

# Onderzoek naar het buitenlands vermogen van sociale huurders: over het recht op privacy en de verhaalbaarheid van de kosten

Rb. Antwerpen (afdeling Antwerpen) 9 november 2020, nr. 20/653/A, T.S. en T.H. t/ cvba Woonhaven Antwerpen

---

**Shana MEYS**

*Bijzonder academisch personeel, post-doc navorser, Faculteit Rechten, Universiteit Antwerpen*

**Diederik VERMEIR**

*Bijzonder academisch personeel, navorser, Faculteit Rechten, Universiteit Antwerpen*

---

## I - INLEIDING

1. In mei 2021 keurde de Vlaamse Regering een systeem van vergoedingen goed voor de kosten van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit.<sup>1</sup> Ook zorgde de Vlaamse overheid voor een raamovereenkomst met private onderzoeksbureaus die sociale verhuurders kunnen inschakelen om na te gaan of huurders bezittingen hebben in het buitenland. Met deze initiatieven wil men een antwoord bieden op financiële en praktische moeilijkheden waarmee sociale verhuurders te maken hebben bij hun controles.<sup>2</sup>

Aan de basis ligt een voorwaarde inzake onroerend bezit uit het sociaal huurstelsel. Die voorwaarde houdt in dat een (kandidaat-)huurder samen met zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mag hebben in binnen- of buitenland. Ook een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik, recht van opstal of erfpacht is niet toegelaten<sup>3</sup>. Die voorwaarde geldt zowel op het ogenblik van de kandidaatstelling, op het ogenblik van de toewijzing, als tijdens de verhuring.<sup>4</sup>

De voorwaarde is ingevoerd om erover te waken dat de meest woonbehoefigen in aanmerking komen voor een sociale woning. De redenering luidt dat als de (kandidaat-)huurder eigendom heeft, hij niet woonbehoefig is en geen ondersteuning via het ter beschikking stellen van een sociale huurwoning behoeft.

2. De controle op die voorwaarde blijkt echter niet evident wanneer het gaat om eigendom in het buitenland. Terwijl een sociale verhuurder via allerlei nationale bronnen kan nagaan of

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 21 mei 2021 tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders, *BS* 23 juni 2021.

<sup>2</sup> *Hand.* Vl.Parl., comm. Wonen en onroerend erfgoed 2020-2021, 21 januari 2021, nr. 1094 en nr. 1214, 3.

<sup>3</sup> De kandidaat-huurder mag ook geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin hij zakelijke rechten als hierboven vermeld heeft ingebracht. Evenmin is toegelaten dat hij eigenaar is van een woning of perceel grond bestemd voor woningbouw waarop een geheel of gedeeltelijk recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegestaan.

<sup>4</sup> Art. 6.8, §1, eerste lid, 2°, art. 6.11 en art. 6.21 Vlaamse Codex Wonen van 2021. Deze voorwaarde wordt verder uitgewerkt in artikel 6.12, 6.14, 6.15 en 6.40 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

de (kandidaat-)huurder eigendom in het binnenland heeft, ligt dat veel moeilijker voor eigendom in het buitenland. Bij gebrek aan gegevensuitwisseling bleef controle tot nu toe beperkt tot het afleggen van een verklaring op eer door de (kandidaat-)huurders.<sup>5</sup>

In de Commissie voor Wonen van het Vlaams Parlement motiveerde de bevoegde minister de inzet op een sterkere controle op buitenlandse eigendommen vanuit de doelstelling om fraude te bestrijden en de sociale rechtvaardigheid te verhogen. De minister hoopt het sociaal woonaanbod beter te doen terechtkomen bij wie er meest nood aan heeft en wil de gelijkheid tussen verschillende groepen van (kandidaat-)huurders beter waarborgen.<sup>6</sup> Ook rechtsleer wijst erop dat een meer effectieve controle van onroerend bezit in het buitenland noodzakelijk is om de gelijkheid te garanderen tussen (kandidaat-)huurders met bezittingen in het binnenland en (kandidaat-)huurders met bezittingen in het buitenland.<sup>7</sup>

3. De inzet van private onderzoeksbureaus bij de controle van buitenlandse eigendom leidde echter tot een vrij scherp maatschappelijk debat. Sommige actoren en politici schatten het aantal fraudedossiers beperkt in. De mogelijke resultaten van deze controles zouden geenszins van aard zijn om de tekorten in het sociaal woonaanbod op te lossen en verantwoorden moeilijk een substantiële inzet van overheidsmiddelen. Daarnaast wijzen critici op de nood aan een objectieve en transparante uitvoering. Een gebrek daaraan zou de privacy en een gelijke behandeling onder druk zetten, net als dat het tegenspraak omtrent de resultaten van het onderzoek zou bemoeilijken.

