



Uitgifte

Repertoriumnummer 2019 /	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
Datum van uitspraak 6 juni 2019	op € UR:	op € UR:	op € UR:
Rolnummer 18A261			

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Vrederegerecht van het kanton Hamme

VONNIS

Aangeboden op
Niet te registreren

De vrederechter spreekt het volgende vonnis uit in de zaak van:

- **Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid DE ZONNIGE WOONST**, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0405.085.262, met zetel te 9220 Hamme, Rozenhoed 1

met als advocaat mr. Matthias Baert, die kantoor houdt te 9220 Hamme, Scheldestraat 36

eiseres

- **X**, met rijksregisternummer, die woont te

met als advocaat mr. Özgür Balci, die kantoor houdt te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 576

- **Y**, met rijksregisternummer, die woont te

met als advocaat mr. Özgür Balci, die kantoor houdt te 9040 Gent, Antwerpsesteenweg 576

verweerders

I. Procedure

De volgende relevante procedurestukken werden ingezien:

- het inleidend verzoekschrift, ter griffie neergelegd op 12.07.2018;
- de beschikking tot vaststelling van conclusietermijnen en rechtsdag (art. 747 § 1 Ger.W.) van 27.09.2018;
- de meest recente conclusie van eiseres, ter griffie neergelegd op 15.11.2018;
- de meest recente conclusie van verweerders, ter griffie neergelegd op 18.12.2018.

De volgende overtuigingsstukken werden ingezien:

- het bundel van eiseres, bestaande uit 6 geïntariseerde en genummerde stukken;
- het bundel van verweerders, bestaande uit 9 geïntariseerde en genummerde stukken.

Partijen werden bij monde van hun raadslieden gehoord op de openbare terechtzitting van 24.01.2019, waarna de zaak in beraad werd genomen.

De wet van 15 juni 1935 en de aanvullende wetten op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

II. Feiten en voorgaanden

II.1. Met een huurovereenkomst van 28.04.2015 verhuurt eiseres vanaf 01.06.2015 aan verweerders een sociale woning aan destraat .. te 9220 Hamme. De aanvankelijke huurprijs was vastgesteld op € 398,00.

Toen zij zich eerder op 07.06.2011 lieten opnemen op de wachtlijst van de sociale huurwoningen,

ondertekenden verweerders een verklaring op erewoord. Daarin verklaarden zij geen onroerende goederen te bezitten. Een zelfde verklaring op erewoord werd ondertekend bij het sluiten van de huurovereenkomst.

De verklaring bevat eveneens de mededeling dat *"de afgelegde verklaring zal worden gecontroleerd bij de bevoegde overheidsdienst."*

II.2. Voor het uitvoeren van een controle naar andere eigendommen van verweerders heeft eiseres beroep gedaan op het Nederlandse "BUREAU BUITENLAND". Op de website www.bureaubuitenland.com stelt het "BUREAU BUITENLAND" zich voor als volgt:

"Bureau Buitenland is een organisatie, die zich sinds 1996 succesvol bezighoudt met vermogensonderzoek en verhaal in het buitenland, voor een groot aantal Nederlandse gemeenten en diensten, met name gespecialiseerd in Turkije. Bureau Buitenland werkt volgens een integrale methode/aanpak om de voorliggende cases adequaat en snel te kunnen oplossen. Het Bureau kan hierbij bogen op een grote expertise, een zeer ruime ervaring en een uitgebreid netwerk aan bekwame advocaten, die ter plaatse, onder supervisie van genoemd Bureau, de opdrachten uitvoeren.

We richten ons hoofdzakelijk op onderzoeken in Turkije. We volgen de wetgeving op de voet, spreken de taal en kennen de cultuur. Inmiddels hebben we een groot netwerk opgebouwd, dat bestaat uit juristen, advocaten, makelaars, landbouwkundig ingenieurs, tolken en vertalers. We schakelen waar nodig vakbekwame professionals in op specifieke kennisgebieden. Wij werken samen met advocaten in Turkije en vanuit de vestigingsplaats van deze advocaten worden de onderzoeken op locatie gecoördineerd."

Op 28.03.2018 heeft het BUREAU BUITENLAND aan eiseres een verificatierapport overgemaakt. Dit bevatte het verslag van de opzoekingen die een Turks advocaat had gedaan in het plaatselijke kadaster. Uit dit onderzoek zou blijken dat eerste verweerder eigenaar is van verschillende landbouwgronden die hij middels aankoop en vererving heeft verworven in de periode 12.11.1999 tot 03.08.2011.

