



Repertoriumnummer 2021/
Datum van uitspraak 08 april 2021
Rolnummer A.R. 19/2758/A

- Aan te bieden aan de ontvanger
- Verzoekschrift/dagvaarding na 31 januari 2019

Uitgifte

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde

Vonnis – D/elfde kamer

Aangeboden op
Niet te registreren

AR 19/2758/A – in de zaak van:

1. [REDACTED], RRN [REDACTED], geboren te [REDACTED] ([REDACTED]) op [REDACTED],
wonende te [REDACTED], [REDACTED],

2. [REDACTED], RRN [REDACTED], geboren te [REDACTED] ([REDACTED]) op [REDACTED],
wonende te [REDACTED], [REDACTED],

Die allebei woonstkeuze doen bij hun hieronder vermelde raadsman,

Appellanten, vertegenwoordigd door mr. Ali Acer, advocaat te 2060 Antwerpen, Brugstraat 5 bus 18,

Tegen:

CVBA DE ZONNIGE WOONST, KBO 0405.085.262, met maatschappelijke zetel te 9220 Hamme, Rozenhoed 1,

Geïntimeerde, vertegenwoordigd door mr. Matthias Baert, advocaat te 9220 Hamme, Scheldestraat 36,

verleent de rechtbank volgend vonnis:

I PROCEDURE

De rechtbank laat de betrokkenen bij deze procedure weten dat zij in wat volgt de volgende woorden gebruikt om hen aan te duiden:

- ✚ eisende partijen: “appellanten” of “[REDACTED]”
- ✚ verwerende partij: “geïntimeerde” of “WOONST”

De rechtbank heeft kennis genomen van het dossier van rechtspleging, in het bijzonder van:

- het bestreden vonnis van 13 augustus 2019 op tegenspraak gewezen door de Vrederechter van het kanton Hamme;
- het verzoekschrift tot hoger beroep tegen voormeld vonnis door appellant neergelegd ter griffie van deze Rechtbank op 28 november 2019 en door de griffier aan geïntimeerde meegedeeld in overeenstemming met artikel 1056 van het Gerechtelijk Wetboek;
- de beschikking van 19 december 2019 overeenkomstig artikel 747 § 2 van het Gerechtelijk Wetboek;
- de door partijen neergelegde conclusies, te weten
 - voor appellanten: de synthesebesluiten van 3 juni 2020
 - voor geïntimeerde: de synthesebesluiten van 30 juli 2020

Geen enkele partij heeft ter zitting gewag gemaakt van enig incident bij de ingereedheidbrenging van de zaak.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de openbare terechtzitting van 4 februari 2021.

Partijen hebben hun stukken neergelegd:

- voor appellanten: een bundel bestaande uit 6 stukken conform inventaris
- voor geïntimeerde: een bundel bestaande uit 16 stukken conform inventaris

De rechtbank heeft de debatten gesloten en de zaak in beraad genomen.

De rechtbank stelt vast dat gedurende de volledige procedure de bepalingen van de Wet op het Taalgebruik in Gerechtszaken, in het bijzonder artt. 2, 24, 30, 33, 34, 36, 37, 40, 41 en 42, gerespecteerd werden.

II FEITEN EN VOORGAANDEN.

2.1 WOONST is een onderneming actief in de sociale verhuuring. Zij is erkend door de Vlaamse Overheid.

██████████ huren sedert zeker een tiental jaar een woning bij WOONST. Eerst huurden zij een woning in 't Spinnewiel, vanaf 2015 in de ██████████.

2.2 Voor de huur van de woning in de ██████████ sluiten partijen op 13 juli 2015 een geschreven overeenkomst die WOONST op 5 oktober 2015 laat registreren.

Deze overeenkomst omvat een bijlage III die de rechten en plichten van partijen terzake de privacybescherming beschrijft. Concreet bevestigt deze bijlage dat WOONST de persoonsgegevens van ██████████ kan "verwerken" om vast te stellen of aan de toekenningsvoorwaarden voor een sociale woning voldaan is en

"om na te gaan of deze voorwaarden door de huurders worden nageleefd." (stuk 5 bundel WOONST)

Het document stipt hierbij niet aan dat deze verwerking met zich brengt dat WOONST deze gegevens aan derden, desgevallend buiten het Rijk en zelfs buiten de Europese Ruimte, mededeelt.

In dezelfde periode ondertekenen ██████████ ook een verklaring op eer dat zij geen "bezitters" zijn van enig onroerend goed. Dit hypothetische onroerend goed is desgevallend te omschrijven als volgt:

"Gemeente – land [...]"

"Straat, nr. of plaatsnaam: NIHIL [...]" (stuk 3 bundel WOONST, nadruk toegevoegd)

2.3 [REDACTED] zijn geen onbesproken bladen.

Al in 2013 zijn zij het voorwerp van een politieel onderzoek naar domiciliefraude. Dit onderzoek kent voor zover geweten geen verder gevolg (stuk 13 bundel WOONST).

Op 13 juli 2018 contacteert WOONST opnieuw de lokale politie omdat zij “*via het openbaar gerucht*” vernomen zou hebben dat [REDACTED] (meerdere) onroerende goederen zouden bezitten in Turkije. Tegenover de politie bevestigen zij hun verklaring op eer dat zij geen bezitters zijn van enig onroerend goed in Turkije (stuk 15 bundel WOONST).