Een andere kritiek houdt verband met het feit dat de eigendomsvoorwaarde is geënt op de Belgische situatie, met onder meer uitzonderingen voor woningen die onbewoonbaar verklaard zijn, die niet aangepast zijn aan de noden van de bewoner met een fysieke handicap, die gelegen zijn in een zone waar wonen niet toegelaten is of die de huurder (gedeeltelijk) kosteloos verkrijgt en die hij binnen een zekere termijn opnieuw vervreemdt.<sup>8</sup> De bestaansreden is een betere afbakening van de groep van woonbehoeftigen: wie bijvoorbeeld in een krot woont, bezit misschien wel een woning maar is nog steeds woonbehoeftig. Voor sociale huurders met buitenlandse eigendom zou het echter veel moeilijker zijn om te bewijzen dat zij zich in een vergelijkbare uitzonderingssituatie bevinden, omdat instrumenten zoals een onbewoonbaarverklaring of een kadaster eenvoudigweg niet bestaan. Bovendien kunnen er grote inspanningen nodig zijn om bijvoorbeeld het (beperkte) deel van een buitenlandse woning dat uit erfenis of schenking is verkregen, te vervreemden, terwijl het de woonbehoefte niet oplost.<sup>9</sup>

4. Gezien dit debat en de gevolgen voor de betrokkene, verbaast het niet dat sociale huurders de resultaten van reeds uitgevoerde onderzoeken steeds vaker ook juridisch betwisten. Ook in het geannoteerde vonnis voeren de huurders aan dat de sociale huisvestingsmaatschappij

<sup>5</sup> Art. 6.12, derde lid Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

<sup>6</sup> *Hand.* VI.Parl., comm. wonen en onroerend erfgoed 2020-2021, 21 januari 2021, nr. 1094 en nr. 1214, 3 en *Parl.St.* VI.Parl. 2019-2020, nr. 138/1, 27.

<sup>7</sup> Bv. T. VANDROMME, "Het vernieuwde sociale huurstelsel in het Vlaamse Gewest vanaf 1 januari 2020", *T.Vred.* 2020, 12.

<sup>8</sup> In geval van een perceel grond gaat het om een termijn van vijf jaar. De huurder kan de verhuurder ook verzoeken om de termijnen voor eenzelfde periode te verlengen indien 'gegronde redenen' voorhanden zijn.

<sup>9</sup> Zie o.m.: *Hand.* VI.Parl. comm. wonen en onroerend erfgoed 2020-2021, 3 juni 2021, nr. 3447 en nr. 3547, 1-13.

het onderzoek heeft gevoerd in strijd met hun recht op privacy en dat het bewijs van eigendom onrechtmatig is verkregen. Vervolgens verzoeken ze het bewijs uit de debatten te weren.

Uit de tot nu toe gepubliceerde rechtspraak blijkt dat vrederechters die redenering niet volgen. Het geannoteerde vonnis, dat een uitspraak in hoger beroep betreft, sluit zich bij hen aan. Deze uitspraak biedt dan ook de gelegenheid om deze problematiek verder uit te diepen. Daartoe komen eerst de feiten en de voorgaande uitspraak aan bod (II) en wordt nog kort verder ingegaan op de voorwaarde van onroerende eigendom in het sociaal huurstelsel (III). Vervolgens worden de relevante beginselen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming<sup>10</sup> onder de loep genomen en getoetst aan de werkwijze van de sociale huisvestingsmaatschappij (IV). Daarna wordt ingegaan op de vraag wie de uiteindelijke kost van het onderzoek moet dragen (V) en formuleren we nog enkele slotbeschouwingen (VI).

## II - FEITEN EN VOORGAANDEN

5. Eind 2018 laat een sociale huisvestingsmaatschappij een koppel sociale huurders een document ondertekenen waarin ze toestemming geven om te onderzoeken of ze eigendom in het buitenland hebben. Met het document gaan de sociale huurders ermee akkoord dat de sociale huisvestingsmaatschappij een aantal persoonsgegevens opvraagt en doorgeeft aan een privaat onderzoeksbureau. Uit het buitenlands vermogensonderzoek komt naar voren dat de sociale huurders eigendom hebben in Turkije. Aangezien dat in strijd is met de sociale huurregels, zegt de sociale huisvestingsmaatschappij het huurcontract op. Ze vordert ook de sociale korting terug die de sociale huurders genoten, evenals de kosten van het buitenlands vermogensonderzoek. De sociale huurders betwisten die vordering en voeren onder andere aan dat het bewijs van de eigendom onrechtmatig werd verkregen, omdat hun recht op privacy werd geschonden.

