

**Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, vonnis van 8 april 2021**

---

*Sociale huur – Voorwaarden – bezit (buitenlands) onroerend goed – Verplichting tot mededeling – Niet-nakoming verplichting – Contractuele wanprestatie – Ontbinding huur – Kosten vermogensonderzoek*

---

G.-T. zijn sociale huurders. Een bijlage van de schriftelijke overeenkomst laat toe dat de sociale verhuurder (WOONST) de persoonsgegevens van G.-T. kan gebruiken om na te gaan of zij voldoen aan de toekenningsvoorwaarden voor een sociale woning. G.-T. hebben ook schriftelijk verklaard dat zij geen “bezitters” zijn van enig onroerend goed. WOONST laat een buitenlands vermogensonderzoek verrichten door een Nederlandse onderneming die in een verslag bevestigt dat G.-T. over een onroerend goed in het buitenland beschikken. Zij heeft ook een attest bekomen van een bij de bevoegde autoriteit ingeschreven vastgoedexpert dat bevestigt dat het perceel toebehoort aan G.

De vrederechter gaat in op de vordering van WOONST tot ontbinding van de huur in het nadeel van G.-T. De vrederechter baseert zich daarvoor op dat verslag en dat attest.

In hoger beroep verwerpt de rechtbank het verweer van G.-T. dat het buitenlands vermogensonderzoek (verslag) onrechtmatig zou zijn verkregen. De rechtbank merkt op dat 1) G.-T. met hun schriftelijke verklaring toestemming hebben gegeven om hun verklaring te controleren bij de bevoegde overheidsdiensten, 2) het Kaderbesluit Sociale Huur de sociale verhuurder machtigt om het verbod op bezit van onroerende goederen te controleren, 3) WOONST de persoonsgegevens van G.-T. kon delen met de Nederlandse onderneming voor het vermogensonderzoek, 4) niet blijkt dat WOONST alleen personen van vreemde origine aan een vermogensonderzoek blootstellen, en 5) zelfs in de (onjuiste) hypothese dat het bewijs onrechtmatig zou zijn verkregen, zij met dit bewijs rekening mag houden omdat i) voldaan is aan de zogeheten ANTIGOON-doctrine en ii) privacy geen reden mag zijn om feiten die strijden met de openbare orde niet vast te stellen, laat staan niet te betugelen.

De rechtbank verwerpt tevens de grief van G.-T. dat de resultaten van het buitenlands vermogensonderzoek (het verslag) werden bekomen met schending van de detectiewet van 19 juli 1991. De rechtbank ziet geen reden dat de Nederlandse onderneming zich in België zou moeten laten erkennen als privédetective voor vermogensonderzoeken die zij niet op Belgisch grondgebied maar in het buitenland uitvoert.

Ook de grief van G.-T. dat hun verklaring op erewoord strijdt met een aantal regels van het Vlaams sociaal huurrecht, verwerpt de rechtbank. Het formulier waarop zij die verklaring hebben gedaan, handelt ook over onroerende goederen in het buitenland.

Voorts wijst de rechtbank erop dat de bewijswaarde van het verslag achterhaald is omdat WOONST een attest voorlegt van een tot aflevering ervan gewettigde persoon dat bevestigt dat G.-T. eigenaars zijn van een bebouwd of bebouwbaar perceel in het buitenland. Het attest dat G.-T. voorleggen toont hoogstens aan dat deze informatie niet meer actueel zou zijn.

De rechtbank bevestigt de ontbinding door de vrederechter van de huurovereenkomst wegens wanprestatie van G.-T. Meer bepaald hun frauduleuze houding door van in den beginne

informatie die zij verplicht zijn te geven achter te houden en gedurende de volledige looptijd van de huurovereenkomst vol te houden.

Anders dan de vrederechter is de rechtbank wel van oordeel dat de kosten van het vermogensonderzoek niet door WOONST kan verhaald worden op G.-T. Het is immers de wettelijke taak van WOONST om te onderzoeken of zij haar woningpark daadwerkelijk ter beschikking stelt van personen die aan de voorwaarden hiertoe voldoen. Als gevolg van deze laatste beslissing verdeelt de rechtbank de kosten van belangenverdediging tussen WOONST (90%) en G.-T. (10%).

**Noot:** vergelijk Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, 9 november 2020 en commentaar bij dit vonnis van S. MEYS en D. VERMEIR, “Onderzoek naar het buitenlands vermogen van sociale huurders: over het recht op privacy en de verhaalbaarheid van de kosten”, *Tijdschrift Grondrechten en armoede* 2021/4.