2.4 Dat WOONST verwijst naar “openbaar gerucht” valt op.

Sinds 28 maart 2018 beschikt zij immers over een verslag van BUREAU BUITENLAND, een gespecialiseerd onderzoeksbureau gevestigd in Nederland, volgens hetwelk [REDACTED] [REDACTED] beschikken over drie onroerende goederen waarvan evenwel slechts twee relevant zijn en slechts één een werkelijke waarde heeft: in [REDACTED], [REDACTED], zouden zij sinds april 1993 over perceel 3 van grondstuk 7782 beschikken en nader onderzoek ter plekke zou aantonen dat dit perceel bebouwd is. Het verslag omvat beweerdelijk een foto van het gebouw.

Op 19 september 2018 bekomt vastgoedexpert [REDACTED], ingeschreven bij de bevoegde autoriteit onder het nummer [REDACTED], een attest dat het perceel [REDACTED] te [REDACTED] daadwerkelijk toebehoort aan [REDACTED].

Op dat ogenblik had WOONST al de vrederechter gevat in ontbinding van de huur.

Het verzoekschrift dateert immers van 5 juni 2018, nog vóór de aangifte bij de lokale politie.

2.5 Voor de vrederechter ontspint zich de fundamentele discussie over de toelaatbaarheid van het verslag van BUREAU RECHTSBIJSTAND in de procedure.

De vrederechter oordeelt dat dit verslag de test van de verschillende middelen die [REDACTED] [REDACTED] opwerpen doorstaat. Hij meent daarenboven dat het attest van vastgoedexpert [REDACTED] doorslaggevend is, zelfs ten aanzien van het attest van [REDACTED], directeur van het kadaster in [REDACTED].

Hij ontbindt de huur lastens [REDACTED] en veroordeelt hen tot betaling van een aantal bedragen.

Dit is de bestreden beslissing.

III VORDERINGEN IN GRAAD VAN HOGER BEROEP

3.1 Appellanten [REDACTED] vorderen als volgt:

“Het hoger beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens het bestreden vonnis te vernietigen en opnieuw recht doende:

-De oorspronkelijke vordering ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;

-CVBA DE ZONNIGE WOONST te veroordelen tot een schadevergoeding wegens de te voorbarige uitvoering van het vonnis provisioneel begroot op 1 EUR, de kosten van het geding aan de zijde van appellanten begroot op het rolrecht in hoger beroep en de rechtsplegingsvergoeding van 1440 EUR in eerste aanleg en 1440 EUR in graad van beroep;”

3.2 Verweerster WOONST vordert als volgt:

“Het hoger beroep van appellanten af te wijzen als zijnde ongegrond.

Het vonnis van de Vrederechter van het kanton [REDACTED] d.d. 13.08.2019 integraal te bevestigen.

Appellanten te veroordelen tot de gedingkosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, voorlopig in hoofde van concludante begroot op € 1.440,00.”

IV BEOORDELING VAN DE ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP.

4.1 WOONST betwist de ontvankelijkheid van het hoger beroep niet en de rechtbank ziet geen ambtshalve te onderzoeken middelen die zich tegen ontvankelijkverklaring verzetten.

In het bijzonder betwist WOONST niet dat het hoger beroep tijdig is. Sowieso legt zij geen bewijs van betekening van het bestreden vonnis voor.

V BEOORDELING VAN DE GROND VAN HET BEROEP

5.0 [REDACTED] kunnen het bestreden vonnis niet aanvaarden en voeren acht middelen aan, met name:

- V.1. Geen onroerende goederen
- V.2. Onrechtmatig verkregen bewijs
- V.3. Schending van de detectivewet van 19 juli 1991
- V.4. Geen medewerkingsplicht aan de bewijsvoering
- V.5. De verklaring op erewoord
- V.6. Geen contractuele wanprestatie
- V.7. Geen rechtsgrond terugbetaling sociale korting – geen rechtsgrond en geen

details afrekening opzoekingswerk

V.8. Schadevergoeding wegens te voorbarige uitvoering van het vonnis

De rechtbank beoordeelt deze middelen zoals hierna aangegeven. Aangezien de kwestie of [REDACTED] al dan niet over onroerende goederen beschikken voorwerp moet uitmaken van het eindbesluit, kan de rechtbank dit onderdeel pas beoordelen nadat zij het al dan niet regelmatig karakter van de bewijsvoering zal hebben beoordeeld. Anders zou zij de bewijsmiddelen moeten waarderen waarvan [REDACTED] de nietigverklaring of andersoortige wering vorderen. Pas daarna kan de rechtbank de gevolgen van dit beschikken of niet bespreken.

V.1. Onrechtmatig verkregen bewijs

5.1.1 [REDACTED] werpen op dat de resultaten van het buitenlandse vermogensonderzoek, zoals vervat in het verificatierapport, onrechtmatig zijn verkregen.

Zij voeren daarbij in essentie aan dat

- (i) zij aan WOONST geen toestemming hebben verleend om hun gegevens te gebruiken voor andere doeleinden dan voor het huren van een woning, noch om die gegevens te delen met een Nederlands privébedrijf (die de gegevens op haar beurt deelt met een anonieme advocaat uit een niet EU-land);
- (ii) er geen decretaal kader bestaat omtrent het onderzoek van de voorwaarden om een sociale woning te kunnen huren; *en*
- (iii) zij klacht hebben ingediend bij de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna afgekort "GBA"). Zij geven niet aan welke gevolgen de GBA aan deze klacht heeft gegeven.

