



Repertoriumnummer <b>20/</b>
Griffinummer <b>20/</b>
Rolnummer <b>20/653/A</b>
Datum van uitspraak <b>9 november 2020</b>

- 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

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

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

**sectie burgerlijke rechtbank**

**vonnis**

**Kamer AB5**

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

Inzake:

Hoofdzaak

**1/ T.S.**

appellant

-in persoon aanwezig ter zitting en bijgestaan door Mr. MARGOT THEUNISSEN loco Mr. AKTEPE RAHIM te 2000 ANTWERPEN, Amerikalei 95.

**2/ T.H.**

appellant

- in persoon aanwezig ter zitting en bijgestaan door Mr. MARGOT THEUNISSEN loco Mr. AKTEPE RAHIM te 2000 ANTWERPEN, Amerikalei 95.

TEGEN:

**WOONHAVEN ANTWERPEN CVBA\***

**met zetel te 2020 ANTWERPEN 2, Jan Denucéstraat 23,**

**KBO: 0403.795.657**

geïntimeerde

- vertegenwoordigd ter zitting door Mr. VAN DE WEYER RAYMOND te 2018 ANTWERPEN 1, Paleisstraat 24 B.

\* \* \* \* \*

## I. PROCEDURE

1.

De rechtbank heeft kennis genomen van:

- de akte van hoger beroep van 4 februari 2020, waarmee tijdig en regelmatig hoger beroep werd ingesteld tegen het vonnis van de Vrederechter van het 3de kanton Antwerpen van 5 december 2019 (AR 19A1599/3);
- de conclusie van geïntimeerde, neergelegd ter griffie op 3 april 2020, waarmee regelmatig incidenteel hoger beroep werd ingesteld;
- de conclusie van appellanten, neergelegd ter griffie op 24 juni 2020;
- de syntheseconclusie van geïntimeerde, neergelegd ter griffie op 26 augustus 2020;
- de dossiers van partijen.

De rechtbank heeft de middelen en conclusies van partijen gehoord tijdens de openbare terechtzitting van 5 oktober 2020. Daarna werden de debatten gesloten en werd de zaak in beraad genomen.

## II. FEITEN EN VOORGAANDEN

2.

Tussen partijen kwam een sociale huurovereenkomst tot stand op 24 december 2014, waarbij appellanten een woning huurden van geïntimeerde gelegen ..... De overeenkomst van onbepaalde duur ging in op 1 februari 2015.

De basishuurprijs werd bepaald op 610,00 euro. De huurprijs aangepast aan het inkomen van de huurder, aan zijn gezinssamenstelling en aan de kwaliteit van de woning bedroeg 354,75 euro. De maandelijkse bijdrage voor de kosten en lasten bedroeg 90,00 euro.

3.

Appellanten ondertekenden elk op 19 september 2018 een document met als titel "Toestemming onderzoek buitenlandse eigendom". De inhoud luidt als volgt:

*"Ik, [...], geef aan Woonhaven Antwerpen CVBA toestemming om de volgende persoonsgegevens (naam, voornaam, geboortedatum en plaats, rijksregisternummers, datum en plaats huwelijk indien van toepassing, burgerlijk staat) op te vragen en door te geven aan de advies verlenende vennootschap S. met het oog op het onderzoek naar buitenlandse eigendom.*

*Deze inlichtingen zijn noodzakelijk in het kader van controle op eigendommen, zoals bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur.*

*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.*

*Ik geef deze toestemming in het kader van de algemene verordening gegevensbescherming van 14.04.2016."*

4.

Op 9 november 2018 rapporteert S. dat in opdracht van geïntimeerde werd onderzocht of appellanten bekend zijn in de kadastrale registers van Turkije om vast te stellen of onroerende goederen op hun naam geregistreerd staan.

Er werd, volgens het onderzoeksrapport, vastgesteld dat op naam van de heer T. 16 gronden geregistreerd staan waarvan hij gedeeltelijk eigenaar is vanaf 7 september 2017. Daarnaast staan er vier appartementen op zijn naam geregistreerd waarvan hij vanaf 17 december 2015 eigenaar is.

5.