6. Het bestreden vonnis volgt die redenering niet. De vrederechter acht het bewezen dat de sociale huurders niet voldoen aan de voorwaarde van onroerende eigendom en bevestigt de opzegging van het huurcontract. De sociale huurders worden veroordeeld tot terugbetaling van de sociale korting en de kosten van het onderzoek.

De sociale huurders laten het daar niet bij en gaan in beroep. Opnieuw voeren ze aan dat het onderzoeksrapport onrechtmatig werd verkregen, omdat de sociale huisvestingsmaatschappij de beginselen van de AVG naast zich zou hebben neergelegd. Ze vragen de rechtbank om het bewijs uit de debatten te weren.

7. De rechter in hoger beroep gaat na of die bewering klopt. Hij onderzoekt of de toestemming van de sociale huurders beantwoordt aan de vereisten van de AVG. De toestemming kan dienen als rechtsgrond voor de gegevensverwerking, als er sprake is van een vrije wilsuiting. Volgens het geannoteerde vonnis is die voorwaarde niet vervuld. Het baseert zich daarvoor op de verklaring die de sociale huurders ondertekenden. Die verklaring bevatte volgende passage: *“Niet medewerking aan dit onderzoek zal beschouwd worden als obstructie op de controle van de regelgeving die Woonhaven Antwerpen cvba als sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is te doen.”*

---

<sup>10</sup> Hierna: ‘AVG’.

In tegenstelling tot het bestreden vonnis, leidt de rechtbank daaruit af dat de sociale huurders geen werkelijke keuze hadden om het document te ondertekenen. Ze houdt daarbij rekening met de wanverhouding tussen de sociale huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij. Volgens de rechtbank is de toestemming van de sociale huurders niet geldig tot stand gekomen en is het bewijs dus onrechtmatig verkregen.

De rechtbank weert het bewijs echter niet uit de debatten. Aan de hand van de beginselen van de Antigoonrechtspraak oordeelt de rechtbank dat de onregelmatigheid geen afbreuk doet aan de betrouwbaarheid van het bewijs, noch aan het recht op een eerlijk proces. Bovendien houdt de rechtbank er rekening mee dat het *in casu* gaat om de verhuring van sociale huurwoningen. De rechtbank wijst erop dat het sociaal huurstelsel een instrument vormt ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen en dat erover moet worden gewaakt dat sociale woningen voorbehouden worden voor de meest woonbehoeftigen. Daarenboven wijst de rechter erop dat de sociale huurders verplicht zijn om de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte brengen, als ze niet (langer) voldoen aan de voorwaarde inzake onroerende eigendom. Door te verzwijgen dat ze eigendom in het buitenland hebben, hebben de sociale huurders een contractuele wanprestatie begaan. De rechtbank oordeelt dan ook dat de sociale huisvestingsmaatschappij het huurcontract terecht heeft beëindigd. Ze hervormt het bestreden vonnis evenwel in zoverre het de sociale huurders ook had veroordeeld tot de kosten van het onderzoek. Volgens de rechtbank is er geen juridische grond die de veroordeling tot die kosten rechtvaardigt.

### III - HET BEWIJS VAN ONROERENDE EIGENDOM IN HET BUITENLAND

8. Het Vlaamse sociaal huurstelsel bevat zoals vermeld een voorwaarde inzake onroerende eigendom. Indien de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarde van onroerende eigendom, moet hij de verhuurder daarvan op de hoogte te brengen. De verhuurder is dan gerechtigd om de sociale huurovereenkomst op te zeggen. Bij die opzegging dient de verhuurder het bewijs te voegen dat niet (langer) aan de voorwaarden van onroerende eigendom is voldaan. Aangezien het om een rechtsfeit gaat, kan het bewijs met alle middelen van recht worden geleverd.

