

De eigendomsvoorwaarde in de sociale huur

Webinar VIVAS

Toelichting door Vlaams Huurdersplatform

Inleiding

- Wie is VIVAS?
- Wie is het Vlaams Huurdersplatform?
- Waarom dit webinar?

Historiek regelgeving

BVR Sociaal Huurbesluit 29/9/1994, geldig van 1/1/1995 tot 31/12/2007

- ✓ (kandidaat-) huurder of gezinslid mag geen woning volledig in volle eigendom of volledig vruchtgebruik in binnen- of buitenland hebben (ook niet tot 3 jaar voor toewijzing)
- ✓ Voorwaarde voor inschrijving, toewijzing en huurdersverplichting

Begrippen

Begrip volle eigendom versus naakte eigendom

- Volle eigenaar: naakte eigendom en vruchtgebruik bij een en zelfde persoon
- Vruchtgebruik: volle gebruiksgenot over de woning (kan ook verhuren) (bescherming gezinswoning bij overlijden van echtgenoot of wettelijke samenwoner)
- Volledige eigenaar versus mede-eigenaar (onverdeeldheid bij erfenis of schenking)

Historiek regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 01/01/2008 tot 28/02/2017

- ✓ (kandidaat-) huurder of gezinslid mag geen woning *volledig in volle eigendom* of volledig vruchtgebruik *in binnen- of buitenland* hebben (uitzondering campingverblijf Vlaanderen) en ook geen woningbouwgrond
- ✓ Voorwaarde voor inschrijving, toelating en huurdersverplichting
- ✓ Schriftelijke verklaring op eer voor buitenlands onroerend goed
- ✓ België: toegang voor de sociale verhuurder tot de databank patrimoniumdocumentatie

Historiek regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 01/01/2008 tot 28/02/2017

Inschrijvingsvoorwaarde

- ✓ Uitzonderingen personen: echtgeno(o)t(e) inleiding echtscheiding of beëindiging wettelijke samenwoner of huwelijk onherstelbaar ontwricht (verhuurder): geen gezinslid
- ✓ Uitzonderingen soort woning: Onteigening / Ongeschikt en onbewoonbaar verklaard (max 2 maand voor inschrijving) / onaangepast en bewoond door 55+ of persoon met handicap/ kandidaat voor ADL-woning

Historiek regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 01/01/2008 tot 28/02/2017

Toelatingsvoorwaarden (aanbod toewijzing) =
Inschrijvingsvoorwaarden

- ✓ Uitzonderingen personen: echtscheiding moet voltrokken zijn
- ✓ Uitzonderingen soort woning: Behalve bij onteigening binnen jaar afstand doen van woning (vervreemden: verkopen of schenken) of verhuren minstens 9 jaar of al dan niet gratis ter beschikking stellen van verhuurder met voorkooprecht

Historiek regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2008 tot 28/02/2017

Huurdersverplichting (huurdersplicht tijdens de huur) =
Toelatingsvoorwaarden

- ✓ Geen woning of woningbouwgrond verwerven (volledig en in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik) door huurder of minderjarige kinderen, zo niet opzeg 6 maanden voor woning en 6 maanden bij verwerving na 5 jaar voor woningbouwgrond
- ✓ Uitzonderingen kosteloze verwerving of vruchtgebruik (erfenis, testament, schenking) mits binnen 1 jaar vervreemden, zo niet opzeg met 6 maanden: niet voldoen aan wven om huurder te blijven
- ✓ Informatieplicht rust op huurder: verklaring op eer / wijzigingen in loop van de huur

Historiek regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2008 tot 28/02/2017

Wat met informatieplicht verhuurder?

Algemeen: passieve openbaarheid

Basisbegeleidingstaken: verplichting verhuurder voor toegankelijke info over toewijsregels en rechten en plichten sociale huurders:

Inschrijvingsbewijs met info inzake toelating verkrijgen attesten bij bevoegde instellingen en overheden en algemene info met privacyregels

Historiek regelgeving

Wijziging KBSH 23/12/2013 -31/12/2019

Een lichte versoepeling enkel op de huurdersplicht:

- Verbod op volledig bezit woning in volle eigendom of volledig vruchtgebruik of volledig bezit woningbouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hiervan: **enkel voor referentiehuurder en/of zijn wettelijke partner of feitelijke partner**: niet voor minderjarige kinderen en andere gezinsleden

Regelgeving

Verstrenging

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

Inschrijvingsvoorwaarde:

3° hij heeft, **samen met zijn gezinsleden**, geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig **of gedeeltelijk** in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland;

3° bis hij of **een van zijn gezinsleden** is geen **zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder** van een vennootschap waarin hij of een van zijn gezinsleden een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw, heeft ingebracht;

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

- Toelating = Inschrijvingsvoorwaarde = Huurdersplicht met zelfde uitzonderingen
- Overgangsbepaling inschrijving: kosteloos gedeeltelijk verworven: woning of perceel woningbouwgrond: uitz.