Geïntimeerde verzond op 20 november 2018 aan elk van appellanten een brief stellende dat:

- werd vastgesteld dat de heer T. eigenaar is van 4 appartementen in Turkije sedert 17 december 2015;
- de huurder die niet spontaan meldde;
- dit een ernstige inbreuk op de sociale huurreglementering is;
- geïntimeerde daarom verplicht was om de huurovereenkomst op te zeggen conform artikel 96, § 1 van de Vlaamse Wooncode;
- deze opzeg start op 1 december 2018 om te eindigen op 31 mei 2019 (6 maanden);
- daarnaast de sociale huurkorting vanaf 1 januari 2016 ten belope van 9.221,26 euro wordt teruggevorderd;
- de basishuurprijs vanaf 1 december 2018 712,00 euro bedraagt.

6.

Geïntimeerde legde op 21 februari 2019 het gedinginleidend verzoekschrift neer. De oorspronkelijke eis strekte er toe (de rechtbank citeert uit de syntheseconclusie voor de eerste rechter):

*“De vordering ontvankelijk en gegrond te verklaren;*

*Dienvolgens te zeggen voor recht dat de huuropzeg betekend bij aangetekend schrijven dd. 20/11/2018 geldig en van toepassing is en verweerders te veroordelen om het gehuurde pand te verlaten en ter vrije beschikking te stellen op 31/05/2019.*

*Verder te zeggen voor recht dat, bij gebreke aan vrijwillige ontruiming op 31/05/2019, de gehuurde woning gelegen te ..... door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder zal ontruimd worden [...];*

*Verweerders eveneens te veroordelen voor de achterstallige huurgelden dewelke in de loop van de procedure zouden komen te vervallen, inclusief de verrekening van de sociale korting en belopende op het ogenblik van de redactie van huidige besluiten 10.737,77 euro;*

*Verweerders te veroordelen tot de kosten van het rapport opgesteld door S., belopende 3.500,00 euro en de gelegaliseerde vertaling van voorgebrachte stukken, belopende 1.027,05 euro, in totaal 4.527,05 euro.*

*Akte te verlenen aan het voorbehoud van verzoekster met betrekking tot de huurschade.*

*Te zeggen voor recht dat de huurwaarborg gesteld in de huurovereenkomst conform art. 9 vrijgegeven wordt ten voordele van verzoekende partij.*

*Gedaagde partij zich te zien en te horen veroordelen tot de gerechtelijke intresten vanaf heden op voormelde bedragen tot de dag van algehele betaling, alsmede de kosten van het geding [...].”*

7.

Appellanten vorderden dat de stukken 2 tot en met 5 van geïntimeerde uit de debatten worden geweerd. Verder concludeerden appellanten tot de afwijzing van de eis als ongegrond en de veroordeling van geïntimeerde tot de kosten van het geding. In ondergeschikte orde vorderden appellanten (de rechtbank citeert uit de laatste conclusie voor de eerste rechter):

*“De vordering inzake de sociale korting en de facturen van S. en de vertalers af te wijzen.”*

### **III. BESTREDEN BESLISSING**

8.

In het bestreden vonnis werd het volgende beslist (de rechtbank citeert):

*“Verklaart de vordering van eisende partij ontvankelijk en gegrond.*

*Verklaart de gegeven huuropzeg, betekend bij aangetekend schrijven van 20 november 2018, betreffende het pand gelegen te ....., goed, geldig en van waarde tegen 31 mei 2019.*

*Veroordeelt verwerende partijen om voormeld pand te verlaten, te ontruimen en ter vrije beschikking te stellen van eisende partij binnen de maand na betekening van huidig vonnis.*

*Zegt dat bij gebreke hieraan door verwerende partijen vrijwillig te voldoen, eisende partij van nu af aan en voor alsdan gemachtigd is om verwerende partijen uit dit goed te doen zetten, alsook de hunnen en al diegenen die er zich in haar hoofde mochten bevinden, en dat hun meubelen en roerende goederen op de openbare weg zullen geplaatst worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met de hulp van de openbare macht.*

*Veroordeelt verwerende partijen hoofdelijk tot terugbetaling van de sociale korting aan eisende partij, voor een bedrag van 6.674,00 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf heden.*

*Veroordeelt verwerende partijen hoofdelijk tot de kosten van het rapport opgesteld door S., ten bedrage van 3.500,00 euro en de gelegaliseerde vertaling van de voorgebrachte stukken, ten bedrage van 1.027,05 euro, hetzij in totaal 4.527,05 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten vanaf 19 augustus 2019, datum van neerlegging der synthesebesluiten door eisende partij.*

*Verleent akte aan eisende partij van haar voorbehoud met betrekking tot de huurschade.*

*Wijst het meergevorderde af.*

*Veroordeelt verwerende partijen hoofdelijk tot de kosten van het geding [...].”*

#### **IV. BEOORDELING**

##### **A. DE EISEN IN HOGER BEROEP**

9.

