

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 98

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 17 december 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Eigendomsvoorwaarde voor sociale huurders bij erfenis of schenking

De eigendomsvoorwaarde waaraan een kandidaat-huurder moet voldoen, blijft gelden gedurende de volledige duur van de huurovereenkomst (artikel 6.21 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

De wet verbiedt onder meer dat een huurder een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom heeft (artikel 6.12 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Er is geen minimaal aandeel bepaald, dus zelfs 1 procent eigendom vormt een inbreuk.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder. Indien een zittende huurder dergelijke eigendom kosteloos verwerft, bijvoorbeeld via erfenis, dan krijgt die een jaar de tijd om die te vervreemden (verkoop, wegschenken). Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd (artikel 6.40 Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Wanneer de verhuurder een vraag van de sociale huurder om de termijn tot vervreemding te verlengen, weigert, dient de verhuurder te vermelden waarom hij vindt dat er geen gegronde redenen zijn.

De opzeg van een huur kan altijd aangevochten worden voor de vrederechter. De vrederechter oordeelt over de wettelijkheid van de opzeg, maar soms ook over de billijkheid (in casu: is de inbreuk op de huurdersverplichtingen in verhouding tot de sanctie, namelijk opzeg).

1. Hoeveel huurders verkregen kosteloos een onroerend goed (of een deel ervan) wegens schenking of erfenis? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM (sociale huisvestingsmaatschappij).
2. In hoeveel van deze gevallen werd hen opgedragen om het goed binnen het jaar te vervreemden? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.
3. In hoeveel gevallen hebben de huurders een verlenging van termijn gevraagd om billijkheidsredenen? In hoeveel gevallen werd die termijn effectief verlengd? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.
4. In hoeveel gevallen werd er klacht ingediend bij de toezichthouder omdat de SHM de termijn niet wilde verlengen? In hoeveel gevallen ging de toezichthouder in op de



**Vlaams
Parlement**

vraag van de sociale huurder? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.

5. In hoeveel gevallen werd het contract van de sociale huurder opgezegd? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.
6. Hoeveel huurders hebben niet onmiddellijk de SHM op de hoogte gebracht van hun gewijzigde eigendomsstatus? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.
7. Hoever reikt de autonomie van de SHM's inzake het al dan niet opleggen van de plicht om het goed te vervreemden (bijvoorbeeld omdat de sociale huurder 1/48ste van een stuk grond heeft geërfd)? Zijn er maximumtermijnen opgelegd of behoort dit tot de autonomie van de SHM's?
8. In hoeveel gevallen werd de opzeg van de huur aangevochten bij het vredegerecht? In hoeveel gevallen werd dit in het voordeel/nadeel van de huurder beslecht? Graag de cijfers voor de laatste 3 jaren, opgesplitst per SHM.

ANTWOORD

op vraag nr. 98 van 17 december 2021

van **GUY D'HAESELEER**

1. Mijn administratie beschikt niet over deze gegevens.
2. Mijn administratie beschikt niet over deze gegevens.
3. Mijn administratie beschikt niet over deze gegevens.
4. Op 9 december 2021 werd er een klacht ingediend tegen het Vlaams Woningfonds. De klacht moet nog behandeld worden door de afdeling Toezicht.
5. Alle beschikbare cijfers over de opzegging van huurcontracten zijn te vinden op de website van de VMSW (<https://www.vmsw.be/statistieken>).
6. Mijn administratie beschikt niet over deze gegevens.
7. In de sociale regelgeving zijn termijnen opgenomen waarbinnen dient voldaan te zijn aan de onroerende bezitsvoorwaarde. Deze dienen door de sociale verhuurder te worden toegepast.

Er zijn uitzonderingen van toepassing op deze onroerende bezitsvoorwaarde (zie [art. 6.40 van het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen](#)). Hieronder valt onder andere het voorbeeld van gedeeltelijke volle eigendom door een erfenis, hetgeen u aanhaalt. De regelgeving bepaalt dat één jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning de huurder zich in orde dient te stellen met de onroerende bezitsvoorwaarde.

De verhuurder kan instemmen om deze termijn te verlengen als daar gegronde redenen voor zijn of omwille van billijkheid. Wat de verhuurder als gegronde redenen beschouwt en hoelang hij voorziet in een verlenging behoort tot de autonomie van de verhuurder. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

8. Hierover zijn geen cijfers beschikbaar. Op de website van VMSW (zie hierboven) vindt u enkel cijfers over de procedures die in het nadeel van de huurder zijn beslecht.