Tevens is eerste verweerder in het bezit van twee stukken bouwgrond die hij respectievelijk verworven heeft op 06.08.1984 en 20.07.1995. Bij nazicht ter plaatse zou zijn gebleken dat zich op deze gronden ook gebouwen bevinden. Op 22.07.2003 zou eerste verweerder ook nog een woning met tuin hebben aangekocht.

Vermits partijen gehuwd zijn behoren deze onroerende eigendommen tot hun gemeenschappelijk vermogen.

II.3. De sociale huurwetgeving (o.a. art. 3 § 1, 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, ook genoemd *"het kaderbesluit"*) bepaalt dat een sociale huurder samen met zijn gezinsleden, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag hebben in binnen- of buitenland.

Bovendien legt art. 52 § 3 van voornoemd Besluit van de Vlaamse Regering aan de huurder een meldingsplicht op wanneer hij een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft.

II.4. Vermits verweerders volgens eiseres van meet af aan niet voldeden aan de

toelatingsvoorwaarden om een sociale woning toegewezen te krijgen en zij het bezit van onroerende goederen in het buitenland bedrieglijk hebben verzwegen vordert eiseres de ontbinding van de huurovereenkomst lastens verweerders.

Tevens vordert zij terugbetaling van de ten onrechte genoten sociale kortingen en de kosten die eiseres heeft moeten maken voor het laten uitvoeren van de opzoekingen in Turkije.

Verweerders betwisten de vordering. Zij stellen o.a. dat eiseres haar bewijs onrechtmatig heeft verkregen.

III. Voorwerp van de vorderingen.

III.1. Blijkens haar meest recente conclusie vordert eiseres de ontbinding van de huurovereenkomst lastens verweerders, de ter beschikking stelling en ontruiming van de woning met afgifte van de sleutels binnen de week na de betekening van het tussen te komen vonnis.

Eiseres vordert de hoofdelijke veroordeling van verweerders tot betaling van de volgende bedragen:

- € 416,08 wederverhuringsvergoeding;
- € 416,08 bezettingsvergoeding per begonnen maand dat verweerders nalaten het pand te ontruimen na het tussen te komen vonnis;
- € 5.261,62 als terugbetaling van ten onrechte genoten voordelen;
- € 2.995,00 als vergoeding voor de gemaakte opzoekingskosten.

Eiseres vordert voorbehoud voor eventuele huurschade. Zij vordert de vrijgave van de huurwaarborg in haar voordeel.

Tevens vordert zij betaling van de gerechtelijke intresten en de gerechtskosten met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding, vast te stellen op € 1.440,00.

Eiseres vordert de voorlopige uitvoerbaarheid van het tussen te komen vonnis.

III.2. In hun meest recente conclusie vorderen verweerders in hoofdde de verwijziging van de zaak naar de rol in afwachting van het onderzoek door de Gegevensbeschermingsautoriteit.

Verweerders besluiten tot de ongegrondheid van de vordering en vorderen van eiseres betaling van de rechtsplegingsvergoeding, vast te stellen op € 1.440,00.

IV. beoordeling

IV.1. Situering van de betwisting.

1. De basisgegevens van de betwisting staan niet ter discussie. Verweerders huren van eiseres een sociale woning aan destraat .. te 9220 Hamme. Zowel bij hun opname op de wachtlijst als bij de ondertekening van de huurovereenkomst hebben zij een verklaring op eer ondertekend waarin zij bevestigen geen andere onroerende goederen *voor de geheelheid te bezitten*.

Eiseres heeft aan het Nederlandse bedrijf *BUREAU BUITENLAND* een onderzoek gevraagd naar eventuele eigendommen van verweerders in Turkije. Uit het verificatierapport dat *BUREAU BUITENLAND* aan eiseres heeft overgemaakt blijkt dat verweerders in Turkije inderdaad nog beschikken over verschillende eigendommen, waaronder ook een stuk grond met woning en tuin.

Volgens verweerders moet het rapport als bewijs worden geweerd vermits het onrechtmatig is.

Opvallend: verweerders hullen zich in stilzwijgen over de grond van de zaak. Zij nemen geen standpunt in over de eigenlijke vraag of zij al dan niet eigenaar zijn van een woning met tuin in Turkije. Zij beperken hun verweer tot de bewijsproblematiek.