Appellanten stellen hoger beroep in en formuleren een nieuwe tegeneis in hoger beroep als volgt (de rechtbank citeert uit de laatste conclusie):

*“Het hoger beroep van concludanten toelaatbaar en gegrond te verklaren;*

*Het vonnis a quo te willen vernietigen en dienvolgens opnieuw recht doende te willen zeggen voor recht dat:*

*-De bewijsvoering van geïntimeerde in hoger beroep uit de debatten geweerd dient te worden wegens strijdigheid met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG);*

*Dienvolgens te zeggen voor recht dat:*

*-De gegeven huuropzeg, betekend bij aangetekend schrijven van 20 november 2018, betreffende het pand gelegen te ....., ongeldig is;*

*-De vordering inzake de sociale huurkorting af te wijzen, minstens te herleiden;*

*-De vordering inzake de kosten van S. en de vertalers af te wijzen.*

*Het incidenteel hoger beroep af te wijzen als ongegrond.*

*Geïntimeerde te veroordelen tot een schadevergoeding begroot ex aequo et bono op 100,00 euro per maand voor het mindergenot van het appartement gedurende twee jaar.*

*Geïntimeerde te veroordelen tot de kosten van het geding [...].”*

10.

Geïntimeerde besluit tot de afwijzing van het hoger beroep als ongegrond en de veroordeling van appellanten tot de kosten in hoger beroep.

Geïntimeerde stelt incidenteel hoger beroep in en formuleert een aanvullende eis in hoger beroep teneinde (de rechtbank citeert uit de laatste conclusie):

*“appellanten, oorspronkelijke verweerders, hoofdelijk te veroordelen tot terugbetaling van de sociale korting aan concludante voor een bedrag van 13.210,07 euro, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten [...]”*

B. BEOORDELING VAN HET HOGER BEROEP EN HET INCIDENTEEL HOGER BEROEP

a) *Onrechtmatig verkregen bewijs*

11.

Appellanten voeren aan dat geïntimeerde zich niet kan baseren op de resultaten van een buitenlands vermogensonderzoek omdat dit strijdig is met de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Op 4 mei 2016 werd de Algemene Verordening Gegevensbescherming (Verordening 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG – hierna: AVG) gepubliceerd in het *Publicatieblad* van de EU. De Verordening trad in werking op 24 mei 2016 en is van toepassing met ingang van 25 mei 2018.

Er bestaat geen betwisting tussen partijen dat deze regelgeving van toepassing is op het onderhavig geschil en meer bepaald op de toestemming verleend door appellanten voor het vermogensonderzoek van 19 september 2018.

12.

Als grondslag voor de gegevensverwerking in deze wordt de toestemming gehanteerd. Geïntimeerde kan niet *post factum* van grondslag wisselen.

Artikel 4 (11) AVG omschrijft de toestemming als *“elke vrije, specifieke, geïnformeerde en ondubbelzinnige wilsuiting waarmee de betrokkene door middel van een verklaring of een ondubbelzinnige actieve handeling hem betreffende verwerking van persoonsgegevens aanvaardt”*.

De toestemming moet geïnformeerd zijn. De persoon die toestemming geeft, moet begrijpen waarvoor en waartoe hij toestemming geeft. Dit is slechts mogelijk voor zover de verwerkingsverantwoordelijke de betrokkene vooraf informeert. Deze informatie moet volledig zijn, helder en geformuleerd in een begrijpelijke taal zodat de betrokkene met kennis van zake kan beslissen. De rechtbank stelt vast dat het formulier dat geïntimeerde liet

ondertekenen slechts vermeldt dat de toestemming noodzakelijk is in het kader van een controle op eigendommen in het buitenland.

De rechtbank kan niet nagaan of bij het verkrijgen van de vermeende vrije toestemming appellanten werden ingelicht over de noodzaak van het onderzoek naar buitenlandse eigendom door een derde partij in het kader van het sociale huurrecht en over de gevolgen van (bepaald) onroerend bezit voor de sociale huurder.

