/
Griffinummer 21/
Rolnummer 21/ 8/C
Datum van uitspraak 1 april 2021

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Aan te bieden aan de ontvanger

Uitgifte

Afgeleverd aan	Afgeleverd aan
Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:	Referentie bestelling CD nummer RD nummer bedrag: EUR datum:

Rechtsmiddelen

VERZET aangetekend op: AR-nr.: HOGER BEROEP/CASSATIE aangetekend op: Rolnummer hof:
--

**rechtbank van eerste aanleg Antwerpen,
afdeling Antwerpen**

sectie burgerlijke rechtbank

beschikking

Aangeboden op te ANTWERPEN
Niet te registreren De e.a. inspecteur

Kamer ABKG

GEANONIMISEERDE VERSIE

Inzake:

1. A.B.

2. P.D.B.

3. C.D.R

4. C.D. M.

5. B.K.

6. V.S.

7. C.U.

8. L.V.D.E.

9. R.J.

10. S.V.D.L.

11. L.R.

12. M.V.H

13. F.G.

14. P.V.P.

eisende partijen

- vertegenwoordigd ter zitting door meester R.D., Meester M.V.L. en Meester L.A.,
partijen sub 1, 4, 5, 6, 8, 9, 11 en 14 zijn tevens persoonlijk ter zitting aanwezig,

TEGEN:

WOONHAVEN ANTWERPEN CV

ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0403.795.657 en
met zetel te 2020 ANTWERPEN 2, Jan Denucestraat 23,

verwerende partij

- vertegenwoordigd ter zitting door meester J.B.,

* *
*

Gezien de stukken van het dossier van de rechtspleging zoals zij voorkomen op de inventaris ervan, ondermeer:

- het exploit van rechtsingang, betekend door het ambt van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder C.B in vervanging van gerechtsdeurwaarder E.R. te Antwerpen op 11 februari 2021, toegekomen op de griffie op 15 februari 2021;
- de conclusies en de stukken van de partijen.

Gelet op de wet van 15 juni 1935 op het gebruik van talen in gerechtszaken.

Gehoord partijen en hun raadslieden in hun middelen en besluiten op de zitting van 18 maart 2021. Daarna werden de debatten gesloten en werd de zaak in beraad genomen.

* *
*

1. Eis

De eis strekt ertoe om:

- de verkoop te horen schorsen van de woningen van eisers door verweerster aan de nv Umicore tot er een definitieve uitspraak van de rechter ten gronde is;
- de procedure van verweerster waarbij eisers van hun huidige woningen naar andere woningen zouden moeten verhuizen, te horen schorsen;
- verweerster te horen veroordelen tot betaling van de gerechtskosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro.

Verweerster besluit tot de ongegrondheid van de eis en vraagt om eisers *in solidum*, de ene bij gebrek aan de andere, te veroordelen tot betaling van de gerechtskosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro.

2. Situering van het geschil

Eisers zijn huurders van verweerster en zijn bijna allemaal gepensioneerd.

Zij wonen al jarenlang in sociale woningen gelegen in de wijk Moretusburg te Hoboken.

Deze dicht bewoonde wijk paalt aan de noordgrens van de industriële site van de nv Umicore. Door de overheersende zuidwestenwinden ligt de wijk sterk onder invloed van de emissies van dit bedrijf, met name zware metalen en voornamelijk lood.

De vervuilingproblematiek is al gedurende decennia een maatschappelijk aandachtspunt en de aanwezigheid van zware metalen in de omgevingslucht wordt nauwgezet opgevolgd door de Medische Werkgroep Hoboken die alle betrokken overheden verenigt. In dit verband wordt

ook de lood-in-bloedwaarde van de kinderen onder de 12 jaar uit de buurt van de Umicore-site twee maal per jaar getest.

Omwille van de potentiële gezondheidsrisico's besliste verweerster reeds eerder in 2008 en 2016 om haar patrimonium in de wijk af te bouwen en haar panden openbaar te verkopen wanneer een huurovereenkomst tot een einde kwam.

