

PROCEDURE FRAUDE EIGENDOMMEN BIJ LOPENDE HUUROVEREENKOMSTEN

datum : 4 oktober 2021
revisie : 1.01

gezien en goedgekeurd door
raad van bestuur op 19 oktober 2021

Wie moet voldoen?

Elke kandidaat-huurder, bij inschrijving en toewijzing en elke huurder tijdens de huurovereenkomst, moet aan de onroerende bezitsvoorwaarde voldoen volgens de schema's in bijlage.

Eigendomsvoorwaarde voor de (kandidaat-)huurder

Bij inschrijving ondertekent de kandidaat-huurder en echtgenoot, persoon met wie wettelijk wordt samengewoond of feitelijke partner, een verklaring op erewoord over het al dan niet in bezit hebben van een eigendom. Dit geldt voor eigendom zowel in het binnen- als buitenland.

De kandidaat-huurder moet aangeven of men:

- volledige of gedeeltelijke eigendom heeft,
- volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft,
- volledig of gedeeltelijk erfpacht of opstal heeft,
- volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven,
- volledig of gedeeltelijk zelf of door derden in erfpacht of opstal heeft gegeven.

Bij toewijzing ondertekent de kandidaat-huurder opnieuw dergelijke verklaring op erewoord.

De (kandidaat-)huurder heeft een actieve meldingsplicht : wanneer hij een eigendom verwerft, moet hij dit onmiddellijk melden aan de verhuurder.

De schema's in bijlage geven de eigendomsvoorwaarden weer, bij inschrijving en toelating enerzijds en bij lopende huurovereenkomsten anderzijds.

Reeds bij inschrijving én toewijzing checkt de bevoegde medewerker inschrijvingen / toewijzingen systematisch of aan de eigendomsvoorwaarde is voldaan volgens het schema eigendomsvoorwaarde bij inschrijving en toelating in bijlage.

Deze procedure beschrijft hoe de controle gebeurt bij lopende huurovereenkomsten op het bezitten van eigendommen en wat de verdere stappen zijn.

Werkwijze eigendom in het binnenland

1. Het team Wonen screent jaarlijks via een bulkbevraging van de VMSW alle hoofdhuurders en de partners op de eigendomsvoorwaarde.
2. Het team Wonen consulteert de FOD Patrimoniumdocumentatie voor bijkomende details van elke eigendom (datum en verwerving/aandeel eigendom/gegevens notaris, ...)
3. Het team Wonen maakt een opsplitsing tussen eigendommen verworven ten kosteloze titel en ten bezwarende titel.

4. a/ Huurders met eigendom, verworven ten kosteloze titel, worden aangeschreven met het verzoek zich in regel te stellen binnen de billijkheidstermijn (woningen binnen het jaar na verwerving, bouwpercelen binnen de 5 jaar).

b/ Huurders met een perceel bestemd voor woningbouw verworven ten bezwarende titel, worden aangeschreven met het verzoek zich in regel te stellen binnen de billijkheidstermijn van 5 jaar na verwerving.

c/ Huurders met een woning verworven ten bezwarende titel, ontvangen de opzeg van hun huurovereenkomst. De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.
De sociale korting wordt terug gevorderd vanaf de datum van de verwerving van de eigendom.
5. Als de huurder de opzeg betwist of zijn intenties niet kenbaar maakt, maakt de teamverantwoordelijke Wonen het dossier over aan de raadsman ter bekrachtiging van de opzeg via de vrederechter.
6. Als de betrokkene de opzeg wel aanvaardt, moet dit steeds schriftelijk bevestigd worden. In dat geval zal een uittredende plaatsbeschrijving worden aangevraagd tegen het einde van de opzegtermijn of tegen het einde van een eventuele tegen-opzeg. De brief met de afspraak wordt verstuurd vanuit het team Wonen. Deze info wordt intern gecommuniceerd aan team Patrimonium en Team Middelen.

Werkwijze eigendom in het buitenland

1. Vermoeden eigendom in het buitenland

Het moet gaan om een ernstig vermoeden. Dit is gebaseerd op veelal een combinatie van meerdere elementen :

- Regelmatige en/of langdurige afwezigheid van de huurder, met verblijf in het buitenland, waardoor de woning lange tijd leeg staat, er geen onderhoud meer gebeurt,...
- Abnormaal laag verbruik van energie. Bij individuele meter in collectieve ruimten kan WRK dit zelf vaststellen.
- Meldingen van personeel, OCMW, politie, bureu, familieleden, ex-partners, ...
- Publicaties: voorbeeld reclame voor de huur van een pand in het buitenland met verwijzing naar de gegevens van de huurder, vermeldingen op online fora.
- De huurder verschijnt regelmatig niet op afspraken vb. de Nederlandse les, maatschappelijk werker, arbeidsbegeleiding,...
- De huurder is regelmatig niet bereikbaar.
- De huurder reageert niet op briefwisseling.
- Herstellingen kunnen niet uitgevoerd worden omdat de huurder nooit aanwezig is.
- Vaststellingen bij herstellingen dat de woning niet of langdurig niet in gebruik is genomen.
- Vonnis van echtscheiding waarin een regeling is opgenomen i.v.m. buitenlandse onroerende goederen.

