



Vlaams  
Parlement

ingediend op **1102** (2016-2017) – Nr. 2  
18 april 2019 (2018-2019)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen  
uitgebracht door Piet De Bruyn

over het voorstel van decreet

van Guy D'haeseleer, Chris Janssens, Stefaan Sintobin, Ortwin Depoortere,  
Tom Van Grieken en Anke Van dermeersch

houdende wijziging van het decreet  
van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode,  
wat betreft het uitsluiten van de sociale huisvesting  
van onderdanen van landen die geen controle  
op de naleving van de eigendomsvoorwaarde toestaan

---

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:*

*Voorzitter:* Lorin Parys.

*Vaste leden:*

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;  
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;  
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;  
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;  
An Moerenhout.

*Plaatsvervangers:*

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate, Herman Wynants;  
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;  
Freya Saeys, Martine Taelman;  
Bert Moyaers, Els Robeyns;  
Elke Van den Brandt.

*Toegevoegde leden:*

Guy D'haeseleer;  
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

**1102** (2016-2017) – Nr. 1: Voorstel van decreet

De Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen besprak op 28 maart 2019 het voorstel van decreet van Guy D'haeseleer, Chris Janssens, Stefaan Sintobin, Ortwin Depoortere, Tom Van Grieken en Anke Van dermeersch houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het uitsluiten van de sociale huisvesting van onderdanen van landen die geen controle op de naleving van de eigendomsvoorwaarde toestaan.

## 1. Toelichting door Guy D'haeseleer

*Guy D'haeseleer* stelt dat in het Vlaams Parlement reeds vele jaren wordt gepalaverd over sociale huurders met een eigendom in het buitenland. Die personen overtreden daarmee de sociale huurwetgeving, die hen verbiedt een woning in eigendom te hebben. In Vlaanderen wordt de naleving van die voorwaarde gecontroleerd door de fiscale administratie. Voor buitenlanders volstaat de ondertekening van een verklaring op eer, maar de controle daarop is volstrekt onmogelijk, zelfs bij aanwijzingen over fraude. Vele allochtone huurders weten dat natuurlijk en het probleem is dan ook immens.

De spreker verwijst naar het rapport 'Belgische Marokkanen: een stap verder', dat is gebaseerd op onderzoek door de universiteit van Rabat en werd uitgegeven door de Koning Boudewijnstichting in 2010. Daaruit blijkt dat maar liefst 60 procent van de Marokkanen die in België wonen een eigendom in Marokko bezitten, veel meer dan er een eigendom in België bezitten. In het rapport 'Belgische Marokkanen: een dubbele identiteit in ontwikkeling', uitgegeven door de Koning Boudewijnstichting in 2009, lezen we dat 66 procent van de personen die een onroerend goed bezitten in Marokko, huurder zijn in België. Daarin wordt echter niet vermeld hoeveel van die Marokkaanse huurders een Vlaamse sociale woning huren, maar allicht is dat een substantieel aantal.

Jarenlang zou men de zaak aanpakken en werden er ronkende verklaringen afgelegd in de pers, waarna het grote niets volgde. Ook de huidige bevoegde minister, Liesbeth Homans, verklaarde op 13 november 2015 in Het Laatste Nieuws dat er geen sociale woning meer zouden worden toegekend aan wie een huis in het buitenland bezit. Dat was een forse uitspraak, maar het enige resultaat dat de minister vandaag kan voorleggen is een werknota van 31 oktober 2016 met als titel 'Onroerende goederen in het buitenland – Pistes'. Sindsdien heeft de minister, meermaals ondervraagd door het Vlaams Belang over het uitblijven van effectieve maatregelen, de verantwoordelijkheid voor het probleem in toenemende mate van zich afgeschoven door te verwijzen naar de bevoegde minister op het federale niveau. Liesbeth Homans heeft dus na vijf jaar als minister van Wonen nog steeds geen begin gemaakt met de aanpak van die eigendomsfraude.