De overige argumenten die [REDACTED] in dit middel ontwikkelen, slaan veeleer op de bewijswaarde van het verificatierapport, wat een andere kwestie uitmaakt die verder aan bod zal komen.

5.1.2 De rechtbank oordeelt dat de vrederechter de door [REDACTED] aangevoerde betwisting daaromtrent correct heeft beoordeeld. De vrederechter heeft dit beoordeeld met aanwending van een oordeelkundige, omstandige en pertinente motivering, die de rechtbank beaamt, tot de hare maakt en hier voor integraal hernomen houdt.

Aanvullend laat de rechtbank nog de volgende overwegingen gelden, zulks in antwoord op de in graad van beroep ontwikkelde argumenten:

5.1.2.a [REDACTED] hebben wel degelijk met hun verklaring op erewoord in 2015 aan geïntimeerde de toestemming gegeven om die verklaring te controleren bij de bevoegde overheidsdiensten (ook in het buitenland – zie verdere overwegingen). In de verklaring staat vermeld, zodat daarover geen twijfel kan bestaan:

“Deze verklaring op erewoord dient om na te gaan of aan de opgelegde eigendomsvoorwaarde is voldaan. De afgelegde verklaring zal worden gecontroleerd bij de bevoegde overheidsdienst. Het is belangrijk dat dit formulier correct wordt ingevuld – handtekening niet vergeten!” (stuk 3 bundel WOONST, nadruk toegevoegd)

De eigendomsvoorwaarde is zeer ruim geformuleerd (zie volgend randnummer 5.1.2.b), zodat het evident is dat ook buitenlandse onroerende goederen hieronder vallen. In dezelfde zin is het evident dat ook de controle in het buitenland kan gebeuren zodat de toestemming ook hierop van toepassing is.

5.1.2.b Anders dan ██████████ voorhouden, is er een decretaal kader voor het onderzoek van de voorwaarden om een sociale woning te kunnen huren. Dat kader bestond *nota bene* ook vóór 2017.

De Vlaamse Wooncode, het Kaderbesluit Sociale Huur, en de andere uitvoeringsbesluiten, met inbegrip van hun bijlagen, leggen het reglementair kader vast waarbinnen de sociale woninghuur in Vlaanderen dient te fungeren. De rechtsverhouding tussen de sociale verhuurder en huurder is dus grotendeels reglementair van aard. Een sociale verhuurder kan in de huurovereenkomst geen afbreuk doen aan de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur, die van openbare orde zijn. Het gaat dus over een hybride, gemengde of heterogene rechtsverhouding met contractuele en vooral reglementaire elementen. De reglementaire aspecten primeren, de contractuele elementen hebben een aanvullende of suppletieve werking: voor de aspecten die niet geregeld zijn in het sociaal huurstelsel gelden de bepalingen van het gemene huurrecht en het woninghuurrecht (vgl. B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Kroniek van de sociale huisvesting 2009-2014”, RW 2015-16, nr. 27, 1043 e.v.).

Concreet zijn onder meer volgende bepalingen uit het reglementair kader relevant (in hun versie zoals van toepassing op huidig geschil):

- (i) Een kandidaat-huurder kan alleen worden *toegelaten* tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit die de Vlaamse Regering vaststelt (artikel 95, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode);
- (ii) Een natuurlijke persoon zich enkel kan laten *inschrijven* in het register indien hij samen met zijn gezinsleden geen woning of perceel dat bestemd is tot woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik **in het binnen- of buitenland** heeft (artikel 3, §1, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur). Later werd daaraan nog toegevoegd dat ook een *gedeeltelijke* volle eigendom niet toegelaten is.
- (iii) De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan voormelde voorwaarden via een *verklaring op eer* voor wat betreft de onroerende

- goederen **in het buitenland** (artikel 3, §1, laatste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur);
- (iv) Voormelde inschrijvingsvoorwaarden gelden ook als *toelatingsvoorwaarden* tot een sociale huurwoning (artikel 14, eerste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur), *behalve* indien de kandidaat-huurder een woning of een perceel *kosteloos* gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven, in welk geval hij toch toegelaten wordt tot een sociale huurwoning (artikel 4, derde lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur, derde lid zoals van toepassing met ingang van 1 maart 2017);
- (v) De huurder van een sociale huurwoning moet *tijdens de hele duur van de huurovereenkomst* voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit zoals bedoeld in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties (artikel 96, §1, lid 1 van de Vlaamse Wooncode);
- (vi) Er rust op de huurder een onmiddellijke en actieve *meldingsplicht* aan de verhuurder, indien hij een woning of perceel volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft (artikel 52 §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur);
- (vii) De huurder geeft door zijn aanvraag tot inschrijving in het register, door zijn inschrijving als kandidaat-huurder of door zijn huurderschap, aan de verhuurder de *toestemming* om bij de bevoegde overheden en instellingen en bij de lokale besturen de noodzakelijke documenten of gegevens betreffende de gestelde voorwaarden en verplichtingen te verkrijgen, met behoud van de toepassing van de bepalingen van de privacywet van 8 december 1992, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit (artikel 52 §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur);
- (viii) De verhuurder kan een beroep doen op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen. Als op die manier geen of onvoldoende gegevens worden verkregen, wordt de kandidaat-huurder of huurder gevraagd om de nodige gegevens te bezorgen. Als via de verkregen informatie van de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders blijkt dat de kandidaat-huurder of huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden of verplichtingen, wordt die vaststelling meegedeeld aan de kandidaat-huurder of huurder die dan binnen een week na de mededeling kan reageren (artikel 52 §2, eerste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur);
- (ix) Onder de bevoegde overheden en instellingen worden *onder meer* begrepen: 1° het rijksregister, 2° de instellingen van sociale zekerheid, 3° de FOD Financiën, 4° de Kruispuntbank Inburgering, 5° de Huizen van het Nederlands (...), 6° de onthaalbureaus/organisaties inzake Vlaams integratie- en inburgeringsbeleid, 7° de coördinatieceel Vlaams E-government (artikel 52, §2, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur). Het gaat dus om een exemplatieve opsomming.

