

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 434
van **AN MOERENHOUT**
datum: 7 april 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) - Onderzoek naar buitenlandse eigendom van sociale huurders

Om aanspraak te kunnen maken op een sociale woning mag de (kandidaat-) sociale huurder geen woning of bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben; of een woning of bouwgrond, volledig of gedeeltelijk, in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven hebben.

De voorwaarde geldt zowel voor woningen en bouwgronden in België als in het buitenland.

Een paar uitzonderingen zijn mogelijk. Een belangrijke daarvan is wanneer de woning of bouwgrond gedeeltelijk in eigendom kosteloos verworven werd, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking.

Voor woningen en bouwgronden in België, is deze eigendomsvoorwaarde eenvoudig na te gaan. Dat is niet steeds het geval wanneer de woningen of bouwgronden zich in het buitenland bevinden. De Vlaamse Regering wil met eigendomsonderzoek in het buitenland fraudeurs op de sociale huurmarkt opsporen en laat de mogelijkheid open voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) om dat eigendomsonderzoek in het buitenland door privédetectives te laten uitvoeren. Er mogen vijf gespecialiseerde onderzoeksbureaus ingeschakeld worden die in 41 landen onderzoek mogen doen. De minister zal jaarlijks 5 miljoen uittrekken om SHM's te ondersteunen in dit soort onderzoek.

In Lier werden 25 gezinnen uit hun sociale woning gezet, nadat onderzoek van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting had aangetoond dat ze grond, appartementen of huizen bezitten in het buitenland. Vele andere SHM's lijken nu ook te willen inzetten op eigendomsonderzoeken door privédetectives. Toch blijven er nog veel vragen open.

1. Wanneer is er sprake van fraude bij eigendom in het buitenland? En wanneer is er sprake van zogenaamd 'beperkt vermogen' en dus geen fraude (denk bijvoorbeeld aan de situatie van een sociale huurder die samen met zijn broers en zussen een deel van een huis erft)?
2. Sociale huurders met 'beperkt vermogen' krijgen een jaar de tijd om hun vastgoed te verkopen.

Geldt deze termijn ook voor sociale huurders die zich bijvoorbeeld in gedwongen mede-eigendom bevinden na een erfenis waarbij zij een deel van een huis in België geërfd hebben met hun broers en zussen? Wat als het onmogelijk blijkt dit 'beperkt vermogen' binnen deze termijn te verkopen? In een aantal landen is het verkopen van

zijn stuk erfenis (bv. ouderlijk huis of stukje grond) namelijk niet zo makkelijk. Alle kinderen moeten ermee akkoord gaan. Gaat er iemand niet akkoord, dan kan men dus mede-eigenaar zijn van iets waartoe men zelfs geen toegang of voordeel aan heeft. Ook moeten deze eigendommen in perspectief geplaatst worden. Als het gaat over een stukje geërfde grond, is de waarde veelal verwaarloosbaar (te verdelen over alle kinderen). Vaak wordt het niet verdeeld omdat het verdelen zelf geld kost, het vaak landbouwgrond betreft waarop niet gebouwd wordt en dus in de praktijk overgelaten wordt aan een arm familielid daar. Of doordat er onenigheid is bij het verdelen en men dus gedwongen in onverdeeldheid blijft (en dus mede-eigenaar). Zal daarvoor in oplossingen op maat worden voorzien?

3. Bij het verbod van onroerende eigendom zijn de bestemming van het onroerend goed (woning of bouwgrond), evenals de verschillende soorten eigendom (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal) doorslaggevend. Er kan echter worden vanuitgegaan dat niet in elk land dezelfde verschillende bestemmingen van onroerende goederen of dezelfde eigendomsvormen bestaan zoals in België.

Hoe worden verschillende bestemmingen van gronden en verschillende eigendomsvormen in andere landen gelijkgesteld met de bestemmingen en eigendomsvormen die in België bestaan?

4. Zal deze vorm van opsporen van fraude (m.a.w. het inschakelen van privé-detectivebureaus) ook doorgetrokken worden naar andere vormen van fraude die buiten het sociale wonen-circuit vallen?
5. Iedereen moet gelijk behandeld worden, maar dat is met deze manier van werken (waarbij SHM's ervoor kunnen kiezen privé-detectivebureaus in te schakelen) moeilijk te garanderen.

Welke waarborgen wil de minister inbouwen om gelijke behandeling van elke sociale huurder te garanderen wanneer SHM's zelf kunnen kiezen of én welke privédetectives ze inschakelen?

6. Gelet op de problemen met beperkte erfenissen van grond in het buitenland: overweegt de minister een onderscheid te maken tussen mensen die iets geërfd hebben en mensen die geïnvesteerd hebben in woningen?
7. Heeft de minister zicht op de precieze kostprijs van dergelijke onderzoeken door privédetectives voor SHM's? Kan een inschatting gemaakt worden van de kosten die de SHM zal moeten dragen als er geen fraude wordt vastgesteld nadat een onderzoek werd uitgevoerd?
8. Wordt in overgangsperiodes voorzien voor SHM's en sociale huurders? Zo ja, hoe zien die eruit?