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

Inschrijvingsvoorwaarde

Uitbreiding uitzondering woningen:

1° Onteigeningsbesluit wordt onteigeningsplan

(...)

5° gelegen in ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is

6° woning die moet ontruimd worden omdat ze niet beantwoordt aan elementaire kwaliteitsnormen en voorwerp is van renovatiehuurcontract, of sociaal beheersrecht of een verrichting door een erkende initiatiefnemer waardoor bewoner moet ontruimd worden

7° verlies over het beheer van zijn woning wegens faillietverklaring

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

Toewijzing: uitzondering woningen: binnen het jaar vervreemden, en indien gegronde redenen, kan huurder verzoeken termijn voor vervreemding te verlengen

Huurdersplicht: huurder moet verhuurder onmiddellijk informeren bij verwerving geheel of gedeeltelijk van woning of woningbouwgrond in volle eigendom

- ✓ Geen woning of woningbouwgrond verwerven (volledig en in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik), zo niet opzeg 6 maanden voor woning en opzeg 6 maanden na 5 jaar verwerving voor woningbouwgrond

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

- ✓ Uitzonderingen **kosteloze** verwerving of vruchtgebruik (erfenis, testament, schenking) mits binnen 1 jaar vervreemden, zo niet opzeg met 6 maanden: niet voldoen aan wven om huurder te blijven
- ✓ Huurdersplicht overgangsbepaling: referentiehurder en/of zijn wettelijke partner of feitelijke partner die op 1 maart 2017 sociale huurwoning huurt en die een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, **gedeeltelijk** in volle eigendom heeft, moet uit onverdeelde treden binnen een jaar na aanvang besluitswijziging: dus tot 1 maart 2018

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/3/2017 tot 31/12/2019

- ✓ Idem voor wie sociale huurder is en **zaakvoerder** is geworden voor 1 maart 2017 of bestuurder of aandeelhouder met aandelen waarbij referentiehurder of wettelijke partner of feitelijke partner woning of woningbouwgrond heeft ingebracht
- ✓ Als termijn van 1 jaar om te vervreemden niet lukt en huurder kan **gegronde redenen** aanbrengen (bv. onverdeeldheid), kan hij verhuurder verzoeken om de termijn te **verlengen**
- ✓ Verhuurder moet dit beoordelen conform algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- ✓ Maar verlengen is niet vrijstellen...

Regelgeving

Versoepeling en verstrenging

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

- Nieuwe striktere definitie sociale huurder in titel VII van decreet Vlaamse Wooncode
- Voorwaarden inschrijving, toelating en huurdersplichten: nog enkel van toepassing op **referentiehurder en/of wettelijke of feitelijke partner**
- Onroerend bezitsvoorwaarde niet meer van toepassing op meerderjarige en minderjarige kinderen en andere gezinsleden (...)
- Probleem van feitelijk ex-echtgenoot zonder echtscheiding is hierdoor ook opgelost

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

➤ verstrenging onroerend bezitsvoorwaarden:

Personen die zich inschrijven hebben

1° geen woning of perceel woningbouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom

2° geen volledig of gedeeltelijk recht van **erfpacht, opstal** of **vruchtgebruik** op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw

3° geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk **in erfpacht of opstal** is **gegeven**

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van
1/1/2020 – 31/12/2020

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die 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 en met 4° hebben ingebracht**;

Door advies Raad van State ... alle zakelijke rechten ...

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

Afwijkingen inschrijvingsvoorwaarden inzake personen:

1° geen bezwaar tegen volledig in volle eigendom woning of woningbouwperceel met echtgenoot, wettelijke samenwoner, feitelijke partner of ex-echtgeno(o)t(e), ex- wettelijke samenwoner of ex-feitelijke partner **als ze niet samen mee de sociale huurwoning betrekken**; (vereiste inleiding of voltrekking echtscheiding niet vereist): opgelet perverse gevolgen

2° geen bezwaar als kandidaat-huurder(s) een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik hebben met dezelfde personen als onder 1° op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als ze niet mee sociale huurwoning gaan bewonen;

(...)