- (x) De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna afgekort “VMSW”) coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren. Alle elektronische gegevens mogen in dit kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed/Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een veiligheidscoördinator aan die de naleving van de wet ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer controleert en hierover op jaarlijkse basis rapporteert aan de gedelegeerd bestuurder (artikel 52 §5 van het Kaderbesluit Sociale Huur)

Uit het voorgaande volgt dat de toestemming van ██████████ tot onderzoek niet enkel blijkt uit hun verklaring op erewoord maar al voortvloeit uit artikel 52 van het Kaderbesluit Sociale Huur dat de openbare orde raakt. Aldus bestaat er, naast de rechtsgrond die de vrederechter aanhaalde, wel degelijk een rechtsgrond die WOONST machtigt om het verbod op bezit van onroerende goederen te controleren, ook in het buitenland.

Dat het van in den beginne de bedoeling was ook in het buitenland onderzoek te voeren blijkt uit de gegevens die de kandidaat-huurder moet geven om het eventueel voorhanden zijnde onroerend goed te identificeren:

“Gemeente – **land** [...]

Straat, nr. of plaatsnaam: NIHIL [...]”(stuk 3 bundel WOONST, nadruk toegevoegd)

5.1.2.c Artikel 52 § 1, *in fine* van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt nog dat de betrokkene deze toestemming verleent met behoud van de toepassing van de bepalingen van de privacywet van 8 december 1992, haar uitvoeringsbesluiten en elke andere bepaling tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer, vastgesteld door of krachtens een wet, decreet of besluit.

Zowel op het tijdstip van de verklaring op erewoord van appellanten (2015) als bij het delen van de persoonsgegevens met derden, als tijdens en ook na de afronding van het buitenlands vermogensonderzoek op 28 maart 2018, was nog de oude wet van 8 december 1992 op de verwerking van persoonsgegevens (hierna verkort de “oude privacywet”) van toepassing:

- De Algemene Verordening Gegevensbescherming van 27 april 2016 zoals bekend gemaakt in het Publicatieblad van 4 mei 2016 (hierna afgekort “AVG”, ook gekend als de GDPR), in werking getreden op 24 mei 2016, werd slechts van toepassing met ingang van 25 mei 2018 (artikel 99 lid 2 van de AVG).
- Ook de nieuwe wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna afgekort “WBG”) trad in principe in werking op 5 september 2018 (artikel 281 eerste lid van de WBG).

- Ten slotte trad de wet tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit van 3 december 2017 (hierna afgekort “GBA”) in principe in werking op 25 mei 2018, met dien verstande dat de Gegevensbeschermingsautoriteit slechts aantrad op 24 april 2019, zodat in de periode tussen 25 mei 2018 en 24 april 2019 de taken en bevoegdheden van de Gegevensbeschermingsautoriteit uitgeoefend werden door de leden van de Commissie voor de Bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Overeenkomstig artikel 282 van de WBG doen de wettelijke verplichtingen zoals vastgelegd in de AVG en in de WBG geen afbreuk aan de rechtsgeldigheid van de persoonsverwerkingen die de verwerkingsverantwoordelijke of de verwerker heeft verricht vóór de inwerkingtreding van voormelde verplichtingen.

Volgens de oude privacywet wordt onder “toestemming van de betrokkene” verstaan (zie artikel 1 §8):

“elke vrije, specifieke en op informatie berustende wilsuiting verstaan, waarmee de betrokkene of zijn wettelijke vertegenwoordiger aanvaardt dat persoonsgegevens betreffende de betrokkene worden verwerkt.”

En onder “verwerking” van persoonsgegevens wordt verstaan (zie artikel 1 §2 van de oude privacywet):

“elke bewerking of elk geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd met behulp van geautomatiseerde procédés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, bewaren, bijwerken, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op enigerlei andere wijze ter beschikking stellen, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, alsmede het afschermen, uitwissen of vernietigen van persoonsgegevens”.

Persoonsgegevens mogen slechts verwerkt worden in één van de volgende gevallen (artikel 5 van de oude privacywet):

a) *wanneer de betrokkene daarvoor zijn ondubbelzinnige toestemming heeft verleend;*

b) *wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de uitvoering van een overeenkomst waarbij de betrokkene partij is of voor de uitvoering van maatregelen die aan het sluiten van die overeenkomst voorafgaan en die op verzoek van de betrokkene zijn genomen;*

c) *wanneer de verwerking noodzakelijk is om een verplichting na te komen waaraan de verantwoordelijke voor de verwerking is onderworpen door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie;*

d) *wanneer de verwerking noodzakelijk is ter vrijwaring van een vitaal belang van de betrokkene;*

e) *wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van openbaar belang of die deel uitmaakt van de uitoefening van het openbaar gezag,*

die is opgedragen aan de verantwoordelijke voor de verwerking of aan de derde aan wie de gegevens worden verstrekt;

f) wanneer de verwerking noodzakelijk is voor de behartiging van het gerechtvaardigde belang van de verantwoordelijke voor de verwerking of van de derde aan wie de gegevens worden verstrekt, mits het belang of de fundamentele rechten en vrijheden van de betrokkene die aanspraak maakt op bescherming uit hoofde van deze wet, niet zwaarder doorwegen.