Nadat in 2019 bij de kinderen uit de wijk nog de laagste lood-in-bloedwaarden ooit waren opgemeten, ontstond er in mei 2020 commotie omdat er plots zeer hoge waarden werden vastgesteld. De hoogste loodgehalten werden gevonden bij de kinderen die het dichtst bij de fabriek wonen.

Het nieuws van de gestegen loodwaarden leidde onmiddellijk tot overleg tussen de stad Antwerpen en de nv Umicore.

In oktober 2020 geraakte bekend dat de nv Umicore een bufferzone wil maken in de zone die het dichtst bij de fabriek staat en waarin de woningen van eisers zijn gelegen (de zogenaamde zone 1). In nauw overleg met de stad startte de nv Umicore een aankoopprogramma van huizen in Moretusburg ter realisatie van deze bufferzone.

Nadat aanvankelijk aan eisers was verzekerd dat zij tot niets verplicht waren, deelde verweerster in een brief van 23 november 2020 mee dat eisers op termijn wel degelijk verplicht zouden worden om te verhuizen.

Op 8 december 2020 besliste de raad van bestuur van verweerster tot de onderhandse en onmiddellijke verkoop van de woningen gelegen in zone 1 aan de nv Umicore.

Op 5 februari 2021 stelden eisers verweerster in gebreke.

Omdat er geen reactie volgde, gingen eisers op 11 februari 2021 over tot dagvaarding in kort geding van verweerster, dit met het oog op de schorsing van de onderhandse verkoop van hun woningen aan de nv Umicore.

Op 23 februari 2021 dagvaardden eisers verweerster ten gronde.

3. Beoordeling

3.1 Verzoek heropening debatten

Bij verzoekschrift neergelegd ter griffie op 19 maart 2021 vroegen eisers om de debatten te heropenen omdat één van de eisers na de inberaadname van de zaak een brief van verweerster ontving waarin hij wordt uitgenodigd om een nieuwe woning te gaan bezichtigen in het kader van een verplichte verhuis.

Het door eisers neergelegde stuk maakt echter geen stuk van overwegend belang uit aangezien het niet van wezenlijke, fundamentele of beslissende aard is voor de oplossing van het geschil.

Het verzoek tot heropening van de debatten wordt afgewezen.

3.2 Spoedeisendheid

Artikel 584, eerste lid bepaalt dat de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg uitspraak doet in de gevallen die hij spoedeisend acht.

Er is sprake van spoed wanneer een onmiddellijke beslissing wenselijk is om schade van een zekere omvang of ernstige ongemakken te voorkomen, wat niet zou kunnen worden bereikt via de gewone rechtspleging.

De raad van bestuur van verweerster besliste op 8 december 2020 dat de sociale huurwoningen van eisers onmiddellijk kunnen worden verkocht en dat het kooprecht van de zittende sociale huurder hier niet van toepassing is.

Aangezien eisers in hun huidige woning willen blijven en niet willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning, zou de uitvoering van deze beslissing van verweerster voor eisers aanzienlijke schade, minstens ernstige ongemakken, met zich meebrengen.

Verweerster geeft weliswaar aan dat er geen sprake is van een dreigende ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomsten met de nv Umicore omdat zij eerst duidelijkheid wenst te krijgen aangaande de verplichte herhuisvesting vooraleer er schattingsverslagen zullen worden opgemaakt en de aankoopverplichtingen van de nv Umicore vorm zullen krijgen, maar enige garanties worden in dit verband niet geboden aan eisers.

Vermits eisers geen enkele zekerheid hebben dat verweerster met de verkoop zal wachten totdat de rechter in de zaak ten gronde uitspraak zal hebben gedaan en zij met huidige kortgedingprocedure deze – voor hen nadelige – verkoop trachten te voorkomen, staat het spoedeisend karakter van de vordering vast.

De mogelijkheid van eisers om in het kader van de procedure ten gronde de voorlopige schorsing van de verkoop te vorderen op grond van artikel 19, alinea 3 van het Gerechtelijk Wetboek, neemt het spoedeisend karakter van huidige vordering niet weg.