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

3° geen bezwaar als kandidaat-huurders met dezelfde personen als onder 1° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als ze niet mee sociale huurwoning gaan bewonen;

4° geen bezwaar als **kandidaat-huurder** een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven; (...)

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

5° geen bezwaar als kandidaat-huurder een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° geen bezwaar als kandidaat-huurder een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van
1/1/2020 – 31/12/2020

Afwijkingen inschrijvingsvoorwaarden inzake woningen:

1° onteigeningsplan afgeschaft

2° geen bezwaar tegen bezit als woning max 2 maand voor inschrijving
ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard

3° woning onaangepast aan fysieke toestand van kandidaat-
huurder met handicap

4° de woning die bewoond wordt door een persoon met een handicap
die ingeschreven is voor een ADL-woning;

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van
1/1/2020 – 31/12/2020

5 ° woning gelegen in ruimtelijke bestemmingszone in België waar
wonen niet toegelaten: volledige definitieve vrijstelling

6° woning die moet ontruimd worden omdat ze niet beantwoordt aan
elementaire kwaliteitsnormen en voorwerp is van
renovatiehuurcontract, of sociaal beheersrecht of een verrichting door
een erkende initiatiefnemer waardoor bewoner moet ontruimd
worden

7° kandidaat-huurder die beheer over z'n woning verloren is door
faillietverklaring of ten gevolge van collectieve schuldenregeling

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

- Toelatingsvoorwaarden = inschrijvingsvoorwaarden maar overgangsregeling voor uitzonderingen:
- ✓ Alle uitzonderingen voor personen: binnen het jaar vanaf toewijzing woning/perceel vervreemden, zo niet opzegging 6 m/ na 5j opzeg 6m
- ✓ Uitzonderingen voor woningen: binnen het jaar vanaf toewijzing vervreemden met uitzondering van woning gelegen in ruimtelijke bestemmingszone in België waar wonen niet toegelaten is.
- ✓ Om gegronde redenen kan huurder aan verhuurder een verlenging van deze termijn vragen
- ✓ Voorbeeld betwisting VWF

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

➤ Huurdersverplichtingen = Toelatingsvoorwaarden

Maar overgangsregeling voor uitzonderingen en afwijkingen huurdersverplichtingen:

1° **kosteloze verwerving** van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven (erfenis, testament, schenking);

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van 1/1/2020 – 31/12/2020

2° kosteloze verwerving van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning

3° kosteloze verwerving van een **perceel** bestemd voor waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° kosteloze verwerving van een **perceel**, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

Regelgeving

Kaderbesluit Sociale Huur (BVR 12 oktober 2007), geldig van
1/1/2020 – 31/12/2020

Overgangsregeling vervreemding:

1°, 2° en 3°: vervreemding binnen 1 jaar of na verlenging zo niet opzegging; verlengingsmogelijkheid om gegronde redenen

4°: vervreemding binnen 5 jaar, zo niet opzegging met 6 maanden na verstrijken 5 jaar (geen verlengingstermijn)

Toepassing in de tijd

- ✓ Reglementair karakter van regelgeving en werking in de tijd
- ✓ Regels om sociale huurder te kunnen worden (inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden) en te blijven (huurdersplicht op sanctie van opzegging) zijn reglementair van aard
- ✓ Regels ter invulling van een doelgebonden taak van algemeen belang: woonbehoeftigen huisvesten die op eigen kracht hiertoe niet toe in staat zijn (betaalbaar wonen in goede woning met woonzekerheid, ...)
- ✓ Overheidsregels zijn te allen tijde wijzigbaar ook op lopende huurovereenkomsten
- ✓ Principe van onmiddellijke werking bij wijziging reglementaire regels ter behartiging van algemeen belang

Regelgeving

Decretale basis

- ✓ Reglementaire wijziging vergt machtiging door de decreetgever
- ✓ Zeer ruime en vage machtiging aan Vlaamse regering
- ✓ **Bij inschrijving:** artikel 6.8. §1, 1st en 2^{de} lid Vlaamse Codex Wonen:

“Om zich voor een sociale huurwoning in te schrijven, voldoen de personen, vermeld in paragraaf 3, aan de volgende voorwaarden:

1° (...) zijn minstens 18 jaar;

2° ze voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

(...)