Slechts in geval van een voldoende geïnformeerde huurder kan de verkregen toestemming, dit is de wilsuiting waarmee de verwerking van persoonsgegevens wordt aanvaard, als voldoende vrij beschouwd worden.

13.

De rechtbank beseft ten volle dat de door geïntimeerde aangewende grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens haar dwingt om een bijzonder dunne grens te bewandelen, gelet op de verstrekkende gevolgen dat bepaald onroerend bezit in het buitenland met zich meebrengt voor de sociale huurder, zowel op het gebied van zijn huisvesting als op het gebied van zijn financiële situatie.

De rechtbank heeft ook begrip voor de concrete doelstelling die geïntimeerde met haar buitenlandse vermogensonderzoeken nastreeft gelet op de schaarste aan woningen op de sociale huurmarkt, waarbij geïntimeerde er over wil waken, gelet op haar specifieke opdracht, dat slechts de werkelijke woonbehoeftigen zoals aangeduid door de regelgever aanspraak kunnen maken op goedkope huisvesting. Geïntimeerde wordt in dat opzicht geconfronteerd met praktische problemen die gepaard gaan met een buitenlands vermogensonderzoek en de lacune die hierover bestaat in de regelgeving met betrekking tot de sociale huur.

Niettemin moet de rechtbank aftoetsen of aan alle voorwaarden is voldaan en dat aan de betrokkenen werkelijk de vrije keuze wordt gelaten om te accepteren of te weigeren zoals vereist door de AVG. Deze regelgeving dwingt geïntimeerde als verwerker van persoonsgegevens om bijzonder zorgvuldig te werk te gaan bij het bekomen van een vrije toestemming gelet op de wanverhouding die bestaat tussen de sociale verhuurder, die zware sancties kan treffen ten aanzien van een huurder, en de sociale huurder, die deze zware sancties moet ondergaan.

14.

In tegenstelling tot de eerste rechter struikelt de rechtbank wel over volgende toevoeging in het kwestieuze toestemmingsformulier:



*“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.”*

Dit is geen onschuldige vermelding van geïntimeerde in het document, die betekenisloos blijft voor de sociale huurder. Geïntimeerde wil in duidelijke bewoordingen laten verstaan dat het weigeren om toe te stemmen nadelige gevolgen kan hebben. Deze bepaling is bewust in het formulier geschreven om op dwingende wijze de indruk te geven aan ieder redelijk persoon die zich in dezelfde concrete omstandigheden bevindt, dat hij geen werkelijke keuze heeft en dat het weigeren van de gevraagde toestemming voor hem niet zonder gevolg zal blijven. Deze bepaling moet immers gelezen worden in het licht van de voormelde wanverhouding die bestaat tussen de sociale huurder en de sociale verhuurder.

Gelet op de concrete dreiging die van voormelde zin uitgaat en de vrees die hierdoor ontstaat in hoofde van de huurder, is er geen sprake van een vrije wil in de zin van artikel 4 (11) AVG.

15.

Tekenend hierbij is het stuk 7 dat appellanten bijbrengen, zijnde een verzoekschrift dat geïntimeerde indiende bij het Vredegerecht te Merksem, gericht tegen een andere huurder die zijn toestemming had geweigerd.

In deze procedure vordert geïntimeerde in hoofdorde om te zeggen voor recht dat de sociale huurder het document “Toestemming onderzoek buitenlandse eigendom” volledig ingevuld en ondertekend dient terug te bezorgen aan geïntimeerde binnen de 15 dagen na het vonnis en dit onder verbeurte van een dwangsom van 50,00 euro per dag vertraging. In ondergeschikte orde vordert geïntimeerde dat zou worden gezegd voor recht dat de sociale huurovereenkomst lastens de sociale huurder wordt ontbonden wegens wanprestatie en dat de huurder wordt veroordeeld tot een wederverhuringsvergoeding van drie maanden huur.

In het motiverend deel van dit verzoekschrift maakte geïntimeerde duidelijk dat zij het ondertekenen van het document beschouwd als een huurdersverplichting en dat het weigeren dit te doen een ernstige wanprestatie uitmaakt die moet gesanctioneerd worden met de ontbinding van de huurovereenkomst en een schadevergoeding.

16.