De Koning kan, bij een in Ministerraad overlegd besluit, na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, nader bepalen in welke gevallen de onder f) bedoelde voorwaarde niet geacht wordt te zijn vervuld.”

Uit het voorgaande volgt dat WOONST de persoonsgegevens van **GÖKCE-TÜRKAN** kon delen met de Nederlandse onderneming BUREAU BUITENLAND. Deze Nederlands onderneming kon de gegevens op haar beurt op grond van de artikelen 21 en 22 van de oude Privacywet delen met een Turkse advocaat (niet EU-land). WOONST merkt overigens terecht op dat ook de Nederlandse overheden samenwerken met de gezegde Nederlandse onderneming alsook dat die samenwerking in Nederland de toets van de conformiteit met de privacywetgeving al meermaals heeft doorstaan.

5.1.2.d. De klacht die **██████████** op 26 september 2018 bij de GBA zouden hebben ingediend – zij leggen geen bewijs van neerlegging van deze klacht voor – is voor zover bekend nog steeds hangende. Bijgevolg kan de rechtbank daaraan geen conclusies vastknopen.

Overigens lijkt deze klacht – afgaande op haar formulering – veeleer binnen de nieuwe privacywetgeving te kaderen. Die is niet van toepassing.

5.1.2.e. Volgens **██████████** is het in Turkije onmogelijk om een vermogensonderzoek te doen zonder te beschikken over een uitvoerbare titel.

Zij tonen dit niet aan.

Indien dit zo zou zijn bevestigd dit des te meer het informatiedeficit en vooral de bewijsnood waarmee WOONST zich geconfronteerd zie.

5.1.2.f. **██████████** laten in dit verband ook gelden dat WOONST het gelijkheidsbeginsel zou schenden door alleen personen van vreemde origine aan een vermogensonderzoek bloot te stellen.

██████████ bewijzen hun middel niet.

Terecht merken zij op dat ook personen die in België geboren zijn aan dergelijk onderzoek onderworpen moeten worden maar zij tonen niet aan dat WOONST een huurder van

Belgische nationaliteit en geboren in België die jaarlijks meerdere maanden in het buitenland verblijft – gegeven dat [REDACTED] uitdrukkelijk erkennen onder verwijzing naar hun gezondheidstoestand – niet aan een vermogenscontrole onderwerpt. Daartoe moeten zij vooreerst het bestaan van dergelijke huurders aantonen.

5.1.3 Het buitenlandse verificatierapport werd in het licht van het eerste middel van appellanten *niet* onrechtmatig verkregen.

5.1.4 Louter ten overvloede en voor zoveel als nodig merkt de rechtbank nog op dat zélf in de (onjuiste) hypothese dat het bewijs onrechtmatig verkregen zou zijn, zij met dit bewijs rekening mag houden.

Dit besluit geldt zowel in de hypothese dat de zogeheten ANTIGOON-doctrine toepasselijk zou zijn in burgerlijke zaken als in de hypothese dat dit niet zo zou zijn.

5.1.4.a Ingevolge de zogenaamde ANTIGOON-doctrine kan het onrechtmatig verkregen bewijs worden geweerd indien aan één van de volgende drie voorwaarden is voldaan:

- (i) een op straffe van nietigheid voorgeschreven vorm is miskend;
- (ii) de bewijsverkrijging is aangetast door een gebrek waardoor de betrouwbaarheid ervan wegvalt of
- (iii) de bewijsverkrijging is aangetast door een gebrek waardoor het recht op een eerlijk proces in gevaar wordt gebracht.

Daarbij kan de rechter de toelaatbaarheid van een onrechtmatig verkregen bewijs beoordelen rekening houdende met de elementen van de zaak in haar geheel genomen, met inbegrip van de wijze waarop het bewijs werd verkregen en de omstandigheden waarin die onrechtmatigheid werd begaan. (vergelijk Cass. 10 maart 2008, *Arr.Cass.* 2008, afl. 3, 678)

De rechtbank oordeelt dat – zelfs in de hypothese dat het bewijs zoals geleverd door het verificatierapport onrechtmatig verkregen zou zijn – het verificatierapport de ANTIGOON-toets doorstaat en bijgevolg in het debat kan blijven.

In acht genomen de elementen van de zaak in haar geheel genomen met inbegrip van de wijze waarop het bewijs werd verkregen en de omstandigheden waarin die onregelmatigheid werd begaan, is het niet aangetoond dat een op straffe van nietigheid voorgeschreven vorm miskend is.

Evenmin staat vast dat de betrouwbaarheid van het bewijsmateriaal of het recht op een eerlijk proces is aangetast door de onrechtmatige praktijk. De anonimiteit van het onderzoeksverslag verhindert [REDACTED] allerminst de betrouwbaarheid ervan te betwijfelen. Integendeel: zij betwijfelen deze betrouwbaarheid uitdrukkelijk maar

verwarren dusdoende naar burgerlijk bewijsrecht de kwestie van de toelaatbaarheid van het bewijsmiddel met de kwestie van de bewijswaarde ervan.