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.”

Regelgeving

Vlaamse Codex Wonen 2021, geldig van 1/1/2021 – ...

Toelatingsvoorwaarden: artikel 6.11, 1^{ste} lid Vlaamse Codex Wonen:

“§ 1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 6.8”

→ Toelatingsvoorwaarden zijn dus dezelfde als inschrijvingsvoorwaarden die Vlaamse Regering bepaalt

Huurdersplicht: art, 6.21, 1^{ste} lid VCW:

“§ 1. De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in (artikel 95) deel 4 van dit boek. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.”

→ Deel 4 van Boek 6 = Toelatingsvoorwaarden en toewijzing, dus bepaald door de Vlaamse regering

Regelgeving

Vlaamse Codex Wonen 2021, geldig van 1/1/2021 – ...

- ✓ Gevoelige verstrenging is niet gevolg van decretale verstrenging gestemd door parlement
- ✓ Wel verstrenging via besluiten beslist door Vlaamse regering
- ✓ Criterium van woonbehoefte zodat sociale huurwoningen voorbehouden blijven voor wie dit nodig heeft: vroeger volledig bezit: beschermingsbepaling voor woonbehoefte
- ✓ Is gedeeltelijk bezit wel pertinent als woonbehoeftevoorwaarde?
- ✓ En wat met een woning in buitenland?

Regelgeving

Vlaamse Codex Wonen 2021, geldig van 1/1/2021 – ...

✓ Vraag aan de rechter:

“Vormt de voorwaarde inzake verbod op gedeeltelijke eigendoms- of zakelijke rechten hebben op woning of woningbouwgrond met bij kosteloze verwerving verplichting voor de huurder om op eigen kosten dit bezit te vervreemden op straffe van opzegging door de verhuurder en verlies van de sociale woning, een grondwetconforme regeling die bestaanbaar is met het recht op behoorlijke huisvesting en het recht op eigendom?”

- Aantasting van grondrechten mag niet verder gaan dan nodig om algemeen belang te verwezenlijken.
- Prejudiciële vraag hier aan rechter niet mogelijk, want geen wettelijke of decretale bepaling
- Rechtsprekende rechter moet de (on-)grondwettelijkheid beoordelen

Regelgeving

Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 (BVR 11 september 2020),
geldig van 1/1/2021 – ...

- Geeft uitvoering aan decretale bepalingen Vlaamse Codex Wonen

Inschrijvingsvoorwaarden: zelfde voorwaarden onroerend bezit: artikel 6.12, 1^{ste} lid, 1^o tot en met 5^o BVCW, buitenland niet langer uitdrukkelijk vernoemd

- Bewijs geen onroerend bezit buitenland: schriftelijke verklaring op eer: artikel 6.12, 3^{de} lid
- Uitzonderingsvoorwaarden: persoonlijke : artikel 6,14, 1^{ste} lid ; voor soort woningen: artikel 6,14, 2^{de} lid

Regelgeving

Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 (BVR 11 september 2020),
geldig van 1/1/2021 – ...

Toelatingsvoorwaarden: artikel 6.15 , 1^{ste} en 2^{de} lid: zelfde als
inschrijvingsvoorwaarden met overgangsregelingen en verlenging bij
gegronde redenen

- Bezorging uitgebreide privacyverklaring verhuurder aan huurder bij ondertekening huurcontract met vermelding rechten: art. 6.32 BVCW
- Verplichtingen huurder
- Uitzonderingen en overgangsbepalingen zittende huurder: artikel 6.4 BVCW (grond mag gekocht zijn) en meldingsplicht huurder

Regelgeving

Correcte toepassing van begrippen

- Enkel woning, geen kantoor, woning met handelspand onder handelshuur, bedrijfspand met woning, woning met landbouwbedrijf: bijzaak volgt hoofdzaak, wel tweede verblijf; quid toeristisch logies ?...
- Definitie woning VCW art. 1.3.§1, 1^{ste} lid: woning : elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande
- Perceel, bestemd voor woningbouw: woningbouw moet mogelijk zijn (vb. 1 meter breed en 30 m lang)

Regelgeving

Correcte toepassing van begrippen

- Perceel grond bestemd voor woningbouw, dus beantwoordend aan:

Definitie bouwgrond (art. 1.3.1,§1, 1^{ste} lid, 6° VCW):

“bouwgrond: gronden met uitzondering van kavels, die palen aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3. 5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en gelegen zijn in een woongebied of woonuitbreidingsgebied dat reeds voor bebouwing in aanmerking komt blijkens een principiële beslissing of op grond van artikel 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”

Wat met toepassing op buitenland? Landen met andere regelgeving en verordeningen inzake ruimtelijke ordening?

