



Vlaams  
Parlement

ingediend op **455** (2019-2020) – Nr. 1  
16 september 2020 (2019-2020)

## **Voorstel van decreet**

van Guy D'haeseleer, Adeline Blancquaert,  
Kristof Slagmulder, Filip Brusselmans en Chris Janssens

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

## TOELICHTING

Artikel 93, §1, tweede lid, 2°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt dat kandidaat-huurders voor een sociale woning op het ogenblik van de inschrijving in het kandidatenregister moeten aantonen dat “ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt”. Artikel 96, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt bovendien: “De huurder van een sociale woning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit (...)”. Artikel 3, §1, eerste lid, 1° tot en met 5°, 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, hierna het kaderbesluit Sociale Huur te noemen, bepaalt dat natuurlijke personen zich kunnen laten inschrijven in het inschrijvingsregister voor een sociale huurwoning als ze aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;
- 2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- 3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- 4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;
- 5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot 4° hebben ingebracht;”.

In artikel 3, §1, derde lid, van het kaderbesluit Sociale Huur staat ook: “De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.”

Wie in Vlaanderen een sociale woning wil huren, mag volgens de hierboven vermelde regelgeving dus geen woning of bouwgrond in eigendom, erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben. Eigendommen in België worden gecontroleerd via de belastingadministratie. Voor buitenlandse eigendommen is het voldoende dat de kandidaat-huurder op erewoord verklaart dat hij geen woning of bouwgrond bezit. Of die verklaring op erewoord overeenstemt met de realiteit, wordt echter niet of nauwelijks gecontroleerd, noch door de huisvestingsmaatschappijen, noch door de Vlaamse overheid.

Bij de bespreking van de beleidsnota Wonen 2019-2024 in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed van 14 november 2019 (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2019-20, Nr. 15/5-K), stelde de minister dat hij de inspanningen om in het buitenland te controleren wil verhogen, om zo de fraude bij sociale huurders en kandidaat-huurders tegen te gaan. In de beleidsnota Wonen vermeldt de minister dat bij die controle van de eigendomsvoorwaarde in het buitenland zal worden samengewerkt met publieke en private partners. De Vlaamse Regering zal daarbij het kader bepalen waarbinnen dat mogelijk is en een raamcontract ter beschikking stellen van de woonactoren.

In zijn antwoord op een schriftelijke vraag (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2019-20, nr. 360) stelt minister Matthias Diependaele: “Op basis van een eerder overleg tussen Woonhaven en mijn administratie kan meegedeeld worden dat in de eerste 18 maanden van onderzoeken naar buitenlands vermogen, Woonhaven 64 dossiers

geopend heeft, waarvan er 33 negatief bleken te zijn na vooronderzoek, 14 positief, en 17 nog in onderzoek.” Op 31 december 2019 waren er welgeteld 4508 niet-Belgen huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen. Dat betekent dat 1,4 procent van de buitenlandse huurders onderworpen werd aan een doorgedreven controle naar buitenlandse eigendommen. Een verwaarloosbaar resultaat. Het terugverdieneffect, dat volgens minister Diependaele meer bedraagt dan de hoge kostprijs van die onderzoeken, kon hij niet aantonen in zijn antwoord op de hierboven vermelde schriftelijke vraag: daarover waren geen gegevens beschikbaar bij zijn administratie. Op de vraag hoeveel effectieve terugvorderingen er zijn geweest en de vraag of er ook al andere sociale huisvestingsmaatschappijen gebruikmaken van die manier van onderzoeken, zei de minister dat er evenmin gegevens beschikbaar gesteld konden worden. De controle op het hebben van buitenlandse eigendommen is dus allerm minst performant en voldoet niet. Al bijna 20 jaar wordt de problematiek van de mank lopende controle op buitenlandse eigendommen van sociale huurders tevergeefs aangekaart in het Vlaams Parlement.

De Vlaamse overheid beschikt niet of nauwelijks over gegevens over buitenlandse eigendommen en kan daar zelfs niet over beschikken. Vlaanderen is voor de informatie over eigendommen in het buitenland afhankelijk van de federale overheid, die verdragen kan sluiten die de automatische uitwisseling van gegevens over onroerende goederen mogelijk maken. Over de uitwisseling van informatie over onroerende goederen zijn verdragen met een beperkt aantal Europese landen gesloten, maar niet alle landen reageren als de Federale Regering ontwerpakkorden daarover bezorgt.