Er moet een beroep worden gedaan op de federale overheid om derde landen aan te sporen gegevens uit te wisselen over het vermogen van hun onderdanen, antwoordde minister Homans op een recente schriftelijke vraag van collega Chris Janssens (*Schriftelijke vragen* Vl.Parl. 2018-19, nr. 220 van 5 februari 2019). De minister verwees in haar antwoord naar een samenwerking met de federale overheid in de loop van 2016-2018, die op 30 maart 2018 zou geleid hebben tot een concrete engagementsverklaring om in internationale verdragen bepalingen te laten opnemen waardoor vermogensinformatie zou kunnen worden opgevraagd.

Ondertussen blijkt echter dat die engagementsverklaring geen enkel resultaat heeft opgeleverd en allicht ook nooit zal opleveren. De voorbije twintig jaar werden er immers al meerdere pogingen ondernomen om niet-Europese landen ertoe te bewegen verdragen af te sluiten over gegevensuitwisseling in het kader

van fraudebestrijding. Wegens gebrek aan een belang gaven herkomstlanden als Marokko en Turkije nooit thuis. Het antwoord van federaal minister van Financiën Alexander De Croo op een recente schriftelijke vraag van de spreker in de Senaat was duidelijk: er werd contact genomen met Kameroen, Marokko, Rusland en Turkije maar geen van die landen was bereid onderhandelingen te starten (*Schriftelijke vragen* Senaat 2018-19, nr. 6-2345 van 29 januari 2019). Verder vermeldde minister De Croo dat hieruit moet blijken dat het sluiten van akkoorden voor de uitwisseling van fiscale informatie over onroerende goederen momenteel geen haalbare piste is. Men hangt dus volledig af van de goodwill of onwil van het land van herkomst en daarmee is de kous dan af, zo stelt de spreker.

De zachte aanpak van minister Homans heeft volledig gefaald en zij kan geen enkel resultaat voorleggen, zo meent de spreker. Dan zijn er twee keuzes: ofwel leggen de andere partijen er zich bij neer dat Marokko en Turkije bewust meewerken aan het toedekken van structurele sociale fraude door hun onderdanen, ofwel geven we eindelijk het signaal dat we dit massale misbruik niet langer dulden. Dat kan enkel door de onderdanen van die landen voortaan de toegang tot onze sociale woningen te ontfemen. Met ongeveer 122.000 Vlaamse gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning mogen we die fraude geen dag langer dulden. Enkel zo kan men voldoende druk zetten op de landen van herkomst. De toestand is onhoudbaar en maatschappelijk onverdedigbaar, stelt de spreker.

Het voorliggende voorstel wil een einde maken aan de problematiek die al veel te lang duurt. Onderdanen van landen die geen informatie willen geven over het bezit van onroerend goed kunnen zich volgens dit voorstel niet langer inschrijven op de wachtlijst voor een sociale woning en kunnen geen sociale woning meer toegewezen krijgen. Zo wordt een einde gemaakt aan een discriminatie tussen Vlamingen die in eigen land terecht rigoureuze gecontroleerd worden op onroerende eigendom, en allochtonen die in hun herkomstland door gebrek aan controle straffeloos wel een onroerende eigendom kunnen bezitten. Op die manier worden landen die weigeren mee te werken aan de opsporing van misbruik van onze sociale voorzieningen, onder druk gezet.

## 2. Algemene bespreking

*Katrien Partyka* bevestigt dat er een discrepantie is tussen de strengheid waarmee we in Vlaanderen optreden voor Belgische staatsburgers en de verklaring op eer die volstaat voor buitenlandse staatsburgers. Desondanks zijn er toch enkele duidelijke problemen met het voorstel. Burgers zijn afhankelijk van het gedrag van hun overheid. Je kan niet bewijzen of je al dan niet iets bezit als de overheid niet meewerkt. Bovendien kunnen evengoed mensen met de Belgische nationaliteit een onroerend goed bezitten in bijvoorbeeld Marokko. Het voorstel is ongrondwettelijk. De enige manier om dit probleem aan te pakken, is overeenkomsten afsluiten met de desbetreffende landen, waarvoor naar haar mening heel wat inspanningen worden gedaan. Zij noemt dat de goede aanpak en dringt erop aan dat akkoorden worden gesloten om de bedoelde frauduleuze praktijken tegen te gaan.