De gegeven toestemming tot het vermogensonderzoek is derhalve niet geldig tot stand gekomen. Het verslag van S. is in die zin onrechtmatig verkregen want slechts verkregen met miskenning van – in dit geval – de AGV.

Een bewijs dat onrechtmatig verkregen is, is evenwel niet op zich (intrinsiek) onrechtmatig. Dit wordt ook niet aangevoerd door appellanten. De rechtbank onderzoekt hierna welk concreet gevolg aan de vaststelling dat het bewijs inzake het buitenlands vermogen van appellanten onrechtmatig werd verkregen moet krijgen.

*b) Uit de debatten weren?*

17.

*Een onwettig of onregelmatig verkregen bewijs is slechts ongeldig en dient bijgevolg te worden uitgesloten als bewijselement, indien (i) ofwel de naleving van de betrokken vormvoorwaarden wordt voorgeschreven op straffe van nietigheid, (ii) ofwel de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs heeft aangetast, (iii) ofwel het gebruik van het bewijs in strijd is met het recht op een eerlijk proces.*

*Onregelmatigheden waardoor geen op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvoorwaarde wordt overtreden en die evenmin voldoen aan de overige voormelde voorwaarden, worden niet uit het debat geweerd. Dat geldt voor alle onregelmatigheden, ongeacht of zij een inbreuk inhouden op een verdragsrechtelijk of grondwettelijk gewaarborgd recht.*

18.

Behoudens wanneer de wet uitdrukkelijk anders bepaalt, staat het de rechter de toelaatbaarheid van een onrechtmatig verkregen bewijs te beoordelen in het licht van de artikelen 6 EVRM en 14 IVBPR, rekening houdende met de elementen van de zaak in haar geheel genomen, inbegrepen de wijze waarop het bewijs verkregen werd en de omstandigheden waarin die onrechtmatigheid werd begaan.

Een dergelijk bewijs, behoudens het geval van miskennis van een op straffe van nietigheid voorgeschreven vorm, mag alleen worden geweerd wanneer de bewijsverkrijging is aangetast door een gebrek waardoor de betrouwbaarheid ervan wegvalt of waardoor het recht op een eerlijk proces in gevaar wordt gebracht (vgl. Cass. 10 maart 2008, S.07.0073.N).

De rechtbank heeft voormelde principes, gekend als de *Antigoon*-leer in civiele zaken, in herinnering gebracht aan partijen op de zitting van 5 oktober 2020 en aan partijen gevraagd hieromtrent standpunt in te nemen.

19.

Geen van de verdragsrechtelijke of grondwettelijke bepalingen die het recht op privacy en eerbiediging van het privéleven waarborgen, bevatten een uitdrukkelijke nietigheid als sanctie bij de schending van de voorwaarden ervan. Hetzelfde geldt voor wat de door appellanten aangehaalde geschonden voorwaarden vervat in de AVG betreft. *De omstandigheid dat die voorwaarden worden gesanctioneerd, doet hieraan geen afbreuk.*

*De hiervoor vastgestelde onregelmatigheid heeft de betrouwbaarheid van het bewijs niet aangetast. Appellanten, die zelf ook aanwezig waren op de terechtzitting van 5 oktober 2020, hebben onmiddellijk en spontaan toegegeven dat zij in Turkije één appartementsgebouw met vier appartementen bezitten, zoals ook werd weergegeven in het verslag van S.en.*

*Appellanten hebben de mogelijkheid gehad om de verzamelde bewijselementen en vaststellingen voor de eerste rechter en thans voor de appelrechter te betwisten en zich te*

*verzetten tegen hun gebruik. De rechtbank besluit dan ook dat het gebruik van het bewijs niet in strijd is met hun recht op een eerlijk proces.*

20.

De rechtbank houdt bij deze beoordeling ook rekening met alle omstandigheden van de zaak:

- 1) de aard en de finaliteit van het sociaal huurstelsel dat een belangrijk instrument vormt in de verwezenlijking van het grondrecht op wonen voor de meest woonbehoeftigen. Door effectief kwaliteitsvolle en betaalbare woningen met gemeenschapsgeld ter beschikking te stellen van diegenen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvestingsbehoeften, wordt een behoorlijke huisvesting van deze mensen mogelijk gemaakt.