Anderzijds is er de Europese richtlijn (2011/16/EU) betreffende de administratieve samenwerking op gebied van belastingen, naast enkele fiscale verdragen. De gegevens die langs die weg worden verkregen, mogen echter alleen gebruikt worden in het kader van de fiscaliteit en dus niet in het kader van de strijd tegen sociale fraude. Hetzelfde geldt voor enkele andere multi- en bilaterale verdragen. Het zou volstaan om die gegevens te gebruiken voor sociale doeleinden. Minister Diependaele wees er tijdens de bespreking van zijn beleidsnota op dat die verdragen dan zouden moeten worden herwerkt en dat de betrokken landen iets in de plaats zouden willen.

Het is in Vlaanderen dus mogelijk om zonder noemenswaardige kans op bestraffing een sociale woning te huren én in het buitenland een woning of bouwgrond in eigendom, erfpacht, opstal of vruchtgebruik te hebben. Vooral bij allochtonen wil dat nogal eens voorvallen.

Uit het rapport ‘Belgische Marokkanen: een stap verder’, dat gebaseerd is op onderzoek van de universiteit van Rabat en dat uitgegeven werd door de Koning Boudewijnstichting, blijkt dat maar liefst 60 procent van de Marokkanen die in België wonen, een eigendom in Marokko zou bezitten, veel meer dan er een eigendom in België hebben. In een eerder rapport van de Koning Boudewijnstichting stond: “We willen er ook op wijzen dat 66% van de personen die onroerend goed bezitten in Marokko, huurder zijn in België. Het overige percentage is eigenaar.” (Belgische Marokkanen. Een dubbele identiteit in ontwikkeling, p. 66). Hoeveel van die Marokkaanse huurders een Vlaamse sociale woning huren, wordt niet vermeld in het rapport, maar allicht gaat het om een substantieel aantal. Verder onderzoek daarvoor werd achteraf – allicht om politiek correcte redenen – niet verricht.

De minister is zich wel degelijk bewust van het probleem en dat geeft hij ook aan in zijn beleidsnota Wonen en de bespreking ervan in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. Zijn doel is nobel als hij aangeeft dat hij de inspanningen wil verhogen om de bewuste fraude tegen te gaan. De middelen zijn dat iets minder: hoge kosten, een verhoogde werklust voor de sociale huisvestingsmaatschappijen,

weinig effectieve controles en amper resultaten. De minister gaf tevens zelf aan dat de verklaring op erewoord een te zwak instrument is en niet controleerbaar is.

Uit de cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen over 2019 blijkt dat in Vlaanderen meer dan 153.000 mensen op een sociale woning wachten. Een stagnatie in vergelijking met een jaar eerder, maar wel een stijging met 13 procent in vergelijking met 2017 en een stijging met 30 procent ten opzichte van 2015. De gemiddelde wachttijd voor een sociale woning bedraagt 3,5 jaar.

Het voorliggende voorstel van decreet heeft de ambitie om een einde te maken aan de problematiek, die al vele jaren duurt. Onderdanen van landen die geen informatie willen delen 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 de discriminatie tussen Vlamingen, die in eigen land terecht rigoureuus gecontroleerd worden op onroerend eigendomsbezit, en allochtonen die in hun herkomstland door gebrek aan controle straffeloos een onroerende eigendom kunnen hebben. Alleen door een kordaat beleid van de Vlaamse overheid, dat duidelijk maakt dat misbruiken van onze sociale voorzieningen niet meer geduld worden, kunnen de landen van herkomst van de allochtonen onder druk worden gezet om eindelijk wel mee te werken met de Vlaamse fraudeopsporing in plaats van die weg te lachen.

Concreet willen de indieners artikel 93 van de Vlaamse Wooncode aanpassen. De in dat artikel opgenomen eigendomsvoorwaarde voor inschrijving in het kandidatenregister, waarnaar ook verwezen wordt in artikel 95, dat de voorwaarden vastlegt waaronder een kandidaat effectief in de woning kan worden toegelaten, wordt in een aanvullende bepaling nader geconcretiseerd voor personen met vreemde nationaliteit. Volgens dit voorstel van decreet kunnen voortaan alleen nog onderdanen van landen die controle op de naleving van de eigendomsvoorwaarde mogelijk maken, ingeschreven worden in het kandidatenregister en een sociale woning toegewezen krijgen.

Guy D'HAESELEER  
Adeline BLANCQUAERT  
Kristof SLAGMULDER  
Filip BRUSSELMANS  
Chris JANSSENS

## VOORSTEL VAN DECREET

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

**Art. 2.** In artikel 93, §1, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wordt punt 2° vervangen door wat volgt:

“2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Kandidaat-huurders met de nationaliteit van een staat die niet de nodige informatie aan Vlaanderen verstrekt om de naleving van die voorwaarden in dat land te controleren, kunnen niet in het kandidatenregister worden ingeschreven;”.

Guy D'HAESELEER  
Adeline BLANCQUAERT  
Kristof SLAGMULDER  
Filip BRUSSELMANS  
Chris JANSSENS