Een bewijsmiddel moet echter niet alleen rechtmatig zijn, maar moet ook rechtmatig zijn verkregen. Een bewijs is onrechtmatig verkregen, als het verkregen werd door middel van het plegen van een misdrijf, zoals afpersing, diefstal of misbruik van vertrouwen, of door middel van een schending van het privéleven.<sup>11</sup> Onrechtmatig verkregen bewijs moet echter niet per definitie uit de debatten worden geweerd. Sinds een cassatiearrest van 10 maart 2008 neemt een meerderheid van de rechtspraak immers aan dat de zogenaamde Antigoonleer uit het strafrecht, naar analogie kan worden toegepast in het burgerlijk recht.<sup>12</sup> Op basis daarvan kan de rechter het onrechtmatig verkregen bewijs alleen weren als er een miskenning is van een op straffe van nietigheid voorgeschreven vorm of als de bewijsverkrijging is aangetast door een gebrek

<sup>11</sup> B. SAMYN, *Privaatrechtelijk bewijs*, Gent, Story Publishers, 2012, 67, nr. 50; B. ALLEMEERSCH, I. SAMOY en W. VANDENBUSSCHE, “Overzicht van rechtspraak – Het burgerlijk bewijsrecht”, *TPR* 2015, afl. 2, 657, nr. 56.

<sup>12</sup> E. Maes, “Onrechtmatig verkregen bewijs in civiele zaken in België en Duitsland”, *RW* 2014-15, 687, nr. 13, en de verwijzingen aldaar. Voor een overzicht, zie: B. ALLEMEERSCH, I. SAMOY en W. VANDENBUSSCHE, “Overzicht van rechtspraak – Het burgerlijk bewijsrecht”, *TPR* 2015, afl. 2, 677-681.

waardoor de betrouwbaarheid ervan wegvalt of waardoor het recht op een eerlijk proces in gevaar wordt gebracht.<sup>13</sup>

#### IV - DE RECHTSGRONDEN VOOR GEGEVENSVERWERKING VOLGENS DE AVG

9. Op 1 mei 2018 trad de Algemene Verordening Gegevensbescherming in werking. Die verordening regelt de verwerking van persoonsgegevens van natuurlijke personen in de Europese Unie door een natuurlijk persoon, een onderneming of een organisatie. De AVG huldigt het principe dat persoonsgegevens moeten worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene rechtmatig, behoorlijk en transparant is. Bovendien mogen persoonsgegevens alleen worden verzameld voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden en mogen ze niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt. Artikel 6 van de AVG behandelt de rechtmatigheid van de verwerking en bevat zes gronden op basis waarvan persoonsgegevens kunnen worden verwerkt. Eén van die gronden is de toestemming van de betrokkene.<sup>14</sup> Het is die rechtsgrond waarop de sociale huisvestingsmaatschappij een beroep deed om de gegevensverwerking te verantwoorden. De AVG stelt echter strenge vereisten aan de toestemming.

##### Sectie 1 – Toestemming van de betrokkene

10. Artikel 4, 11) AVG definieert de toestemming als volgt: *“elke vrije, specifieke, op informatie berustende en ondubbelzinnige wilsuiting waarmee de betrokkene door middel van een verklaring of een ondubbelzinnige actieve handeling hem betreffende verwerking van persoonsgegevens aanvaardt”*. Opdat de toestemming van de betrokkene kan dienen als rechtsgrond voor een gegevensverwerking, is het van belang om na te gaan of die toestemming beantwoordt aan alle vereisten die de AVG daaraan stelt. In voorliggend geval rees vooral de vraag of de toestemming van de betrokkene volledig vrij was.

Als algemene regel stelt de AVG voorop dat een toestemming niet vrij is, als de betrokkene geen echte keuze heeft of als hij niet kan weigeren zonder negatieve gevolgen te ervaren.<sup>15</sup> Een vrije toestemming houdt in dat de wilsuiting gegeven moet worden zonder enige druk vanwege anderen, in het bijzonder vanwege de verwerkingsverantwoordelijke zelf. Essentieel is met andere woorden dat de betrokkene een daadwerkelijke keuze heeft.<sup>16</sup> Er mag geen bedrog, intimidatie of dwang worden uitgeoefend om de toestemming te verkrijgen.<sup>17</sup> Bovendien kan ook het feit dat er een onevenwicht is tussen de betrokkene en de verwerkingsverantwoordelijke wijzen op een toestemming die niet vrij werd gegeven.<sup>18</sup>

In voorliggend geval kunnen vooral bij de volgende passage vraagtekens worden geplaatst: *“Niet medewerking aan dit onderzoek zal beschouwd worden als obstructie op de controle van*

<sup>13</sup> Cass. 10 maart 2008, *Arr. Cass.* 2008, afl. 3, 678, *JLMB* 2009, afl. 13, 580, noot R. DE BAERDEMAEKER, *NJW* 2010, afl. 218, 195, noot K. VAN KILDONCK, *Pas.* 2008, afl. 3, 652, *RCJB* 2009, afl. 3, 325, noot F. KEFER.