Anders dan verweerster voorhoudt, is de houding van eisers ook niet onverenigbaar met de aangehaalde urgentie van de zaak. Het was immers pas bij brief van 21 december 2020 dat de beslissing van 8 december 2020 ter kennis werd gebracht van eisers. Aangezien eisers onderling en met hun advocaten dienden te overleggen, zij op 5 februari 2021 verweerster in gebreke stelden en vervolgens op 11 februari 2021 overgingen tot dagvaarding, hebben eisers niet onnodig lang gedraald om verweerster te dagvaarden.

3.3 Schijn van recht

i.

De kortgedingrechter kan maar dringende en voorlopige maatregelen bevelen indien er een schijn van recht is die het nemen van zulke bewarende maatregelen verantwoordt.

Naarmate de maatregel die eisers vragen ingrijpender is, moet de schijn van recht sterker zijn. Bijgevolg moet er sprake zijn van een zekere proportionaliteit tussen de ernst van de maatregel en de mate van schijn van recht.

ii.

Verweerster stelt dat de sociale huurwoningen van eisers onverhuurbaar zijn en dat zij daarom het recht heeft om de woningen onderhands te verkopen aan de nv Umicore, zonder verplichting om de woning eerst te koop aan te bieden aan de zittende huurder.

Zij baseert zich hiervoor op artikel 4.27, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen (hierna "VCW") dat (in samenlezing met artikel 4.45 van de VCW) bepaalt dat zij haar onroerende goederen enkel aan andere dan de in artikel 4.27, eerste lid, 1°, 2° en 3° opgesomde instanties uit de hand kan verkopen *"voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt"*.

Verweerster geeft zelf aan dat, om te kunnen spreken van woningen die niet meer van nut zijn voor huisvesting en dus onverhuurbaar zijn, het moet gaan om woningen die niet meer voldoen aan de vereisten van artikel 3.1 van de VCW en de renovatie van deze woningen niet wenselijk is (zie bijlage 9 bij het Uitvoeringsbesluit van de VCW).

Artikel 3.1 §1, lid 1 van de VCW bepaalt:

"Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;

4° de ventilatie-, verluchtungs- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

- 5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;*
- 6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;*
- 7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;*
- 8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;*
- 9° de minimale energetische prestaties;*
- 10° de aanwezigheid van drinkbaar water.*

Artikel 3.1 §1, lid 3 van de VCW bepaalt dat, bij de nadere bepaling van deze vereisten, de Vlaamse Regering een of meer lijsten hanteert van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in drie categorieën, waarbij gebreken van categorie III als volgt worden gedefinieerd:

“ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning”.

iii.

Samengevat vormt volgens verweerster het gezondheidsrisico dat voortvloeit uit de omgeving waarin de woningen gelegen zijn (met andere woorden het buitenmilieu van de woningen), een gebrek van categorie III waardoor de bewuste woningen niet meer in aanmerking komen voor bewoning.

Uit de bewoordingen van artikel 3.1 van de VCW blijkt *prima facie* echter dat de elementaire vereisten en de gebreken waarnaar wordt verwezen, enkel betrekking kunnen hebben op de woning zelf en niet op de omgeving waarin een woning is gelegen.

Verweerster meent ten onrechte dat uit bijlage 4 van het Uitvoeringsbesluit van VCW (model van technisch verslag) kan worden afgeleid dat, in het algemeen, een “ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico” een gebrek kan vormen in de zin van artikel 3.1 van de VCW en dat dit dus ook geldt voor een gezondheidsrisico dat voortvloeit uit de omgeving waarin de woning is gelegen. Dit “ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico” is in deze bijlage 4 immers opgenomen onder respectievelijk de rubriek “technische installaties en brandveiligheid” (voor de beoordeling van het volledige gebouw waarin de woning zich bevindt, deel B van het verslag) en de rubriek “installaties en comforteisen” (voor de beoordeling van de afzonderlijke woning in het gebouw, deel C van het verslag). Het ontwerp van technisch verslag vermeldt bovendien dat het gebouw en de woning in principe van binnenuit worden beoordeeld en dat de beoordeling beperkt is tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. Het is dan ook duidelijk dat voor een veiligheids- en/of gezondheidsrisico dat verband houdt met de omgeving van de woning en niet met de woning op zich, geen plaats is voorzien in dit ontwerp van technisch verslag.