5.1.4.b De zogeheten ANTIGOON-leer heeft weinig toegevoegde waarde in een burgerlijkrechtelijke bewijskwestie. Zij mondt

“haast bij voorbaat [uit] in toelating van onrechtmatig verkregen bewijs [...], ongeacht de aard en de inhoud van de betwiste normschending” (Vergelijk J. VAN DONINCK, *Het lot van onrechtmatig bewijs*, Antwerpen, Intersentia, 2020, 175, nr. 117 (laatste alinea))

De ANTIGOON-leer gaat immers de totstandkoming van het bewijsmiddel aan, daar waar het burgerlijk bewijsrecht weinig tot geen totstandkomingsvereisten kent. Indien een aangebracht bewijsstuk niet aan de bestaansvoorwaarden van de (authentieke of onderhandse) akte voldoet, kan het nog steeds een geschrift of zelfs maar een feitelijk vermoeden opleveren. De kwestie denatureert dan tot een kwestie van bewijswaardering. Hierop gaat de rechtbank verderop in dit vonnis nader in.

In deze fase van de analyse van de problematiek volstaat het erop te wijzen dat het burgerlijk recht haar eigen herstelmiddelen kent, uitgaande van artikel 1382 (oud) Burgerlijk Wetboek volgens hetwelk elke fout die tot schade leidt aanleiding geeft tot schadevergoeding, bij voorkeur in natura en dus bij wege van rechtsherstel. Een schending van de privacy, bijvoorbeeld bij de bewijsgaring, maakt per hypothese een fout in de zin van artikel 1382 (oud) Burgerlijk Wetboek uit.

Om bescherming te vinden onder artikel 1382 (oud) Burgerlijk Wetboek moet evenwel het beschermde belang behartigenswaardig zijn in relatie tot de belangen van de partij die de beweerdte fout begaat. Het beroep op het beschermde recht moet op zich rechtmatig zijn. Weliswaar behoort de privacyregeling tot de openbare orde, de reglementering inzake sociale huur met inbegrip van de toelatingsvoorwaarden aangaande het al dan niet beschikken over onroerende goederen in binnen- of buitenland behoren evenzeer tot diezelfde openbare orde.

Indien beroep op privacy een recht is, is dit recht ook principieel vatbaar voor misbruik. Privacy mag dus geen reden zijn om feiten die strijden met de openbare orde niet vast te stellen laat staan niet te beteugelen (vergelijk P. DE HERT, “Recht op privacy” in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM*, Deel 2, volume I, Antwerpen, Intersentia, 2004, (705) 734, nr. 21 onder verwijzing naar een aantal beslissingen van de EUROPESE COMMISSIE VOOR DE RECHTEN VAN DE MENS). Wie zich beroept op een grondrecht mag daarom niet de openbare orde verstoren (vergelijk EHRM, *Otto-Premingerinstitut / Oostenrijk*, 20 september 1994, aangehaald in D. VOORHOOF, “Vrijheid van meningsuiting” in VANDE LANOTTE en HAECK, o.c., (837) 991-992, nr. 220).

Tot slot rijst in dit verband de vraag naar bestaan van het procedureel rechtmatig alternatief. Indien het per hypothese onregelmatige bewijselement een gegeven aantoont dat aantoonbaar is doordat de rechter een partij of een derde beveelt een bepaald bewijselement naar voren te brengen, is er geen reden dit per hypothese onregelmatige bewijselement te weren (vergelijk VAN DONINCK, *o.c.*, 295). De regels inzake privacy verbieden de rechter niet de voorlegging van een kadasteruittreksel of meer algemeen de voorlegging van bepaalde vermogensinformatie te bevelen zodat het procedureel rechtmatig alternatief voorhanden is. Sterker nog: WOONST legt dit voor in de vorm van een attest van een vastgoedexpert...

V.2. Schending van de detectivewet van 19 juli 1991

5.2.1 ██████████ werpen op dat de resultaten van het buitenlandse vermogensonderzoek, zoals vervat in het verificatierapport, bekomen zijn met schending van de Belgische Detectivewet van 19 juli 1991. Zij voeren daarbij aan dat BUREAU BUITENLAND niet erkend is als privé-detective. WOONST van haar kant stelt dat de effectieve opdrachten en nazichten van de vermogenstoestand van ██████████ niet uitgevoerd werden door BUREAU BUITENLAND zelf maar wel door advocaten ter plaatse. Een advocaat wordt overeenkomstig artikel 1 van de detectivewet niet beschouwd als een privé-detective, aldus WOONST.

De rechtbank neemt ook dit tweede middel van ██████████ *niet* aan:

5.2.2 De rechtbank ziet niet in op welke basis het in Nederland gevestigde BUREAU BUITENLAND zich in België zou moeten laten erkennen als privé-detective voor vermogensonderzoeken die het niet op het Belgisch grondgebied maar in het buitenland uitvoert.

Bovendien lijken ██████████ in hun conclusies niet zozeer te betwisten dat het onderzoek werd uitgevoerd door een advocaat, maar hebben zij er veeleer een probleem mee dat die advocaat volkomen anoniem wenst te blijven en zelfs toegeeft fictieve namen en adressen te gebruiken.

5.2.3. Louter ten overvloede en voor zoveel als nodig verwijst de rechtbank opnieuw naar de overwegingen uiteengezet onder randnummer 5.1.4 hierboven die alhier onverkort gelden.