<sup>14</sup> Art. 6, 1, a) AVG.

<sup>15</sup> Overw. (42) AVG.

<sup>16</sup> D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgisch context*, Mechelen, Kluwer, 2020, 192, nr. 509.

<sup>17</sup> Zie Groep gegevensbescherming artikel 29. Richtsnoeren inzake toestemming overeenkomstig Verordening 2016/679 (WP259 versie 1).

<sup>18</sup> D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgisch context*, Mechelen, Kluwer, 2020, 194, nr. 513.

*de regelgeving die Woonhaven Antwerpen cvba als sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is te doen.*”. Terwijl het bestreden vonnis oordeelde dat die melding geen afbreuk deed aan de vrije wil van de betrokkenen, omdat het niet betekende dat er een sanctie zou volgen, zag de rechter in hoger beroep dat anders. Volgens het geannoteerde vonnis kan uit die bewoordingen worden afgeleid dat de betrokkenen geen werkelijke keuze hadden en dat het weigeren van de toestemming niet zonder gevolg zou blijven. De rechtbank nam daarbij ook de wanverhouding tussen de sociale huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij in overweging en kwam tot het besluit dat de gegeven toestemming niet geldig tot stand was gekomen.

## Sectie 2 – Verwerking op grond van een wettelijke verplichting

11. De vraag rijst echter of de sociale huisvestingsmaatschappij zich wel had moeten beroepen op de rechtsgrond van de toestemming. Naast het feit dat de AVG strenge voorwaarden aan die toestemming koppelt, moet er ook rekening mee worden gehouden dat de toestemming steeds kan worden ingetrokken. Dat maakt van de toestemming een onzekere grondslag. Bovendien zou in voorliggend geval een beroep kunnen worden gedaan op een andere rechtsgrond, namelijk het voldoen aan een wettelijke verplichting.<sup>19</sup> De verwerking van persoonsgegevens kan namelijk ook rechtmatig zijn, als die noodzakelijk is om aan een wettelijke verplichting te voldoen. Hoewel de AVG niet vereist dat het gaat om een door een parlement vastgestelde wetgevingshandeling<sup>20</sup>, vloeit uit artikel 22 van de Grondwet voort dat het moet gaan om een wet in de formele zin. In dat verband kan erop worden gewezen dat de voorwaarde van onroerende eigendom alvast is ingeschreven in de Vlaamse Codex Wonen.

12. Zoals reeds werd aangegeven, is de controle van de voorwaarde van onroerende eigendom thans vooral beperkt tot een nazicht van de binnenlandse eigendommen. Via een verklaring op eer zijn (kandidaat-)huurders weliswaar verplicht om aan te geven dat ze geen eigendom in het buitenland hebben, maar zo’n verklaring lijkt allesbehalve sluitend. In dat verband merkte het bestreden vonnis eerder al op dat de sociale huisvestingsmaatschappij niet de expertise en taalkennis heeft om een onderzoek naar eigendommen in het buitenland uit te voeren en dus wel genoodzaakt is om een beroep te doen op derden. De vaststelling dat sociale huisvestingsmaatschappijen een nieuwe werkwijze ontwikkelen om de controle van die voorwaarde effectief mogelijk te maken, moet dan ook worden gezien in het licht van hun wettelijke verplichting. Die redenering werd ook gevolgd door de vrederechter van Hamme: *“Het behoort tot de decretale plicht van eiseres om aan de overheid de nodige garanties te bieden dat het woningpark dat zij met overheidssubsidies uitbouwt enkel ten goede komt aan mensen die er ook rechtens aanspraak op kunnen maken. Het uitvoeren van onderzoeken naar andere onroerende eigendommen van sociale huurders is daartoe een essentieel instrument.”*<sup>21</sup>

Bij die nieuwe werkwijze zal de sociale huisvestingsmaatschappij er wel over moeten waken dat ze de beginselen van de AVG in acht neemt. Als zij beslist een beroep te doen op een privaat onderzoeksbureau, moet dat bureau gezien worden als een verwerker die ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt.<sup>22</sup> Die verwerker moet op zijn beurt

<sup>19</sup> Art. 6, 1, c) AVG.