IV.2. De bewijslast.

2. Wanneer eiseres zich beroept op het (al dan niet frauduleuze) verzwijgen van onroerende eigendommen in het buitenland om de ontbinding van de huurovereenkomst lastens verweerders te vorderen, ligt de bewijslast van dit al dan niet frauduleuze verzwijgen bij eiseres. Dit is een zuivere toepassing van de art. 1315 B.W. en 870 Ger.W.

Het hebben van een eigendom in het buitenland is een feit dat met alle middelen van recht kan worden bewezen, getuigen en vermoedens inbegrepen.

3. Het voorgaande belet niet dat op iedere procespartij de plicht rust op eerlijke wijze bij te dragen tot de bewijsvoering en de tegenpartij op dat vlak waar mogelijk te helpen. Het adagium dat niemand wordt verondersteld bewijs tegen zichzelf aan te brengen (*nemo tenetur edere contra se*), is verlaten en maakt geen deel meer uit van het burgerlijk (proces)recht. Het rechtsvertrouwen vereist dat de voorrang van de rechtsbedeling op de eigenrichting een rechtvaardig en correct resultaat niet in de weg staat. Loyauteit in de procesvoering, gegrond op het beginsel van de goede trouw, en een volwaardige waarheidsvinding, met eerbiediging van de beperkingen opgelegd door de proceseconomie en door het recht op een eerlijk proces, zijn daarbij cruciaal (*CATTOIR, B., Burgerlijk bewijsrecht*, in *A.P.R.*, Kluwer, Mechelen, 2013;, p. 127, nr. 246 met verwijzing naar veelvuldige rechtspraak).

Bovendien neemt een meerderheidsstrekking in rechtspraak en rechtsleer thans ook aan dat uit de deloyale houding van een procespartij die weigert zijn verplichting tot medewerking inzake bewijsvoering na te komen, de rechter de conclusies kan trekken die hij geraden acht. Zo kan de rechter die weigering beoordelen en uit de weigering zonder rechtmatige reden een feitelijk vermoeden afleiden (*Cass.*, 17 december 1998, *R.W.*, 1998-99, 1144 en *CATTOIR, B., o.c.*, p. 123, nr. 237).

In dit kader is het relevant op te merken dat verweerders nalaten om zelf ook maar enig standpunt in te nemen over de vraag of zij nu al dan niet eigenaar zijn van een onroerend goed in Turkije. Zij verklaren zich evenmin bereid om op loyale wijze mee te werken aan de bewijsvoering. Nochtans moet deze bewijsvoering voor verweerders heel wat gemakkelijker zijn dan voor eiseres nu verweerders zelf van Turkse origine zijn, de Turkse taal en geplogenheden kennen, er wegwijzen weten in de administratie en ook een advocaat hebben ingeschakeld die de Turkse taal machtig is (zo blijkt alleszins uit de stukken 4 en 5 van verweerders).

Het moet voor verweerders dan ook een eenvoudige klus zijn om bij de bevoegde diensten in Turkije zelf een kadastraal uittreksel op te vragen waaruit blijkt wie dan wel de werkelijke eigenaars zijn van

de onroerende goederen waarvan eiseres stelt dat ze eigendom zijn van verweerders.

Verweerders hullen zich echter in volstrekt stilzwijgen. Hun houding verraadt dat zij iets te verbergen hebben. De wijze waarop verweerders zich opstellen, meer specifiek hun stilzwijgen over de vraag of zij al dan niet eigenaar zijn van onroerende goederen in Turkije en hun weigering om zelf loyaal mee te werken aan de bewijsvoering schept een feitelijk vermoeden dat zij inderdaad eigenaar zijn van onroerende eigendommen in het buitenland.

IV.3. Het verificatierapport van BUREAU BUITENLAND en de toetsing ervan aan het recht op bescherming van het recht op een persoonlijke levenssfeer en de anti-discriminatiewetgeving.