Regelgeving

Correcte toepassing van begrippen

Woningbouwgebied definitie artikel 1.3.1 §1, 1^{ste} lid, 68°:

“woongebied: de gebieden die

- a) Ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”*
- b) Ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5. 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.”*

Bij buitenland toepasselijke regelgeving nagaan en kijken of het bestemd is voor wonen en toegelaten is

Regelgeving

Grondwetconforme interpretatie conform onderrichtingen webinar
VMSW

Uitzonderingen op basis van het statuut van de huurder: erkende vluchtelingen en subsidiair beschermden

- Kunnen niet terugkeren naar hun land van herkomst
- Eigendom daar verhindert niet dat zij in België woonbehoefstig zijn
- Situatie van overmacht gekoppeld aan het verblijfsstatuut van de huurder
- Als erkenning wordt ingetrokken moet men woning wel vervreemden om aan de voorwaarde te voldoen
➔ **VHP: opgelet bij terugkeer familiebezoek....**

Regelgeving

Grondwetconforme interpretatie

- Wat met sterk beschadigde woningen in buitenland (oorlogsgebied, natuurrampen, vernielde woningen in bv. Syrië): commissie wonen met minister Homans?
- Wat met kleine toeristische woning in Spanje in gedeeld familiebezit om verblijfs- en hotelkosten te drukken: niet langer woonbehoefstig?
- Woningen die hier ongeschikt of onbewoonbaar zouden verklaard worden of te klein zijn qua woonbezettingsnorm? Geschikt in functie van woonbehoefstigheid ?

Eigendom in het buitenland

Raamovereenkomst fraudeonderzoek

Welke landen? (41)

Afghanistan	Duitsland	Marokko	Servië	Verenigde Staten
Albanië	Frankrijk	Nederland	Slovakije	
Algerije	Georgië	Nigeria	Spanje	
Angola	Ghana	Oekraïne	Syrië	
Armenië	Griekenland	Polen	Thailand	
Azerbeidzjan	Italië	Portugal	Togo	
Bulgarije	Kosovo	Roemenië	Tsjechië	
Colombia	Kroatië	Rusland	Tunesië	
Cyprus	Libanon	Rwanda	Turkije	
D.R. Congo	Macedonië	Senegal	Verenigd Koninkrijk	

Fraudeonderzoek

Raamovereenkomst met onderzoeksbureau's

5 geselecteerde ondernemingen:

- ✓ BDO Risk & Assurance Services
- ✓ Bureau Buitenland België
- ✓ Focus Handhaving
- ✓ Mazars Advisory Services
- ✓ SozaXpert

Fraudeonderzoek

Welke onderzoeksdaeden en -fases?

Onderzoeksopdracht

- Fase 1: Vooronderzoek
 - Onroerende goederen in land van onderzoek?
 - Opmaak verslag
 - Overzicht eigendommen
 - Beschrijving type en bestemming

Welke onderzoeksdaeden en -fases?

Onderzoeksopdracht

- Fase 2: Onderzoek ten gronde
 - Opmaak volledig dossier
 - Uittreksels officiële documenten
 - Beëdigde vertaling
 - Foto's

Fraudeonderzoek

Welk bedrag van vergoeding?

- 75% factuurbedrag vooronderzoek
 - vooronderzoek levert geen bewijs op
- 100% factuurbedrag volledig onderzoek
 - vooronderzoek levert wel bewijs op

Ogenblik aanvraag vergoeding

- Vanaf publicatie BVR op 23/06/2021 tot 31/12/2021
- Ook voor eerdere onderzoeken? Negatief advies Raad van State: geen afdoende decretale rechtsgrond (wijzigingsdecreet 9 juli 2021)

Opzet buitenlands onderzoek

Selectie dossiers:

- Sociale verhuurder bepaalt criteria
- Aandachtspunten
- Objectief en niet-discriminerend beleid: Unia heeft na onderzoek afgewezen in dossier
- Goedgekeurd door beslissingsorgaan
- Elk vermoeden, ongeacht de huurder
- Veelal op basis van combinatie elementen
- Vergelijking domiciliefraude