V.3. Medewerkingsplicht aan de bewijsvoering

5.3.1 Aangezien het verslag van BUREAU BUITENLAND als dusdanig in het dossier opgenomen blijft, rijst de vraag naar de inhoud ervan.

De bekendmakingsverplichting behoort om die reden niet minder tot de openbare orde.

V.5. (Geen) onroerende goederen

5.5.1 Zoals al meermaals aangegeven verwarren [REDACTED] de kwestie van het regelmatig karakter van de bewijsvoering met de kwestie van de bewijswaardering.

Het al dan niet voorhanden zijn van roerende goederen waarop [REDACTED] eigendomsrechten hebben is een feit, geen rechtshandeling. Dit wil zeggen dat het bewijs van dit voorhanden-zijn vrij is, met inbegrip van (feitelijke) vermoedens.

5.5.2 Op zich is het debat over de bewijswaarde van het verslag van BUREAU BUITENLAND achterhaald doordat WOONST een attest voorlegt dat zij heeft bekomen van een tot aflevering ervan gewettigde persoon, een Turkse vastgoedexpert, en dat bevestigt dat [REDACTED] eigenaars zijn van een bebouwd of bebouwbaar perceel te [REDACTED].

De enige meerwaarde van het onderzoeksverslag is op dit ogenblik dat dit aangeeft dat het perceel in kwestie daadwerkelijk bebouwd is maar dit laatste is naar sociaal huurrecht niet doorslaggevend (artikel 3 § 1.3° Sociaal Huurbesluit).

5.5.3 Uit het attest dat WOONST voorlegt blijkt dat [REDACTED] op het moment van aflevering ervan eigenaar was (waren) van een woning of een voor bewoning bestemd perceel in Turkije.

Het attest dat [REDACTED] thans voorleggen toont niet aan dat de informatie in het attest dat WOONST voorlegt fout zou zijn. Hoogstens toont het attest van [REDACTED] aan dat deze informatie niet meer actueel zou zijn.

Zoals de vrederechter al had aangegeven is dit niet de vraag.

V.6 Ontbinding van de huurovereenkomst

5.6.1 [REDACTED] hebben klaarblijkelijk van in den beginne informatie die zij verplicht zijn te geven achtergehouden en zij hebben deze houding gedurende de volledige looptijd van de overeenkomst volgehouden.

5.6.2 Deze frauduleuze houding maakt wel degelijk een contractbreuk uit. Iedereen is immers gehouden tot uitvoering te goeder trouw (artikel 1134, derde lid (oud) Burgerlijk Wetboek).

Zij rechtvaardigt dan ook de ontbinding van de overeenkomst wegens wanprestatie aan de zijde van [REDACTED].

De rechtbank bevestigt de bestreden beslissing op dit punt.

V.7 Vergoedingen

V.7.A Wederverhuringsvergoeding – bezettingsvergoeding

5.7.1 Geen van de partijen betwist de waardering die de vrederechter voor deze posten vastgelegd heeft.

V.7.B Terugbetaling van sociale kortingen

5.7.2 ██████████ betwisten dit onderdeel van de vordering in zijn omvang maar geven niet aan waarom de waarde die WOONST hanteert het resultaat van een verkeerde berekening zou zijn.

5.7.3 Hooguit houdt dus de vraag stand of ██████████ iets kunnen “terugbetalen” waar WOONST hen nooit iets “betaald” heeft. Dit debat heeft het niveau van een flauwe woordspeling aangezien “betaling” de algemene term voor de nakoming van een verbintenis is en dus ook betrekking kan hebben op de toekenning van een voordeel zonder dat dit de overdracht van fondsen meebrengt.

V.7.C Vergoeding kosten onderzoek BUREAU BUITENLAND

5.7.4 Het is de wettelijke taak van WOONST als sociale huurmaatschappij om te onderzoeken of zij haar woningpark daadwerkelijk ter beschikking stelt van personen die aan de voorwaarden hiertoe voldoen.

Dit impliceert dat WOONST de kosten van het onderzoek door BUREAU BUITENLAND had opgelopen, ook indien dit onderzoek vruchteloos zou zijn gebleken.

5.7.5 Deze laatste vaststelling noopt tot de vaststelling dat er geen (causaal) verband is tussen de contractbreuk enerzijds en de onderzoekskost anderzijds.

In die mate is het hoger beroep gegrond.

V.8 Procedurekosten

5.8.1 Aangezien de rechtbank de bestreden beslissing (deels) hervormt, kan zij ook ingrijpen in de proceskostenregeling die de eerste rechter heeft uitgesproken.

5.8.2 WOONST heeft de vrederechter terecht gevat zodat ██████████ de kosten van aanhangigmaking moeten vergoeden. Op dat punt bevestigt de rechtbank de bestreden beslissing.

5.8.3 Weliswaar stelt de rechtbank WOONST deels in het ongelijk, dit gebeurt voor een beperkt deel, te weten

- ✚ niet voor het principe van het geschil, hetwelk de kwestie van het vermogensonderzoek aangaat,
- ✚ niet voor de primaire gevolgen hiervan, te weten de ontbinding van de overeenkomst onder vergoeding van schade,
- ✚ slechts voor een secundair element, te weten de vergoeding voor de kosten van het vermogensonderzoek,
- ✚ hetwelk afgerond twintig percent van de financiële kwestie aangaat.