Bij de uitwerking van het sociaal huurstelsel dienden door de regelgever keuzes gemaakt te worden. De voorraad sociale huurwoningen en publieke middelen is immers niet onbeperkt. Via voorwaarden op het vlak van inkomen en onroerend bezit wil de regelgever bereiken dat de instroom in de sociale huur beperkt wordt en dat aan bepaalde doelgroepen binnen de algemene doelgroep voorrang wordt toegekend bij de toewijzing van een sociale woning. Beperkingen zijn nodig, daar een te ruime toegang tot het sociaal huurstelsel nefast zou zijn voor het grondrecht op wonen van de meest woonbehoeftigen;

- 2) de vaststelling dat hieruit volgt dat het verstrekken van persoonsgegevens noodzakelijk is in het licht van de specifieke dienst die geïntimeerde, in het algemeen belang, verleent;
- 3) de vaststelling dat er op appellanten zelf een actieve en onmiddellijke meldingsplicht rustte in het geval zij een woning of een perceel bestemd voor woningbouw in (volle) eigendom verwierven (zie verder), dat – indien spontaan nageleefd – de concrete verwerking van persoonsgegevens waarvoor toestemming werd gevraagd overbodig maakte;
- 4) de noodzaak van het verwerken van de persoonsgegevens van de sociale huurder bij het onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van de regelgeving met betrekking tot de sociale huur;
- 5) de weerslag op het (individuele) recht van appellanten dat door de overschreden norm wordt beschermd ten overstaan van de bescherming van het algemeen belang dat werd nagestreefd door geïntimeerde.

21.

Hieruit concludeert de rechtbank dat het belang dat werd nagestreefd door geïntimeerde de ernst van de door haar begane onrechtmatigheid overstijgt.

De overtuigingsstukken van geïntimeerde worden derhalve niet uit de debatten geweerd.

*c) De gegeven opzegging*

22.

Artikel 95, § 1 van de Vlaamse Wooncode bakent woonbehoeftevoorwaarden af via een inkomensgrens en een verbod op bepaald onroerend bezit (zie ook artikel 93, § 1 van de Vlaamse Wooncode en artikel 3 en 14 van het Kaderbesluit Sociale huur).

Krachtens artikel 96, § 1 van de Vlaamse Wooncode moeten ook tijdens de hele duur van de sociale huurovereenkomst de voorwaarden over onroerend bezit vervuld blijven.

Krachtens artikel 98, § 3, 1° van de Vlaamse Wooncode kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen indien de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1 van de Vlaamse Wooncode. De opzeggingstermijn bedraagt in dat geval zes maanden.

23.

Een sociale huurder mag, samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. De voorwaarden inzake onroerend bezit gelden zowel voor woningen en percelen in binnen- als in buitenland.

In deze is komen vast te staan, zoals bevestigd ter zitting van 5 oktober 2020 door appellanten, dat minstens één gezinslid eigenaar is van een appartementsgebouw met vier appartementen.

Geïntimeerde kon dan ook tot opzegging van de overeenkomst met een opzeggingstermijn van zes maanden overgaan.

Het hoger beroep op dit punt is ongegrond en het bestreden vonnis wordt bevestigd.

*d) Terugbetaling van de sociale korting*

24.

Geïntimeerde vordert de genoten sociale huurkorting terug vanaf 1 januari 2016 op grond van artikel 38, derde lid van het Kaderbesluit Sociale huur.

Deze bepaling luidt:

*“Met behoud van de toepassing van artikel 52, § 2, heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 47, als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting ten allen tijde terugvorderen als blijkt dat dit niet het geval is geweest.”*

25.

Artikel 52, § 3 van het Kaderbesluit Sociale huur, zoals van toepassing op dit geschil, luidde als volgt:

*“De huurder moet elke verwerving volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik van een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw en elke wijziging van de bewonerssamenstelling onmiddellijk aan de betrokken verhuurder melden.”*

Uit deze bepaling volgt dat er op de sociale huurder een actieve en onmiddellijke meldingsplicht rust indien hij een woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom verwerft.

De heer T. verwierf op 17 december 2015 volledig en in volle eigendom vier appartementen geschikt voor bewoning in Turkije. Op hem rustte de verplichting om hiervan onmiddellijk melding te maken bij geïntimeerde, hetgeen hij naliet te doen.

26.