<sup>20</sup> Overw. (41) AVG.

<sup>21</sup> Vred. Hamme 6 juni 2019, *Huur 2020*, afl. 1, 57, *T.Vred.* 2020, 122. In dat geval had de sociale huisvestingsmaatschappij zich niet gebaseerd op de toestemming van de betrokkene.

<sup>22</sup> Art. 4, 8) AVG. In dat verband bepaalt de AVG dat de verwerkingsverantwoordelijke alleen een beroep kan doen op verwerkers die voldoende garanties bieden, met name op het gebied van deskundigheid, betrouwbaarheid

dan ook alle voorschriften van de AVG respecteren.<sup>23</sup> Daarnaast moet er ook rekening mee worden gehouden dat artikel 6, lid 3 AVG, gelezen in samenhang met artikel 8 van het Europees Verdrag over de rechten van de mens en artikel 22 van de Grondwet, vereist dat een aantal essentiële elementen op decretaal niveau worden geregeld.

### Sectie 3 – Verwerking op grond van een taak van algemeen belang

13. Tot slot kan men zich afvragen of een sociale huisvestingsmaatschappij een beroep kan doen op een derde verwerkingsgrond, namelijk het voldoen aan een taak van algemeen belang die aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen.<sup>24</sup> Het staat buiten kijf dat sociale verhuurders, waaronder de sociale huisvestingsmaatschappijen, bij het aanbieden van sociale huurwoningen een taak van algemeen belang uitoefenen. Ze verhuren woningen aan huishoudens die op eigen kracht niet in hun huisvestingsbehoeften kunnen voorzien.<sup>25</sup> Het feit dat sociale verhuurders daarmee uitvoering geven aan het internationaal erkend recht op behoorlijke huisvesting wordt trouwens ook aangehaald in het geannoteerde vonnis. De rechter in beroep wijst er namelijk op dat de voorwaarde inzake onroerende eigendom bedoeld is om te verzekeren dat de meest woonbehoeftigen voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale woning.<sup>26</sup> Aangezien het aanbod aan sociale huurwoningen en de publieke middelen niet onbeperkt zijn, moeten dergelijke beperkingen vermijden dat het sociaal huurstelsel een te ruime toegang heeft waardoor het grondrecht op wonen van de meest woonbehoeftigen in het gedrang zou komen, aldus de rechter.

14. Hoewel de grondslag van het algemeen belang enige verwantschap vertoont met de grondslag van de wettelijke verplichting, lijkt die laatste de voorkeur te verdienen, omdat de sociale verhuurder nu eenmaal verplicht is om te controleren of (kandidaat-)huurders voldoen aan de voorwaarden inzake onroerende eigendom. De verwerkingsverantwoordelijke verwerkt de persoonsgegevens niet omdat hem dat goeddunkt of opportuun lijkt in het kader van zijn taak van algemeen belang.

In dat verband kan er ook op gewezen worden dat er voor een verwerking van een persoonsgegeven voor een bepaald doeleinde slechts één grondslag mogelijk is. Een verwerkingsverantwoordelijke kan zich niet op twee of meer rechtsgronden beroepen om een verwerking te verantwoorden. Dat is alleen mogelijk in zoverre er andere gegevens, andere betrokkenen of andere subdoeleinden spelen. Dat maakt dat een verwerkingsverantwoordelijke goed moet nadenken over de rechtsgrond voor zijn gegevensverwerking. Als hij beslist om een beroep te doen op de toestemming, kan hij niet meer overstappen op een andere rechtsgrond als de betrokkene zou beslissen om zijn toestemming in te trekken. Bovendien wordt het verzenden van een bericht waarin vermeld wordt dat gegevens worden verwerkt op basis van toestemming, terwijl in werkelijkheid een beroep wordt gedaan op een andere rechtsgrond, als “wezenlijk oneerlijk” beschouwd.<sup>27</sup> De toestemming is dan niet echt te beschouwen als een vrije wilsuiting,

---

en middelen, om ervoor te zorgen dat de technische en organisatorische maatregelen beantwoorden aan de voorschriften van de verordening, mede wat de beveiliging van de verwerking betreft.

<sup>23</sup> Zie art. 28 AVG.

<sup>24</sup> Art. 6, 1, e) AVG.

<sup>25</sup> Zie hierover: T. VANDROMME, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2019, 138, nr. 280 e.v.

<sup>26</sup> Voor nuancering, zie: T. VANDROMME, *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2019, 505, nr. 952 e.v.