*Güler Turan* noemt het bij voorbaat uitsluiten van mensen uit bepaalde landen onrechtmatig, omdat zij geen vat hebben op de beslissingen van hun regeringen. Er is inderdaad een prangend tekort aan sociale woningen en de voorwaarden moeten strikt worden nageleefd, maar het voorstel wil mensen onterecht de toegang ontfemen en het zou dat tekort ook niet oplossen. Zij zal dus met veel overtuiging tegenstemmen.

*Lorin Parys* meent dat alle collega's in het parlement in min of meerdere mate achter het principe staan dat men streng moet zijn bij de toewijzing van sociale woningen. Het voorliggende voorstel lost het geschetste probleem echter niet op. Hij vreest dat het erg onwaarschijnlijk is dat de landen die vandaag geen informatie delen, dat plots wel zouden doen omdat dan onderdanen van hun land niet op een wachtlijst zouden kunnen belanden. *Guy D'haeseleer* gaat uit van een zeer voluntaristische inschatting van de reactie van een aantal landen op zijn voorstel. Het is wel zeker dat een aantal mensen die voldoen aan alle, behoorlijk strenge criteria die wij hen opleggen om op een wachtlijst van een sociale woning terecht te komen, op onrechtmatige basis zullen worden uitgesloten omdat hun overheid bepaalde informatie niet zou willen delen. Dat betekent bijvoorbeeld dat mensen met een dubbele nationaliteit, die geen afstand kunnen doen van hun niet-Belgische nationaliteit omdat hun 'tweede land' dat niet toelaat, gediscrimineerd worden.

Het enige wat dit voorstel zou bereiken, is een onmiddellijke vernietiging door het Grondwettelijk Hof. We leven in een rechtsstaat en moeten ons houden aan de afspraken die we in de Grondwet hebben gemaakt. *Lorin Parys* noemt het vreemd dat de indieners geen advies van de Raad van State over dit voorstel van decreet hebben gevraagd, waardoor duidelijk zou worden dat het de Grondwet schendt.

*Guy D'haeseleer* beweerde dat er niet veel gebeurd is met de problematiek, maar *Lorin Parys* spreekt dat tegen. Als *Guy D'haeseleer* wat meer aanwezig zou geweest zijn in de commissie, had hij geweten dat het kaderbesluit Sociale Huur werd aangepast, waarbij de eigendomsvoorwaarden werden verstrengd. Iedereen met een of andere vorm van eigendom, ook gedeeltelijk of via een vennootschap, is uitgesloten van de wachtlijsten voor een sociale woning.

Ten tweede zijn SHM's (sociale huisvestingsmaatschappij) sterk afhankelijk van de informatie die zij ontvangen van andere partners. De meerderheid heeft ervoor gezorgd dat fiscale gegevens over onroerende eigdommen in het buitenland beter worden uitgewisseld via de FOD (Federale Overheidsdienst) Financiën en een aantal internationale samenwerkingsverbanden die werden gesloten.

Ten derde wordt onze diplomatie bij zwaarwichtige dossiers al ingeschakeld om ter plaatse te verifiëren of bepaalde claims over onroerend goed in het buitenland ook kloppen.

Ten vierde zou *Guy D'haeseleer* ook moeten weten dat er sinds het wijzigingsdecreet van 2016 een betere informatiedoorstroming is tussen alle woonactoren, dus SHM's, de toezichthoudende overheid, de inspectiediensten en de lokale besturen.

Ten vijfde heeft *Johan Vanoverveldt*, de voormalige federale minister van Financiën, gezorgd voor het starten van onderhandelingen met Marokko om het bilaterale belastingsverdrag uit te breiden, zodat België ook kadastrale gegevens uit Marokko kan gebruiken voor de controle van de eigendomsvoorwaarden door SHM's. Ministers *Vanoverveldt* en *Homans* hebben ervoor gezorgd dat de federale overheid bij elke nieuwe internationale onderhandeling een bepaling tracht op te nemen dat informatie in het kader van sociale uitkeringen kan worden opgevraagd. De acties ondernomen door schepen van Wonen *Fons Duchateau* in Antwerpen om privédetectives in te schakelen voor vermogensonderzoek naar vastgoed in het buitenland van leefloners, werden door federaal minister *Denis Ducarme* van Maatschappelijke Integratie, belast met Grote Steden, teruggefloten. Op Vlaams niveau wordt nu bekeken hoe dat soort acties toch op rechtmatige wijze kunnen worden uitgevoerd.