ANTWOORD

op vraag nr. 434 van 7 april 2021

van **AN MOERENHOUT**

1. Het sociaal huurstelsel werkt met een voorwaarde inzake onroerend bezit. Deze voorwaarde geldt zowel op het ogenblik dat men zich wil inschrijven als kandidaat-huurder, op het ogenblik van de toewijzing van een sociale huurwoning en tijdens de ganse duur van de sociale huurovereenkomst. Het hebben van onroerend bezit dat onder die voorwaarden valt (het gaat over een woning of een perceel bestemd voor woningbouw en het gaat over bepaalde zakelijke rechten), is verboden, behoudens enkele beperkte uitzonderingen. U verwijst in uw vraag naar fraude. Dit wekt de indruk dat de kandidaat-huurder of sociale huurder bewust het verboden onroerend bezit moet hebben verzwegen. Dat is niet het geval. Zoals gezegd, elk onroerend bezit dat onder de voorwaarde valt, is verboden.
Er zijn enkele uitzonderingen op het verbod op onroerend bezit. Deze situeren zich enerzijds op het ogenblik van de inschrijving als kandidaat-huurder en bij de toewijzing, anderzijds op de periode dat men sociale huurder is. Op het ogenblik van de inschrijving en bij de toewijzing mag men bepaald onroerend bezit in eigendom hebben (bv. men bezit een woning samen met een ex-partner of het is een woning die onbewoonbaar werd verklaard). Deze woning moet men binnen het jaar nadat men huurder is geworden, vervreemden. Sociale huurders die tijdens de huurovereenkomst kosteloos (via erfenis of schenking) gedeeltelijk onroerend bezit verkrijgen, voldoen aan de voorwaarde inzake onroerend bezit wanneer zij dit vervreemden binnen het jaar. De termijn van een jaar kan in beide hypothesen worden verlengd door de sociale verhuurder om billijkheidsredenen.
2. De melding in deelvraag 2 "sociale huurders met 'beperkt vermogen' krijgen een jaar de tijd om hun vastgoed te verkopen" heeft vermoedelijk betrekking op de uitzonderingen die aan bod kwamen in het antwoord van deelvraag 1.
Sociale huurders die na het overlijden van de ouders via de erfenis mede-eigenaar zijn van een verboden onroerend goed in het binnen- of buitenland moeten hun aandeel in dat onroerend goed vervreemden binnen het jaar. Zoals gezegd kan de verhuurder deze termijn verlengen om billijkheidsredenen. De sociale huurder moet dus aantonen dat hij initiatief heeft genomen om zijn aandeel in dat onroerend goed te vervreemden, maar dat hij daar niet in geslaagd is. De sociale verhuurder beoordeelt dan die inspanningen. Beëindigt de sociale verhuurder de sociale huurovereenkomst omdat hij oordeelt dat de sociale huurder onvoldoende inspanningen heeft geleverd, kan de zaak worden voorgelegd aan de rechter. Ik merk nog op dat in deelvraag 2 wordt verwezen naar landbouwgrond. Het bezit van landbouwgrond is niet verboden.
3. De voorwaarde inzake onroerend bezit geldt identiek in België en in het buitenland. De voorwaarde moet dus ook worden toegepast op onroerend bezit in het buitenland. De sociale verhuurder zal enerzijds moeten aantonen dat het over een woning of perceel bestemd voor woningbouw gaat en anderzijds dat het over een verboden zakelijk recht gaat. Indien de sociale huurder oordeelt dat hij een beroep kan doen op één van de uitzonderingsgronden, zal hij het bewijs daarvan moeten leveren. Dit zijn de regels van het burgerlijk bewijsrecht die integraal van toepassing blijven.
4. Het opsporen van verboden onroerend bezit via private onderzoeksbureaus blijft beperkt tot sociale huurders.

5. De gelijke behandeling, waarvan sprake is in deelvraag 5, houdt in dat huurders met binnenlands en buitenlands bezit gelijk moeten worden behandeld. De initiatieven die nu worden genomen, kaderen dus in de gelijke behandeling van alle sociale huurders. Sociale verhuurders hebben volgens de rechtspraak de plicht om na te gaan of hun huurders voldoen aan de voorwaarde inzake onroerend bezit, zowel in het binnenland als in het buitenland. De wijze waarop deze sociale verhuurders die controle kunnen/moeten doen, wordt bepaald door het geldende wettelijke kader. Bij betwisting kan de sociale huurder de door de sociale verhuurder gehanteerde werkwijze voorleggen aan de rechter, zoals al meermaals is gebeurd. De rechter zal dan oordelen over de correcte handelwijze van de sociale verhuurder. Uit het feit dat de ene sociale verhuurder beroep doet op privaat onderzoeksbureau X en de andere sociale verhuurder op privaat onderzoeksbureau Y vloeit geen ongelijke behandeling voort, aangezien beide moeten optreden binnen het wettelijke kader.
6. Zoals blijkt uit het antwoord op deelvraag 1 maakt het sociaal huurstelsel nu reeds een onderscheid tussen sociale huurders die gedeeltelijk eigenaar zijn ten kosteloze titel (via erfenis of via schenking) en sociale huurders die geheel of gedeeltelijk eigenaar zijn ten bezwarende titel (via aankoop, ruil,...).
7. De kost van de private onderzoeksbureaus voor een onderzoek in het buitenland kan omwille van de regelgeving inzake overheidsopdrachten niet openbaar worden gemaakt. Het ontwerp van subsidiebesluit bepaalt dat bij een negatief resultaat de sociale verhuurder 25% van de kost van het vooronderzoek zelf draagt.
8. Het is niet duidelijk waar naar wordt verwezen met een "overgangsperiode voor sociale huisvestingsmaatschappijen". Voor sociale huurders bevat het sociaal huurstelsel de bepaling dat het kosteloos verwerven van gedeeltelijk onroerend bezit, geen probleem vormt wanneer het binnen het jaar wordt vervreemd.