<sup>27</sup> Groep gegevensbescherming artikel 29. Richtsnoeren inzake toestemming overeenkomstig Verordening 2016/679 (WP259 versie 1), p. 27.

maar is bovenal misleidend, aangezien de verwerkingsverantwoordelijke op basis van zijn wettelijke verplichting sowieso zal overgaan tot gegevensverwerking.<sup>28</sup>

## V - KOSTEN VAN HET BUITENLANDS VERMOGENSONDERZOEK

15. Het geannoteerde vonnis biedt tot slot de gelegenheid om even stil te staan bij de verhaalbaarheid van de kosten van het buitenlands vermogensonderzoek. De sociale huisvestingsmaatschappij had naast de terugbetaling van de sociale huurkorting, ook de kosten van het vermogensonderzoek geëist. Het bestreden vonnis had die eis ingewilligd. Ook de vrederechter te Hamme had eerder al geoordeeld dat de sociale huurder de kosten van het privaat onderzoeksbureau moest terugbetalen. In voorliggend geval gaven de sociale huurders zich echter niet zo snel gewonnen. Ze vragen de sociale huisvestingsmaatschappij te verduidelijken waarop die eis is gegrond. Ietwat ongelukkig geeft de sociale huisvestingsmaatschappij alleen aan: “*Aangezien het bestreden vonnis terecht deze kosten heeft toegekend*”, wat uiteraard niet als een grondslag kan worden beschouwd. Opmerkelijk is echter dat ook de rechter zelf van oordeel is dat er geen grondslag voorhanden is. Hij hervormt het bestreden vonnis dan ook in zoverre het de sociale huurder had veroordeeld tot de kosten van het onderzoek.

16. Hoewel het argument van de sociale huisvestingsmaatschappij bezwaarlijk kan worden aangenomen, lijkt de beslissing van de rechter toch te kort door de bocht te zijn. De grondslag voor de verhaalbaarheid van die kosten moet immers gezocht worden in de materieelrechtelijke verhouding tussen de partijen. Het is met andere woorden de contractuele aansprakelijkheid van de sociale huurder die de basis kan vormen voor de schadeloosstelling. De schadevergoeding wegens contractuele wanprestatie heeft tot doel om de schuldeiser te plaatsen in de toestand waarin hij zich zou hebben bevonden indien de schuldenaar zijn verbintenis zou zijn nagekomen. Krachtens artikel 1149 van het oud Burgerlijk Wetboek bestaat de schadevergoeding in principe in het verlies dat de schuldeiser heeft geleden en in de winst die hij heeft moeten derven. Artikel 1151 oud BW nuanceert dat uitgangspunt door te bepalen dat de schadevergoeding moet beantwoorden aan hetgeen een onmiddellijk en rechtstreeks gevolg is van het niet uitvoeren van de overeenkomst. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie is dit alle, ook indirecte, schade die een *noodzakelijk gevolg* is van de niet-nakoming.<sup>29</sup> Er wordt met andere woorden een causaal verband vereist tussen de schade en de contractuele fout. In dat verband is al geoordeeld dat de noodzakelijke kosten van verdediging die niet de bijstand van een advocaat betreffen, maar de bijstand van een technisch raadsman in aanmerking komen voor vergoeding.<sup>30</sup> In het verlengde daarvan is het verdedigbaar dat ook de kosten die zijn gemaakt ter vaststelling van de aansprakelijkheid verhaalbaar zijn.<sup>31</sup> Het is immers de contractuele fout van de sociale huurder, namelijk het verzwijgen van zijn onroerende eigendom, die ertoe leidt dat de schuldeiser kosten moet maken om de fout aan het licht te brengen.

<sup>28</sup> D. DE BOT, *De toepassing van de Algemene Verordening Gegevensbescherming in de Belgisch context*, Mechelen, Kluwer, 2020, 407, nr. 997.

<sup>29</sup> Cass. 24 juni 1977, *Arr.Cass.* 1977, 1101 en *RW* 1977-78, 775; Cass. 9 mei 1986, *Arr.Cass.* 1986, 555 en *RW* 1986-87, 2699; Cass. 19 maart 2015, *Arr.Cass.* 2015, 796, *Pas.* 215, 784 en *RGAR* 2016, nr. 15252.