Lorin Parys zegt duidelijk neen tegen een voorstel van decreet dat nooit de toets van het Grondwettelijk Hof zou overleven. Als de indieners van het voorstel vragen om sterke acties om fraude in sociale huisvesting en sociale uitkeringen aan te pakken, zegt hij dat ze moeten kijken naar wat er de voorbije jaren werd gerealiseerd: er is al een behoorlijke verstrenging gekomen.

Als de indieners dit gremium willen overtuigen, raadt hij hen ten slotte aan eerst een advies van de Raad van State te vragen over de grondwettelijkheid van hun voorstel.

*Guy D'haeseleer* repliceert door nogmaals te verwijzen naar het voormelde antwoord van federaal minister De Croo. De genoemde landen, waaronder vooral Marokko en Turkije betrokken zijn in dit dossier, weigeren onderhandelingen te starten en zijn van kwade wil.

Een aantal collega's vermeldde genomen initiatieven, maar hij noemt het dossier slechter dan de processie van Echternach, die tenminste nog vooruit gaat. Dit dossier staat volledig stil. De eigendomsvoorwaarden werden inderdaad verstrengd maar het slachtoffer daarvan zijn alleen de mensen, zeg maar de Vlamingen, die perfect via de fiscale administratie kunnen worden gecontroleerd. Marokkanen of Turken die in hun land van herkomst een onroerende eigendom hebben, blijven echter onder de radar. Het is onverantwoord dat men daar zo lichtzinnig over doet in tijden dat 122.000 kandidaat-huurders, mutaties niet meegerekend, op wachtlijsten staan.

Wat heeft de minister ervan weerhouden om de piste in dit voorstel, dat ook al tijdens de vorige zittingsperiode werd ingediend, af te toetsen bij de Raad van State? Zij kon dat initiatief zelf nemen, maar *Guy D'haeseleer* vermoedt dat het wat gevoelig ligt en dat wat men in de pers verklaart, diametraal staat tegenover wat men echt kan of wil uitvoeren.

Hij meent dat elke kandidaat-huurder gelijk moet behandeld worden en ziet er niets verkeerd in dat men aan iedereen, zowel de Vlamingen als de buitenlanders, vraagt dezelfde formaliteiten te vervullen en dezelfde administratieve informatie te geven. De discriminatie bestaat er volgens hem net in dat Vlamingen strenger worden beoordeeld. Landen als Marokko en Turkije hebben er geen enkel belang bij om die informatie te geven en de betrokken huurders weten dat. Veel gefrustreerde Vlamingen horen van hun Marokkaanse of Turkse burens dat ze twee, drie maanden op vakantie gaan in hun eigendom in het land van herkomst, meestal in de buurt van de familie.

Sociale woningen zijn een goede zaak, maar gelet op de wachtlijsten moeten ze worden toegewezen aan mensen die er echt recht op hebben. Alleen door het voeren van een politiek die de landen van herkomst ertoe aanzet effectief de nodige informatie te verschaffen, kan vooruitgang worden geboekt. De realiteit van het beleid van minister Homans, ondanks haar stoere verklaringen in de pers, is dat duizenden mensen een sociale woning betrekken waarop ze geen recht hebben.

### **3. Artikelsgewijze bespreking en stemming**

Artikelen 1 tot en met 3

Er zijn geen opmerkingen en artikelen 1 tot en met 3 worden eenparig verworpen met 9 stemmen.

**4. Stemming over het geheel**

Het voorstel van decreet van Guy D'haeseleer, Chris Janssens, Stefaan Sintobin, Ortwin Depoortere, Tom Van Grieken en Anke Van dermeersch houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het uitsluiten van de sociale huisvesting van onderdanen van landen die geen controle op de naleving van de eigendomsvoorwaarde toestaan, wordt eenparig verworpen met 9 stemmen.

Lorin PARYS,  
voorzitter

Piet DE BRUYN,  
verslaggever