

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 70

van **CHRIS JANSSENS**

datum: 24 november 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Sancties na bewijs buitenlandse eigendom

Met de huidige lange wachtlijsten is het onaanvaardbaar dat sociale huurders die in strijd met de sociale huurwetgeving in het buitenland, vooral Marokko of Turkije, eigendommen bezitten ongemoeid worden gelaten. Sinds 15 maart 2021 kunnen sociale woonactoren gebruikmaken van het raamcontract van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) om onderzoeksbureaus aan te stellen voor de opsporing van fraude met buitenlandse eigendommen. Deze onderzoeken worden enkel uitgevoerd op basis van een 'vermoeden' van buitenlandse eigendommen bij sociale huurders. Ongeveer één op de drie huisvestingsmaatschappijen doet onderzoek wanneer er verdenkingen zijn dat sociale huurders eigendommen in het buitenland, vaak in Marokko of Turkije, bezitten, zo blijkt uit een recent antwoord van de minister op een schriftelijke vraag van Guy D'haeseleer. Bij de 669 aldus uitgevoerde onderzoeken werd in 309 gevallen fraude vastgesteld. Opvallend: van de 669 uitgevoerde onderzoeken naar buitenlandse eigendommen vonden er maar liefst 358 plaats door woonactoren die actief zijn in de provincie Limburg, wat resulteerde in 158 bewijzen van fraude. De Limburgse sociale huisvestingsmaatschappij Het Maaslands Huis spant de kroon met 150 fraude-onderzoeken.

Een sociale verhuurder die via onderzoek fraude met buitenlandse eigendommen aan het licht heeft gebracht, kan een huurder opzeggen op basis van een van de opzeggingsgronden van artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel luidt:

"Met behoud van de toepassing van artikel 6.27 tot 6.31 kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 6.21;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen, met uitzondering van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 7°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming;

3° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen, afgelegd te kwader trouw, onrechtmatig voordelen, verleend bij de bepalingen van dit boek, heeft genoten of onrechtmatig tot een sociale huurwoning is toegelaten."

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan op basis van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook de (ten onrechte verkregen) sociale korting terugvorderen van de huurder. Artikel 6.46. (01/01/2021-30/09/2023) luidt als volgt:



**Vlaams
Parlement**

“Op het ogenblik van het aangaan van een huurovereenkomst wordt de marktwaarde van de woning, zoals die op dat ogenblik van kracht is, vastgelegd in de huurovereenkomst. Die waarde wordt de basishuurprijs genoemd.

De huurder betaalt als huurprijs de basishuurprijs. Om de betaalbaarheid te garanderen, wordt die basishuurprijs verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53. De basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, wordt de reële huurprijs genoemd.

Met behoud van de toepassing van artikel 6.79, §2, heeft de huurder uitsluitend recht op de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, als hij alle noodzakelijke informatie aan de verhuurder bezorgt en die informatie niet frauduleus is. De verhuurder kan de toegekende korting altijd terugvorderen als blijkt dat dat niet het geval is geweest.

De huurder deelt de elementen die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs mee aan de verhuurder, uiterlijk de laatste dag van de maand die volgt op het verzoek van de verhuurder, of op een latere datum die de verhuurder meedeelt, met behoud van de toepassing van artikel 6.79, §2. Als de huurder de informatie niet binnen die termijn bezorgt, stuurt de verhuurder een brief, waarin hij de huurder meedeelt dat de informatie moet bezorgd worden uiterlijk zeven dagen na de postdatum. Als de huurder in gebreke blijft, wordt aan hem een huurprijs aangerekend die maximaal gelijk is aan de basishuurprijs. Die huurprijs wordt opnieuw verminderd met de sociale korting, vermeld in artikel 6.53, op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de informatie wordt bezorgd.”

1. Graag had ik meer informatie verkregen over de sancties die werden opgelegd aan de 309 sociale huurders die fraude pleegden wegens bezit van een onroerende eigendom in het buitenland. Sociale woonactoren werken immers met belastinggeld. Een gedoogbeleid tegenover fraude of een niet-terugvordering van onterecht verkregen kortingen is dan ook onaanvaardbaar.
2. Kan de minister per sociale woonactor cijfers bezorgen inzake de opzeg van sociale huurders die fraudeerden wegens het bezit van een buitenlandse onroerende eigendom?
 - a) Hoeveel van de 309 fraudeurs hebben inmiddels hun sociale huurwoning al verlaten?
 - b) Hoeveel van de 309 fraudeurs zitten momenteel in de opzegprocedure?
 - c) Hoeveel van de 309 fraudeurs zijn uiteindelijk niet opgezegd?
3. Kan de minister per sociale woonactor cijfers bezorgen inzake de terugvordering van de sociale korting bij sociale huurders die fraudeerden wegens het bezit van een buitenlandse onroerende eigendom?
 - a) Welk totaalbedrag werd intussen teruggevorderd van de 309 fraudeurs?
 - b) Welk totaal(fraude-)bedrag werd inmiddels aldus al gerecupereerd bij de 309 fraudeurs?
 - c) Bij hoeveel van de 309 fraudeurs werd de sociale korting volledig teruggevorderd?
 - d) Bij hoeveel van de 309 fraudeurs werd de sociale korting gedeeltelijk teruggevorderd?
 - e) Bij hoeveel van de 309 fraudeurs zal de sociale korting na beslissing uiteindelijk niet worden teruggevorderd?

4. Wanneer de minister niet over deze cijfers beschikt, kan hij dan meedelen waarom die cijfers niet verzameld of opgevraagd worden? Kan hij dan alsnog een globaal beeld bezorgen van het beleid van de diverse woonactoren ter zake?
5. Hoe beoordeelt de minister deze cijfers?

ANTWOORD

op vraag nr. 70 van 24 november 2022

van **CHRIS JANSSENS**

De VMSW beschikt niet over de gevraagde gegevens.

Indien een onderzoek naar buitenlands bezit een positief resultaat oplevert is het steeds aan de onderzoekende sociale woonactor om op basis van dit resultaat de noodzakelijke vervolgstappen te zetten. De sociale verhuurder zal in dat geval overgaan tot het stopzetten van de huurovereenkomst en/of de terugvordering van de onterecht ontvangen sociale korting. Deze vervolgstappen moeten steeds redelijk en proportioneel zijn. Het dossier zal immers steeds voor de vrederechter moeten verschijnen als het huurcontract wordt opgezegd en er eventuele sociale kortingen worden teruggevorderd. Deze rechterlijke toets neemt enige tijd in beslag en kan bovendien ook betwist worden door de sociale huurder. Gelet op dit traject is het dus één-op-één niet eenvoudig om deze gegevens te verkrijgen of te interpreteren. Een systematische rapportering is in deze dan ook niet voorzien.

Mijn administratie zal begin 2023 wel, in opvolging van de bevraging van september 2022 inzake de ervaring met de raamovereenkomst, een bevraging organiseren die peilt naar de concrete vervolgstappen (en de resultaten hiervan) van sociale woonactoren naar aanleiding van een positief afgerond onderzoek naar buitenlands bezit.