Opvraging bestuursbeslissing mogelijk volgens Bestuursdecreet in het kader van openbaarheid van bestuur

Opzet buitenlands onderzoek

- Informeren sociale huurders: niet persoonlijk maar wel algemeen
- Via algemene communicatie
- Spontane meldingen door huurders
- Toestemming afgedwongen door Woonhaven: strijdig met gegevensbeschermings- of privacywetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming): Vred. 6 juni 2019 Hamme en RB Beroep Dendermonde en Vred. Apen 3 kanton 15 dec. 2019 vs RB Beroep Antwerpen 9 nov 2020
- Echter in toekomst: decretale basis door wijzigingsdecreet 9 juli 2021: geen toestemming meer vereist, maar te ruim: art. 161: onroerende rechten, gegevens uit sociaal onderzoek: nog niet in werking getreden

- Legitiem? Ja! Verwerking persoonsgegevens nodig voor wettelijke (decretale) taak van algemeen belang (sociale huur)
- Afdoende waarborgen: (te?) ruime informatie zoals onroerende rechten, garanties via raamakkoord: onderzoeksbureau's gebonden door privacywetgeving en buitenlandse medewerkers en nu nog geen decretale basis
- Negatief advies Raad van State over BVR Raamovereenkomst

Onrechtmatig verkregen bewijs

- Antigoon-arrest van Hof van Cassatie (14 oktober 2003) principiële arrest in strafzaken
- Onrechtmatig verkregen bewijs is toelaatbaar mits afweging met maatschappelijk belang
- Onrechtmatig verkregen bewijs is toelaatbaar voor zover:
 - ✓ de overtreden vormvoorwaarde niet was voorgeschreven op straffe van nietigheid en;
 - ✓ de begane onregelmatigheid de betrouwbaarheid van het bewijs niet heeft aangetast en;
 - ✓ het gebruik van het bewijs niet in strijd is met het recht op een eerlijk proces (laatste kan door rechter hersteld worden).

Onrechtmatig verkregen bewijs

- Hof van Cassatie (10 maart 2008 ivm werkloosheid) lijkt dit naar burgerlijke zaken door te trekken evenals meerderheid rechtspraak, doch niet unaniem: ernst van begane inbreuk overstijgt verregaand mate van inbreuk op privacy (Cass 14 juni 2021)
- Cfr. RB Beroep Antwerpen Kamer AB5 9 november 2020; volgt Antigoon-arrest
- Doch inbreuk op de privacy-wetgeving moet wel proportioneel gesanctioneerd worden: hetzij door afwijzing gemaakte kosten (dossierkosten) en/of beperking schadevergoedingdoch Vlaamse overheid ondergraaft mogelijke rechterlijke sanctie, zeker voor onderzoeken voor 1/1/2022.

Medewerkingsplicht door procespartijen

- Bewijslast van frauduleus verzwijgen rust op diegene die fraude inroept (art. 1315 B.W. en art. 870 Ger. Wetb). Fraude wordt niet vermoed maar moet bewezen worden. Fraude is misdrijf: materieel en moreel element
- Op de procespartijen rust een loyale medewerkingsplicht om mee te werken aan de waarheidsvinding
- Systematisch geen antwoord geven of mogelijks bewijskrachtige documenten correct zijn en systematisch zwijgen of er al dan niet buitenlandse eigendommen zijn is strijdig met loyale medewerkingsplicht en kan zelfs vermoeden van fout opleveren, cfr. Vred. Hamme

Medewerkingsplicht door procespartijen

- Huurders hoeven zich wel niet zelf te beschuldigen of bewijzen aan te dragen die hun schuld of fout aantoon (non-incriminatiebeginsel)
- Bij wijziging regelgeving: informatieplicht rust op verhuurder: passieve openbaarheid en basisbegeleidingstaken die op verhuurder rust: info over toelatingsvoorwaarden en huurders helpen bij hun verplichtingen (art. 6.35 BVCW)

Zorgvuldige afweging belangen

Regularisatiemogelijkheden

- Huurder kan aantonen dat hij onder één van de uitzonderingen valt; Indien geen uitzondering van toepassing: verhuurder moet optreden vanuit doelgebonden opdracht van algemeen belang: grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting bevorderen
- Met respect van de beginselen van behoorlijk bestuur
- Evenredigheidsbeginsel: sancties toepassen die redelijk zijn en afgestemd op de ernst van de schending
- Huurder met meerdere woningen in buitenland is manifest in strijd: VMSW adviseert geen termijn voor regularisatie nodig
- Huurder met een deel van een eigendom bv. verworven via erfenis: kan wel redelijke termijn worden gegund om zich te regulariseren