De rechtbank slaat de kosten van belangenverdediging zoals vervat in de rechtsplegingsvergoeding om als volgt:

- ✚ WOONST ziet 90% van haar kosten van belangenverdediging vergoed, en
- ✚ ██████████ zien 10% van hun kosten van belangenverdediging vergoed.

Na toepassing van de wettelijke compensatie krijgt WOONST dan 80% van de rechtsplegingsvergoeding, te weten 1.152 euro.

VI Andere middelen

6.1 De hierboven eventueel niet besproken argumenten en middelen van de partijen zijn ofwel niet dienend voor de beoordeling van de zaak ofwel impliciet beantwoord.

VII PROCEDUREKOSTEN

7.1 Beide partijen zijn in deze procedure deels in het gelijk en deels in het ongelijk gesteld.

De rechtbank kan de kosten dus omslaan.

7.2 Het hoger beroep heeft doel getroffen.

WOONST moet dus de kosten van aanhangigmaking die ██████████ hebben opgelopen vergoeden.

Aangezien ██████████ deze kost niet aangeven op de in artikel 1021 van het Gerechtelijk Wetboek beschreven wijze, kan de rechtbank deze kost nog niet bepalen (vergelijk Cass. 5 januari 2007, *RABG* 2007, 693, noot VERBEKE, aangehaald in S. VOET, “Gedingkosten in de civiele rechtspleging”, in J. VAN DONINCK, L. VAN DEN HOLE en VLAAMS PLEITGENOOTSCHAP, “Civiel procesrecht vandaag en morgen”, *Reeks Vlaams Pleitgenootschap*, Antwerpen, Intersentia, 2013, RN 4. Vergelijk B. VAN DEN BERGH en S. SOBRIE, *De rechtsplegingsvergoeding in al zijn facetten*, Mechelen, Kluwer, 2016, RN 104.)

De rolrechten van 165 euro moet de rechtbank ambtshalve vereffenen in het voordeel van de BELGISCHE STAAT.

7.3 De redenering uiteengezet hierboven onder randnummer 5.8.3 geldt ook voor deze procedure zodat de rechtbank tot eenzelfde besluit inzake de toewijzing en verdeling van de kosten van de belangenverdediging komt.

VII UITSpraak

De rechtbank

- doet uitspraak op tegenspraak en in hoger beroep;
- verklaart het hoger beroep ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond, zoals hierna bepaald.
- hervormt het bestreden vonnis maar enkel
 - in zover het [REDACTED] veroordeelt tot vergoeding van de kosten van het vermogensonderzoek en
 - in zover het de kosten van belangenverdediging zoals bedoeld onder de rechtsplegingsvergoeding enkel ten laste van [REDACTED] legt
- dienaangaande opnieuw wijzend
 - verklaart de vordering van WOONST tot vergoeding van de kosten van het vermogensonderzoek ongegrond
 - slaat de kosten van belangenverdediging zoals bedoeld onder de rechtsplegingsvergoeding tussen partijen om in die zin dat
 - [REDACTED] aan WOONST 90% van de haar toekomstige rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro moeten vergoeden en veroordeelt hen hier op hoofdelijke wijze toe
 - WOONST aan [REDACTED] 10% van de hen toekomstige rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 moet vergoeden en veroordeelt haar hiertoe waarbij betaling in handen van de ene bevrijdend werkt ten aanzien van de andere
 - na wettelijke compensatie, stelt vast dat [REDACTED], hoofdelijk, aan WOONST 1.152,00 euro moeten betalen ten titel van saldo van de rechtsplegingsvergoeding
- slaat de kosten van de rechtspleging in deze aanleg om zodat
 - WOONST aan [REDACTED] de kosten van aanhangigmaking die zij hebben opgelopen moet vergoeden en veroordeelt haar hiertoe waarbij betaling in handen van de ene bevrijdend werkt ten aanzien van de andere

- en veroordeelt haar hiertoe waarbij betaling in handen van de ene bevrijdend werkt ten aanzien van de andere
- WOONST aan BELGISCHE STAAT de rolrechten die deze laatste heeft voorgesloten moet vergoeden en veroordeelt CVBA DE ZONNIGE WOONST, KBO 0405.085.262, om deze reden tot betaling aan BELGISCHE STAAT van 165,00 euro
 - ██████████ aan WOONST 90% van de haar toekomende rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 euro moeten vergoeden en veroordeelt hen hier op hoofdelijke wijze toe
 - WOONST aan ██████████ 10% van de hen toekomende rechtsplegingsvergoeding van 1.440,00 moet vergoeden en veroordeelt haar hiertoe waarbij betaling in handen van de ene bevrijdend werkt ten aanzien van de andere
 - na wettelijke compensatie, stelt vast dat ██████████, hoofdelijk, aan WOONST 1.152,00 euro moeten betalen ten titel van saldo van de rechtsplegingsvergoeding, waarbij de kosten van aanhangigmaking van de compensatie geen voorwerp hebben uitgemaakt

Aldus gevonnist door de D/elfde kamer van de Rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde, zetelend in burgerlijke zaken in de volgende samenstelling:

- J. Hendrix, ondervoorzitter, voorzitter van de D/elfde kamer
- P. Tielemans, rechter
- I. Verreet, rechter
- E. Van den Broeck, griffier

en uitgesproken in openbare terechtzitting van **ACHT APRIL TWEEDUIZEND EENENTWINTIG**

- door J. Hendrix, ondervoorzitter
- met bijstand van E. Van den Broeck, griffier.

E. Van den Broeck

I. Verreet

P. Tielemans

J. Hendrix