Op basis van artikel 38 van het Kaderbesluit betaalt de huurder als huurprijs de basishuurprijs verminderd met de sociale korting die bestaat uit een aanpassing van de basishuurprijs op basis van het inkomen van de huurder, zijn gezinssamenstelling, de patrimoniumkorting en de energiecorrectie. De sociale huurprijs garandeert de betaalbaarheid van sociale huurwoningen voor de huishoudens die onvoldoende middelen hebben om zelf hun huisvesting te regelen op de private huurmarkt.

Indien de huurder aan de verhuurder niet alle noodzakelijke informatie bezorgt of hem frauduleuze informatie bezorgt, heeft de verhuurder de mogelijkheid om de sociale korting terug te vorderen voor het verleden. Het verwerven volledig in volle eigendom van een woning in het binnen- of buitenland door de huurder, valt naar het oordeel van de rechtbank onder de noodzakelijke informatie zoals vervat in artikel 38, derde lid van het Kaderbesluit.

27.

Appellanten dienen te beseffen dat zij door het verwerven van het appartementsgebouw in Turkije, met vier verhuurbare appartementen, niet meer in aanmerking kwamen voor een sociale woning. Zij dienden zich tot de private huurmarkt te wenden en zouden in voorkomend geval de volledige huurprijs zonder sociale korting hebben betaald.

Het is onverantwoord om publieke middelen aan te wenden voor een tegemoetkoming in de woonkosten van appellanten nu zij hierop geen recht hadden. Appellanten dienen de onterecht ontvangen korting, die met geld van de gemeenschap werd betaald, terug te betalen.

Nu appellanten sedert 17 december 2015 niet meer voldoen aan de voorwaarde inzake onroerend bezit, komen zij sedert 1 januari 2016 ook niet meer in aanmerking om met de schaarse publieke middelen ondersteund te worden in hun huisvesting. De terugvordering van de sociale korting is dan ook gegrond.

28.

De rechtbank stelt vast dat geïntimeerde het door haar gevorderde bedrag correct heeft berekend aan de hand van de stukken 7 (vanaf 1 januari 2016 tot en met november 2018) en 6 (vanaf 1 december 2018 tot en met maart 2020). Appellanten voeren cijfermatig geen betwisting en beperken hun verweer tot een verzoek om het bedrag te herleiden. Doch dit verzoek wordt niet gemotiveerd en gelet op het voorgaande ziet de rechtbank ook geen ambtshalve reden om tot matiging over te gaan. Een uitstel van betaling wordt niet gevorderd.

In het gevorderde bedrag door geïntimeerde werd rekening gehouden met de niet betwiste huurschade, zodat het voorbehoud toegekend door de eerste rechter vervalft. Tevens werd de huurwaarborg vermeerderd met de intresten reeds in mindering gebracht, zoals uiteengezet op bladzijde 19 van de conclusie (en stuk 29 van geïntimeerde).

29.

Het incidenteel hoger beroep en de aanvullende eis in hoger beroep is gegrond. Het bestreden vonnis wordt op dit punt hervormd.

*e) De kosten van het onderzoek naar buitenlands vermogen*

30.

Geïntimeerde vordert een bedrag van 4.527,05 euro voor de kosten van het vermogensonderzoek en de vertaling van het verslag. Appellanten vragen in beroepsconclusie aan geïntimeerde om een grondslag aan te duiden voor dit onderdeel van haar eis. Geïntimeerde stelt in conclusie louter: *“Aangezien het bestreden vonnis terecht deze kosten heeft toegekend”*.

De rechtbank ziet zelf geen juridische grond die de veroordeling tot deze kosten rechtvaardigt. Bij gebreke aan grondslag wordt dit onderdeel van de eis afgewezen. Het hoger beroep is op dit punt gegrond. Het bestreden vonnis wordt hervormd.

*f) Het mingenot*

31.

Appellanten stellen een nieuwe tegeneis in hoger beroep en vorderen een schadevergoeding ten belope van 100,00 euro per maand wegens schimmelvorming in de badkamer en de slaapkamer die zich gedurende twee jaren voordeed.

32.