Zorgvuldige afweging belangen

- Rekening houden met de concrete omstandigheden van elke zaak zoals waarde, kosten vervreemding, potentieel gebruik om woonbehoefte te lenigen; immers is geen vermogenstoets (wellicht in de toekomst)
- Handelen verhuurder kan worden beoordeeld door de vrederechter en door de toezichthouder
- Afweging tussen belang huurder (en mogelijk verlies woning), belang andere (kandidaat-)huurders, systeem van sociaal huurstelsel door rechter én door SHM (cfr. Hubeau & Vandromme, Kroniek van de sociale huisvesting 2014-2019, *R.W*)

Zorgvuldige afweging belangen

- Is huurder ter goeder trouw geweest ?
- Vruchtgebruik de facto gegeven aan gezinsleden (zonder huur of vergoeding)
- Vruchtgebruik gegeven: definitieve overeenkomst die niet kan ongedaan gemaakt worden
- Huurder heeft geen gebruik gemaakt van 'omzeilingsmogelijkheden' tussen 1/3/2017 en 31/12/2019 door woning in vruchtgebruik te geven aan kind of gezinslid

Zorgvuldige afweging belangen

Wanneer opzegging door verhuurder ?

Drie verschillende opzeggingsgronden:

- Ofwel opzegging met 6 maanden wegens niet beantwoorden aan voorwaarden om sociale huurder te blijven: art. 6.33, 1^{ste} lid, 1° VCW 2021
- Ofwel opzegging wegens blijvende of ernstige tekortkoming met opzeg 3 maanden: art. 6.33, 1^{ste} lid, 2° VCW 2021: proportionaliteit tussen ernst tekortkoming en sanctie (verlies van woning): steeds beoordeling in concreto nodig van ernst met inbegrip van afweging: Cass. 3 maart 2016 met noot Hubeau & Vandromme, *TBBR*, 2016/7

Zorgvuldige afweging belangen nodig

- Ofwel opzegging met 3 maanden wegens niet beantwoorden aan voorwaarden om sociale huurder te blijven: art. 6.33, 1ste lid, 3° VCW 2021 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
- Onvolledige verklaringen volstaan niet: ook ter kwader trouw: willens nillens en bewust, cfr. RB Apen 16 mei 2019, T. Vred. 2020, p.133 (wel terugvordering korting mogelijk)

Zorgvuldige afweging belangen

Sociale korting terugvorderen?

- = Verschil tussen marktwaarde en sociale huurprijs
- Optelsom van I/ 55^{ste} Inkomen -patrimoniumkorting – gezinskorting, doch niet minder dan minimale huurprijs
- Artikel 6.46, 3^{de} lid VCW:

“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.”

Zorgvuldige afweging belangen

- Actieve informatieplicht huurder: huurder heeft slechts recht op sociale korting als hij alle noodzakelijke informatie aan verhuurder bezorgt die niet beschikbaar is in elektronische databestanden en voor zover deze informatie niet frauduleus is
- Geen automatisme inzake terugvordering sociale korting
- De verhuurder kan de toegekende sociale korting terugvorderen
- Qui peut le plus, peut le moins: een deel van de sociale korting terugvorderen: kunnen grote bedragen worden waardoor huurders in armoede gestort worden

Zorgvuldige afweging belangen

- Indien tijdens de huur of bij verstrengde onroerend bezit toets: eerst uitnodigen om info te bezorgen
- Discussie verjaringstermijn: achterstallige huur = 5 jaar (zie art. 2277 B.W.) of gemeenrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar wegens schadebeding (zie art. 2262 bis, §1, 1^{ste} lid B.W.) rechtspraak is verdeeld
 - Vandromme pro 10 jaar verjaringstermijn;
 - VHP : 5 j : lex specialis (specifieke regelgeving): bedoeling bescherming tegen oplopende schulden
- Start verjaringstermijn: vanaf kennisname van onvolledigheid van info

DANK VOOR UW AANDACHT

Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams
Huurdersplatform

Individuele vragen: Neem contact met uw huurdersbond:
www.huurdersbond.be