4. In de hier te beoordelen zaak heeft eiseres een beroep gedaan op een externe partner met connecties in Turkije om te trachten aan te tonen dat verweerders eigenaar zijn van onroerend goed in Turkije. Deze *externe partner* is het BUREAU BUITENLAND waarop vooral Nederlandse bestuurlijke overheden beroep doen om fraudegevallen in vnl. Turkije op te sporen. Deze werkwijze werd in Nederland al meermaals getoetst aan de conformiteit met de privacy- en anti-discriminatiewetgeving, o.m. door de CRvB (Centrale Raad voor Beroep), zijnde één van de hoogste bestuursrechtscolleges (zie o.a. CRvB, 1 oktober 2018, zaaknummers 16/1662 WWB, 15/4971 WWB, 16/2081 WWB en 16/2253 WWB, te raadplegen op www.rechtspraak.nl).

Het BUREAU BUITENLAND heeft overigens zelf ook een uitgesproken privacybeleid dat zich conformeert aan de nieuwe regels van de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming). Zo blijkt althans uit hun website www.bureaubuitenland.com.

IV.3.1. De privacywetgeving.

5. Omdat verweerders van oordeel zijn dat de handelwijze van eiseres strijdig is met de bepalingen van de privacywetgeving (voorheen de wet van 28 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens en thans de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens) hebben zij klacht neergelegd bij de gegevensbeschermingsautoriteit.

Verweerders vragen de verzending van de zaak naar de rol in afwachting van het resultaat van deze klacht.

Er bestaat echter geen soort *gezag van gewijsde* van klachten die zijn ingediend bij administratieve overheden. De door verweerders bij de gegevensbeschermingsautoriteit ingediende klacht staat een beoordeling door deze rechtbank niet in de weg.

6. Bij de toetsing van het beschikbare verificatierapport aan de privacywetgeving mag niet voorbij worden gegaan aan het gegeven dat de door verweerders ondertekende verklaringen op erewoord uitdrukkelijk de volgende vermelding bevatten:

"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."

Verweerders waren zich dus bewust van het doel van de verstrekte gegevens, nl. het controleren of aan de opgelegde eigendomsvoorwaarde is voldaan.

7. Art. 4 § 1 van de op dat ogenblik nog van toepassing zijnde wet van 8 december 1992 op de verwerking van persoonsgegevens bepaalde:

"Persoonsgegevens dienen:

1° eerlijk en rechtmatig te worden verwerkt;

2° voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden te worden verkregen en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.

Onder de voorwaarden vastgesteld door de Koning na advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer, wordt verdere verwerking van de gegevens voor historische, statistische of wetenschappelijke doeleinden niet als onverenigbaar beschouwd;

3° toereikend, terzake dienend en niet overmatig te zijn, uitgaande van de doeleinden

waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt;

4° nauwkeurig te zijn en, zo nodig, te worden bijgewerkt; alle redelijke maatregelen dienen te worden getroffen om de gegevens die, uitgaande van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of waarvoor zij verder worden verwerkt, onnauwkeurig of onvolledig zijn, uit te wissen of te verbeteren;

5° in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, niet langer te worden bewaard dan voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verkregen of verder worden verwerkt, noodzakelijk is. "

Het kan niet worden betwist dat eiseres de persoonsgegevens die haar door verweerders ter beschikking waren gesteld uitsluitend heeft aangewend voor de in de verklaring op eer uitdrukkelijk meegedeelde doeleinden, nl. voor het controleren van de eigendomsvereiste. Het feit dat eiseres voor deze controle-opdracht beroep heeft gedaan op derden (in casu het BUREAU BUITENLAND) doet hieraan geen afbreuk. Overigens mag worden aangenomen dat eiseres zelfs genoodzaakt was om beroep te doen op derden die connecties hadden met het Turkse overheidsapparaat. Van een sociale huisvestingsmaatschappij kan niet worden verwacht dat zij zelf over de nodige expertise beschikt om dergelijke specifieke informatie te vergaren overal ter wereld.

Van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer is geen sprake. De door verweerders aan eiseres ter beschikking gestelde informatie is immers uitsluitend aangewend voor het doel waartoe ze was opgevraagd. Het behoort tot de decretale plicht van eiseres om aan de overheid de nodige garanties te bieden dat het woningpark dat zij met overheids subsidies 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. Voor zover die eigendommen zich situeren in België kan deze oefening gemakkelijk door eiseres zelf worden uitgevoerd. Dit is echter niet zo van zodra op zoek moet worden gegaan naar onroerende eigendommen in het buitenland. Eiseres heeft absoluut niet onrechtmatig gehandeld door daartoe het Nederlandse BUREAU BUITENLAND in te schakelen. Temeer niet daar ook Nederlandse overheden samenwerken met het betreffende bureau. Samenwerking die in Nederland de toets van de conformiteit met de privacywetgeving heeft doorstaan.