2. Dossier wordt opgestart bij een onderzoeksfirma binnen de raamovereenkomst van de VMSW

2a. Verwerkersovereenkomst

Omdat er persoonsgegevens worden verwerkt in het kader van de uitvoering van de raamovereenkomst, wordt een verwerkersovereenkomst gesloten met de onderzoeksfirma bij wie de onderzoeksopdracht wordt besteld. Voor de verwerking van persoonsgegevens wordt WRK als verwerkingsverantwoordelijke beschouwd en de onderzoeksfirma als verwerker.

2b. Vooronderzoek (eerste fase)

Als er een duidelijk vermoeden is en als er aanwijzingen zijn van het land waar mogelijk het onroerend goed aanwezig is, bereidt het team Wonen de bestelling van een vooronderzoek voor en laat dit goedkeuren door de algemeen directeur (cfr. procedure bestellingen).

Het verslag van het vooronderzoek omvat volgende informatie:

- een overzicht van alle onroerende goederen van de huurder(s) in het betrokken land
- een beschrijving van het type van deze onroerende goederen (gebouw of grond) en indien mogelijk de bestemming van de onroerende goederen (bvb. woning, bouwgrond, landbouwgrond, handelspand,...)

De eerste fase eindigt wanneer het onderzoeksbureau de resultaten van het vooronderzoek bezorgt.

Als uit het vooronderzoek blijkt dat er een of meer onroerende goederen aanwezig zijn, maar het niet om een woning of perceel bestemd voor woningbouw gaat, dan is een onderzoek ten gronde niet nodig. De huurder voldoet dan immers aan de eigendomsvoorwaarde.

Bij een positief resultaat van het vooronderzoek gaat de algemeen directeur over tot de bestelling van het onderzoek ten gronde.

Zijn er meerdere onroerende goederen, dan kan er beslist worden om het onderzoek te beperken tot één of enkele van de gevonden onroerende goederen om de kosten te beperken.

2c. Onderzoek ten gronde (tweede fase)

In een tweede fase voert het onderzoeksbureau een onderzoek ten gronde. Het onderzoeksbureau vraagt dan de nodige documenten ter plaatse en maakt een volledig dossier op. Het dossier bevat de volgende informatie :

- Uittreksel van de officiële documenten en hun oorsprong, zoals uittreksels uit het kadaster, uittreksels uit eigendomsaktes of andere documenten waaruit minstens het volgende blijkt:
 - eigendomsrechten (of andere zakelijke rechten) van de huurder en indien mogelijk aandeel in dit eigendomsrecht (of ander zakelijk recht).
 - Type van het onroerend goed en bestemming ervan
 - Optioneel (voor zover dit geen bijkomend onderzoek vereist): de wijze van verkrijging van het onroerend goed (via aankoop, erfenis, schenking,...)
- beëdigde vertaling van de originele documenten
- foto's van het/de onroerende goed(eren)

3. De huurder met een eigendom ontvangt een opzeg van zijn huurovereenkomst, tenzij de huurder zich in één van de tijdelijke uitzonderingen bevindt (cfr. schema eigendomsvoorwaarde bij lopende huurovereenkomsten) of kan genieten van een regularisatiemogelijkheid (zie verder). De opzeggingstermijn bedraagt 6 maanden.

De sociale korting wordt terug gevorderd vanaf de datum van de verwerving van de eigendom, weliswaar beperkt tot een periode van 10 jaar.

4. Als de huurder de opzeg betwist of zijn intenties niet kenbaar maakt, maakt de teamverantwoordelijke Wonen het dossier over aan de raadsman ter bekrachtiging van de opzeg via de vrederechter.
5. Als de betrokkene de opzeg wel aanvaardt, moet dit steeds schriftelijk bevestigd worden. In dat geval zal een uittredende plaatsbeschrijving worden aangevraagd tegen het einde van de opzegtermijn of tegen het einde van een eventuele tegen-opzeg. De brief met de afspraak wordt verstuurd vanuit het team Wonen. Deze info wordt intern gecommuniceerd aan team Patrimonium en Team Middelen.

Regularisatiemogelijkheden

- Bevindt de huurder zich in één van de tijdelijke uitzonderingen (zie schema eigendomsvoorwaarde bij lopende huurovereenkomsten), dan wordt de huurovereenkomst niet opgezegd. De duurtijd van de uitzondering kan desgevallend om billijkheidsredenen verlengd worden.
- Een sociale huurder die meerdere woningen bezit in het buitenland, krijgt geen termijn om zich te regulariseren. Hij is manifest in strijd met de onroerende bezitsvoorwaarde.
- Een sociale huurder die een deel van een onroerend goed in het buitenland bezit, krijgt een termijn om zich te regulariseren, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak.

Rapportering

De algemeen directeur rapporteert hieromtrent periodiek aan de raad van bestuur.

BIJLAGES :

- Schema eigendomsvoorwaarde bij inschrijving en toelating
- Schema eigendomsvoorwaarde bij lopende huurovereenkomsten
- Terminologie