<sup>30</sup> Cass. 1 maart 2012, *Arr.Cass.* 2012, afl. 3, 489, *JT* 2012, afl. 6481, 462, noot J. VAN DROOGHENBROECK, *Pas.* 2012, afl. 3, 463, *RABG* 2012, afl. 11, 748, noot J. VAN DONINCK, *RW* 2013-14, afl. 1, 19; Cass. 24 april 2014, *Arr.Cass.* 2014, 1009, *RGAR* 2015, afl. 1, nr. 15141, *TBO* 2014, afl. 6, 320.

<sup>31</sup> Cf. B. De TEMMERMAN, “De verhaalbaarheid van kosten van juridische of technische bijstand”, *TPR* 2003, 1053, nr. 27.



## VI - SLOTBESCHOUWING

17. Het geannoteerde vonnis haalt een aspect aan dat ook in het ruimere debat rond controle op buitenlandse eigendom steeds aan bod komt. Aangezien het aanbod aan sociale huurwoningen en de publieke middelen niet onbeperkt zijn, worden er terecht voorwaarden gesteld bij de toegang tot een sociale woning. Vereisten inzake onroerend bezit waarborgen dat het sociaal huurstelsel prioritair is gericht op de realisatie van het recht op wonen voor de meest woonbehoeftigen. Het met de controle daarop nagestreefde algemeen belang woog, binnen de geschetste omstandigheden, voor de rechter ook door ten opzichte van de ernst van de begane onrechtmatigheid in het kader van het recht op privacy.

Samen met andere (goedkeurende) uitspraken kwam de Vlaamse Regering tot de conclusie dat, althans wat het recht op privacy betreft, geen fundamentele juridische bezwaren bestaan tegen de ontwikkelde methodiek. In de nabije toekomst voorziet de Vlaamse overheid bovendien een decretale kapstok om de juridische toelaatbaarheid te versterken.<sup>32</sup>

Zoals hierboven al aan bod kwam, roept het buitenlands vermogensonderzoek echter nog andere vragen en bedenkingen op. Rond een aspect hiervan, namelijk de uitzonderingen op de voorwaarde inzake onroerend bezit in een buitenlandse context, wees de minister voor Wonen recent nog op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de rechterlijke controle bij de beëindiging van een huurovereenkomst. Voor sociale verhuurders houdt de verplichting om het evenredigheidsbeginsel te respecteren bijvoorbeeld in dat men alleen sancties mag toepassen als dat redelijk is, ook wanneer de huurder met buitenlands bezit niet onder een uitzondering valt. De verhuurder zal in principe dus rekening moeten houden met de ernst van de inbreuk en de huurder bijvoorbeeld een termijn moeten gunnen om het dossier te regulariseren.<sup>33</sup>

Toch blijft de vraag of dergelijke waarborgen volstaan. Het publiek van de sociale huisvesting bestaat bijvoorbeeld voor een belangrijk deel uit kwetsbare personen, waarvan bekend is dat zij administratief-juridisch soms minder vlot de weg vinden bij het doen respecteren van hun rechten. Vrederechters signaleren ook al langer dat in huurzaken vaak verstek voorkomt, waarbij de rechter weinig andere keuze heeft dan de vordering door de verhuurder toe te staan. Dergelijke overwegingen moeten een aanleiding zijn om het onderzoek door private firma's naar buitenlands vermogen sterk(er) te omkaderen, om te vermijden dat de betrokkene zelf initiatief moet nemen om zijn rechten te doen gelden<sup>34</sup>.

Shana Meys  
Diederik Vermeir

<sup>32</sup> Artikel 6.3/1 en artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen zouden bepalen dat de sociale verhuurder bij de controle op de voorwaarde inzake onroerend bezit een beroep kan doen op private of publieke partners. Ook wordt de sociale verhuurder daarbij het recht toegekend om bepaalde persoonsgegevens door te geven aan die private partners om onderzoek naar onroerend bezit door hen mogelijk te maken. De Vlaamse Regering krijgt dan weer de bevoegdheid om daartoe een raamovereenkomst te sluiten met private onderzoeksbureaus en een systeem van vergoedingen voor de kosten uit te werken. Zie: artikel 160 en 161 van het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 28 mei 2021.

<sup>33</sup> *Hand.* VI.Parl., comm. wonen en onroerend erfgoed 2020-2021, 3 juni 2021, nr. 3447 en nr. 3547,4-5.

<sup>34</sup> Voor een beschrijving van de situatie in Nederland, zie: A. HENDRICKX, "Buitenlands vermogensonderzoek door private bedrijven inzake sociale huisvesting: tijd voor wetgevend optreden (noot onder Vred. Antwerpen 5 december 2019)", *T.Vred.* 2020, 420 ev.