IV.3.2. De anti-discriminatie wetgeving.

8. Voorts stellen verweerders dat het verificatierapport een inbreuk vormt op de anti-discriminatiewetgeving vermits eiseres vooral haar huurders van Turkse origine zou viseren.

Verweerders leggen echter geen enkel stuk voor om deze bewering te staven. Dit kan alleszins niet louter worden afgeleid uit het feit dat het door eiseres ingeschakelde BUREAU BUITENLAND zich voornamelijk specialiseert in vermogensonderzoeken in Turkije.

Onderzoeken naar onroerend vermogen in het binnenland kunnen eenvoudig door de diensten en/of advocaten van eiseres zelf worden uitgevoerd. Ook vermogensonderzoeken binnen de EU behoeven in de regel geen inschakeling van gespecialiseerde bureaus. In haar antwoord op de door verweerders aan UNIA gerichtte klacht stelt de UNIA-vertegenwoordiger van de regio St.-Niklaas zelf:

"In de zaak die u beschrijft is echter geen sprake van belemmering van toegang tot de sociale huisvestingsmarkt. Het gaat hier om onderzoek naar respect van de heersende wettelijke regels op vlak van eigendom voor sociale huurders. Uw cliënten hebben wel toegang gekregen tot de sociale huisvesting. Hun huurovereenkomst zou ontbonden worden omdat ze een wettelijke maatregel (verbod op eigendom) niet hebben nageleefd. Het is waarschijnlijk dat een dergelijke controle niet onder het toepassingsgebied van het Gelijkekansendecreet valt. Het Gelijkekansendecreet kan moeilijk gebruikt worden om een rechtmatige controle op onwettelijkheden te betwisten"

Niets wijst erop dat eiseres mensen van Turkse oorsprong bij het uitvoeren van controles meer zou viseren dan andere sociale huurders. Uit de dossiers die ter beoordeling aan onze rechtbank worden voorgelegd blijkt eerder het tegendeel.

Een inbreuk op de anti-discriminatiewetgeving wordt niet bewezen.

IV.3.3. De anonimiteit van het verificatierapport.

9. Voorts stellen verweerders dat het verificatierapport van BUREAU BUITENLAND niet dienstig is als bewijs vermits de advocaat die het rapport heeft opgesteld anoniem is gebleven (enkel vermelding van initialen) en het verslag ook niet heeft ondertekend. Volgens verweerders wordt hierdoor *de tegenspraak belemmerd* gezien zij *de geloofwaardigheid van de bron niet kunnen controleren*.

Noch het ontbreken van een volledige identiteit van de opsteller, noch het ontbreken van een handtekening tast de bewijsrechtelijke positie van verweerders aan.

Het verificatierapport vermeldt zeer duidelijk en voldoende gedetailleerd welke onroerende goederen in Turkije eigendom zijn van verweerders. Zelfs in acht genomen de anonimiteit van het document en het feit dat het niet is ondertekend, is de erin vervatte informatie voldoende precies. Verweerders kunnen deze informatie eenvoudig weerleggen door zelf de kadastrale stukken voor te leggen waaruit blijkt wie dan wel eigenaar is van de beschreven percelen. Verweerders doen dit echter niet. Wat meer is. Zij weigeren zelfs formeel toe te geven of te ontkennen dat zij eigenaars zijn van de betreffende percelen. Verweerders nemen daarover geen standpunt in.

Het feit dat zij niet weten wie het verificatierapport heeft opgesteld kan verweerders niet beletten om zelf de nodige stukken voor te leggen waaruit blijkt dat het rapport niet correct is. Ook hier moet worden vastgesteld dat verweerders geen enkel initiatief nemen.

10. Verweerders verwijten eiseres dat zij geen rechtstreekse aanvraag heeft ingediend bij de bevoegde kadastrale diensten in Turkije maar weten tegelijk dat dit voor eiseres geen evidentie is. Anderzijds vertikken verweerders het zelf om de nodige kadastrale stukken voor te leggen.