Volgens verweerster moet artikel 3.1 van de VCW ruim worden geïnterpreteerd omdat een te strikte lezing van deze bepaling in strijd zou zijn met het normdoel. Artikel 3.1 van de VCW is echter duidelijk en laat geen ruimte voor interpretatie: de opgesomde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten zijn van zulke aard dat zij enkel

betrekking kunnen hebben op (de constructie van) de woning zelf en niet op de omgeving waarin de woning gelegen is.

Door zich op dit artikel 3.1 van de VCW te beroepen om de onverhuurbaarheid van de woningen van eisers en de hieruit voortvloeiende mogelijkheid tot onderhandse verkoop aan de nv Umicore te rechtvaardigen terwijl de woningen niet door een gebrek van categorie III in de zin van dit artikel 3.1 zijn aangetast, handelt verweerster *prima facie* dan ook in strijd met de VCW en het Uitvoeringsbesluit van de VCW.

Indien de woningen van eisers werkelijk zouden zijn aangetast door een gebrek van categorie III waardoor ze niet (meer) in aanmerking komen voor bewoning, kan overigens de vraag worden gesteld waarom deze woningen nog niet ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard door de burgemeester van de stad Antwerpen.

Bovendien: als de redenering van verweerster consequent gevolgd zou worden en de potentieel ongezonde omgeving van een woning, ontstaan door de feitelijke gedragingen van derden, een gebrek van categorie III kon vormen, zouden bijvoorbeeld ook woningen die zijn gelegen in een straat met een (te) hoge concentratie aan fijnstof, veroorzaakt door het verkeer, onbewoonbaar kunnen worden verklaard. Het lijkt weinig waarschijnlijk dat dit de bedoeling van de decreetgever is geweest.

In deze zaak is er, gelet op het voorgaande, dan ook voldoende schijn van recht om de gevraagde maatregelen toe te kennen.

De eis is gegrond.

4. Gerechtskosten

De eis betreft een niet in geld waardeerbare zaak zodat de desbetreffende tarieven inzake de rechtsplegingsvergoeding van toepassing zijn.

Partijen vragen de rechtbank niet om af te wijken van het basisbedrag.

Overeenkomstig art. 269/2 § 1 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vervangen bij wet van 14 oktober 2018, wordt verweerster veroordeeld tot betaling van het rolrecht aan de Belgische Staat, FOD Financiën.

5. Uitspraak

De rechtbank doet uitspraak op tegenspraak, zetelend in kort geding.

Om alle bovenstaande redenen:

Wijst het verzoek tot heropening van de debatten van eisers af.

Verklaart de eis toelaatbaar en gegrond.

Beveelt aan verweerster om (i) de verkoop van de woningen van eisers aan de nv Umicore en (ii) de procedure waarbij eisers van hun huidige woningen naar andere woningen zouden moeten verhuizen, te schorsen tot er een definitieve uitspraak van de rechter ten gronde is.

Veroordeelt verweerster tot betaling van de gerechtskosten, aan de zijde van eisers begroot en door de rechtbank vereffend op 281,77 euro (dagvaardingskosten inclusief bijdrage Fonds) en 1.440,00 euro (rechtsplegingsvergoeding).

Veroordeelt verweerster, Woonhaven Antwerpen cv, tot betaling van het rolrecht van 165,00 euro aan de FOD Financiën, na uitnodiging hiertoe.

Deze beschikking werd uitgesproken op één april tweeduizend eenentwintig in openbare zitting van de Kamer ABKg, die samengesteld was uit:

L. B., rechter,
B.V, griffier,