Voor de aspecten van het sociaal huurrecht die niet reglementair geregeld zijn, geldt het gemeen verbintenissenrecht. Bij artikel 1146 van het Burgerlijk Wetboek wordt voorgeschreven dat schadevergoeding eerst dan verschuldigd is wanneer de schuldenaar in gebreke is zijn verbintenis na te komen. Artikel 1139 van het Burgerlijk Wetboek luidt dat de schuldenaar in gebreke wordt gesteld, hetzij door een aanmaning of door een andere daarmee gelijkstaande akte, hetzij door de overeenkomst zelf, wanneer deze bepaalt dat de schuldenaar zal in gebreke zijn zonder dat enige akte nodig is en door het enkel verschijnen

van de vervaltijd. Conform deze wetsbepalingen is de voorafgaande ingebrekestelling van de schuldenaar een essentiële voorwaarde voor contractuele aansprakelijkheid.

Vooraleer een schuldeiser bij een toerekenbare tekortkoming van zijn schuldenaar kan overgaan tot het invoeren van sancties, zoals een schadevergoeding, moet hij zijn schuldenaar in gebreke stellen. Deze voorafgaande ingebrekestelling maakt een algemeen rechtsbeginsel uit (zie Cass. 9 april 1976, *Arr. Cass.* 1976, 921).

33.

Op de huurder rust bovendien de verbintenis om het gehuurde goed als een goede huisvader te gebruiken krachtens artikel 1728, 1° van het Burgerlijk Wetboek, wat de verplichting inhoudt om de verhuurder op de hoogte te brengen van de aan het gehuurde goed vastgestelde gebreken.

De huurder die een prijsvermindering wil invoeren wegens de niet-uitvoering van herstellingen door de verhuurder, moet deze eerst op de hoogte hebben gebracht van de noodzaak van die herstellingen.

34.

De rechtbank kan niet vaststellen dat appellanten geïntimeerde lopende de huur hebben in kennis gesteld van de gebreken in kwestie en haar hebben aangemaand om de nodige herstellingen uit te voeren. In die omstandigheden dient de nieuwe tegeneis in hoger beroep te worden afgewezen als ongegrond.

## **V. DE KOSTEN VAN HET GEDING**

35.

Gelet op het voorgaande dient de beslissing omtrent de kosten van de eerste rechter te worden bevestigd.

36.

Aangezien beide partijen onderscheidenlijk omtrent een geschilpunt in het ongelijk werden gesteld, past het om de rechtsplegingsvergoedingen te compenseren en de overige kosten van de procedure ten laste te leggen van de partij die ze gemaakt heeft (artikel 1017, vierde lid van het Gerechtelijk Wetboek).

37.

Overeenkomstig artikel 269/2, § 1, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten worden appellanten en geïntimeerde elk veroordeeld tot betaling van de helft van het rolrecht aan de Belgische Staat, FOD Financiën.

## VI. BESLISSING

De rechtbank stelt vast dat de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in rechtszaken nageleefd is en doet uitspraak **op tegenspraak**.

Verklaart het hoger beroep van appellanten tegen geïntimeerde toelaatbaar en deels gegrond in de hierna bepaalde mate.

Verklaart de nieuwe tegeneis in hoger beroep van appellanten tegen geïntimeerde toelaatbaar, maar ongegrond.

Verklaart het incidenteel hoger beroep en de aanvullende eis in hoger beroep van geïntimeerde tegen appellanten toelaatbaar en gegrond.

Hervormt het bestreden vonnis, in de mate dat het appellanten veroordeelde tot een bedrag van 6.674,00 euro en tot een bedrag van 4.527,05 euro en een voorbehoud verleende met betrekking tot de huurschade en louter over deze punten opnieuw rechtdoende:

Veroordeelt appellanten hoofdelijk om aan geïntimeerde de som te betalen van 13.210,07 euro wegens ten onrechte verkregen sociale korting, te vermeerderen met de (gerechtelijke) verwijlntrest aan de wettelijke intrestvoet vanaf heden tot op de dag van de gehele betaling.

Verklaart de eis in betaling van de kosten van het rapport opgesteld door S. en de vertaling ervan ongegrond.

Verklaart de eis tot het bekomen van een voorbehoud met betrekking tot de huurschade zonder voorwerp.

Bevestigt het bestreden vonnis voor het overige.

Compenseert de rechtsplegingsvergoeding in hoger beroep en legt de overige kosten van het hoger beroep ten laste van de partij die ze gemaakt heeft.

Verklaart de bijdrage voor het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, die werd gestort door appellanten, definitief verworven voor het fonds.

Veroordeelt appellanten en geïntimeerde elk tot betaling van de helft van het rolrecht in hoger beroep ten belope van 165,00 euro na uitnodiging hiertoe door FOD Financiën.