De houding van verweerders is dan ook duidelijk: zij speculeren op de administratieve moeilijkheid (misschien zelfs onmogelijkheid) voor eiseres om de officiële informatie te verwerven in Turkije in de hoop dat zij de hun toegewezen sociale woning kunnen blijven betrekken zonder dat hun eventuele eigendom van onroerende goederen in het buitenland hun de gunst van de beschikking van een goedkope huurwoning in België kan verhinderen.

Uit de houding die verweerders in deze procedure aannemen blijkt hun kwade trouw.

IV.4. De strijdigheid van de verklaring op eer met het Kaderbesluit sociale huur.

11. Voorts stellen verweerders dat de verklaring op eer strijdig is met het Kaderbesluit sociale huur (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel):

- de verklaring op eer zou de voorgedrukte vermelding "*nihil*" bevatten, term die verweerders niet begrijpen;
- de verklaring op eer zou verwijzen naar een voetnoot waarin wordt verwezen naar de volle eigendom, vruchtgebruik, blote eigendom, gebruik of bewoning, erfpacht of opstal. Deze bijkomende vraag schendt volgens verweerders het sociaal huurbesluit dat enkel gewag maakt van "*volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland*".
- de verklaring op eer be vraagt de kandidaat-huurder niet naar onroerend goed in het buitenland.

12. Uit nazicht van de verklaring op eer, ondertekend op 27.10.2011, blijkt dat die geen voorgedrukte vermelding "*nihil*" bevat. De vermelding is daarop duidelijk met de hand aangebracht. Dat de daaropvolgende ondertekende verklaring (verklaring ondertekend bij het sluiten van de huurovereenkomst) wel reeds de voorgedrukte vermelding bevat is logisch. Bij de uiteindelijke toewijzing van een woning mag de sociale verhuurder er immers vanuit gaan dat aan de aanvankelijke eigendomstoestand niets is gewijzigd zolang hem geen wijziging door de kandidaat-huurder is meegedeeld.

Wanneer verweerders de verklaring op eer met daarop de term "*nihil*" ondertekenen, mag er van uit worden gegaan dat zij ook goed weten wat deze term inhoudt. Indien verweerders de toedracht niet begrepen van de documenten die hen werden voorgelegd, rustte op verweerders de verplichting bijkomende toelichting te vragen en, zo nodig, de vertaling van het document en/of juridisch advies m.b.t. het document in te winnen (Rb. Antwerpen, afd. Antwerpen, 22 december 2016, *R.W.*, 2018-2019, 1316).

De voetnoten die op de verklaring op eer zijn opgenomen betreffen noch min noch meer verduidelijkingen van de mee te delen gegevens. Bovendien is de opmerking van verweerders volstrekt irrelevant. Voetnoot (3) naar dewelke verweerders verwijzen is enkel van belang wanneer de kandidaat-huurder bevestigt dat hij wèl nog een ander onroerend goed bezit. In casu hadden verweerders juist aangegeven geen andere onroerende goederen te bezitten, zodat de verwijzing

naar de volle eigendom, vruchtgebruik, blote eigendom, gebruik of bewoning, erfpacht, opstal niet aan de orde was.

De verklaring van de kandidaat-huurder "*dat hij (zij) en de leden van het gezin op datum van de ondertekening van de verklaring, geen andere onroerende goederen voor de geheelheid bezitten*" kan geen enkele twijfel doen ontstaan over het feit dat ook de onroerende goederen in het buitenland moeten worden vermeld. Het is daartoe niet noodzakelijk dat aan de zin de notie "*in binnen- of buitenland*" wordt toegevoegd. De bepaling is voldoende duidelijk.

De door verweerders ondertekende verklaring op eer voldoet volledig aan de eisen van het Kaderbesluit sociale huur.

IV.5. De vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.

13. Uit de combinatie van de door eiseres voorgelegde stukken (waaronder het verificatierapport van het BUREAU BUITENLAND) en de houding die verweerders in de procedure hebben aangenomen (de weigering om standpunt in te nemen over de grond van de zaak en om loyaal mee te werken aan de bewijsvoering) kan alleen maar worden afgeleid dat verweerders inderdaad nog eigenaar zijn van diverse onroerende goederen in Turkije waaronder 2 bouwgronden en een grond met stenen woning en tuin.

Zij hadden al deze eigendommen reeds verworven vooraleer zij de hen door eiseres voorgelegde verklaringen op eer ondertekenden. Verweerders hebben deze eigendommen echter bewust verzwegen om op die wijze toch nog een sociale woning toegewezen te krijgen in België.

Een dergelijke frauduleuze houding vormt een contractuele wanprestatie die voldoende ernstig is om de ontbinding van de huurovereenkomst lastens verweerders te rechtvaardigen. De vordering tot ontbinding is dus gegrond. Verweerders moeten de woning verlaten, ontruimen en ter volledige beschikking te stellen van eiseres.

Eiseres vordert geen machtiging om tot uithuiszetting te doen overgaan. Het vermag de rechtbank niet om deze machtiging *automatisch* toe te staan vermits dan *ultra petita* zou worden geoordeeld.

IV.6. De gevorderde bedragen.

14. In hun conclusies voeren verweerders noch inhoudelijk noch cijfermatig betwisting over de door eiseres gevorderde bedragen, zodat deze bedragen integraal kunnen worden toegekend.

IV.7. Het voorbehoud voor eventuele huurschade.

15. Het gevorderde voorbehoud is geen punt van de vordering in de zin van art. 1138, 3° Ger.W., zodat de rechter er geen akte van moet verlenen (Cass., 20 januari 2014, *R.W.*, 2015-2016, 144).

IV.8. De vrijgave van de huurwaarborg.

16. De door verweerders aan eiseres verschuldigde bedragen overstijgen het bedrag van de huurwaarborg. De huurwaarborg mag zowel in hoofdsom als in intresten worden vrijgegeven aan

eiseres die het aldus verworven bedrag in mindering moet brengen op de sommen waartoe verweerders in dit vonnis zijn veroordeeld.

IV.9. De gerechtskosten.

17. Verweerders zijn de in het ongelijk gestelde partij en moeten hoofdelijk worden veroordeeld tot betaling van de proceskosten van eiseres. Deze kosten worden vastgesteld op € 60,00 rolrechten en retributie fonds tweedelijnsbijstand en € 1.440,00 rechtsplegingsvergoeding.

IV.10. De uitvoerbaarheid bij voorraad.

18. Bij toepassing van art. 1397 Ger.W. is dit vonnis voorlopig uitvoerbaar zonder dat daartoe uitdrukkelijk moet worden beslist.

V. Beslissing

De vrederechter beslist op tegenspraak het volgende:

De vordering is ontvankelijk en als volgt gegrond:

De huurovereenkomst die partijen op 28.04.2015 hebben gesloten m.b.t. de sociale woning aan de ...straat .. te 9220 Hamme wordt vandaag ontbonden lastens verweerders en in het voordeel van eiseres.

Verweerders moeten de woning ontruimen, verlaten en ter volledige en vrije beschikking stellen van eiseres binnen de maand na de betekening van dit vonnis.

Verweerders worden hoofdelijk veroordeeld om aan eiseres de volgende bedragen te betalen:

- € 416,08 wederverhursingsvergoeding;
- € 416,08 bezettingsvergoeding per begonnen maand vanaf juli 2019 tot de datum van volledige vrijgave van de woning;
- € 5.261,62 als terugbetaling van ten onrechte genoten voordelen;
- € 2.995,00 als vergoeding voor de gemaakte opzoekingskosten.

Deze bedragen zijn te vermeerderen met de gerechtelijke intresten, te rekenen aan de wettelijke intrestvoet vanaf 12.07.2018 en wat de bezettingsvergoeding betreft vanaf de maand waarop ze betrekking heeft tot de datum van betaling.

De door verweerders geplaatste huurwaarborg moet zowel in hoofdsom als in intresten worden vrijgegeven aan eiseres en eiseres moet het aldus verworven bedrag in mindering brengen op de sommen waartoe verweerders in dit vonnis zijn veroordeeld.

Verweerders worden hoofdelijk veroordeeld tot betaling van de proceskosten van eiseres.

Deze proceskosten bedragen:

– rolrecht verzoekschrift: € 40,00

Vredegerecht van het kanton Hamme

– bijdrage in het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand:	€ 20,00
– rechtsplegingsvergoeding:	<u>€ 1.440,00</u>
– totaal:	€ 1.500,00

Dit vonnis is uitgesproken in buitengewone openbare zitting van donderdag zes juni tweeduizend negentien van het vredegerecht van het kanton Hamme, door Danny De Schepper, vrederechter, bijgestaan door Kristel Callens, griffier.

De griffier,

De vrederechter,

K.C.

D. D. S.