



Onderzoek naar buitenlandse eigendom – plan van aanpak

Arthur Orlans

Wat zijn de onroerende bezitsvoorwaarden?

- Onroerend bezitsvoorwaarde = permanente voorwaarde voor sociale huur zowel binnenland als buitenland
- Wetgeving is gedurende afgelopen 10 jaar fel verstrengd:
 - eerst alleen volle eigendom of vruchtgebruik
 - 2017 ook gedeeltelijke volle eigendom
 - 2020 verdere verstrenging: erfpacht, opstal, ... mag niet.

Wat is de sanctie bezit eigendom ?

- Vaststelling eigendom: opzeg 6 maanden
 - Bij kwade trouw: 3 maanden
- Terugvordering sociale korting
- Uitzondering bezit eigendom bv. erfenissen, echtscheidingen
 - huurders krijgen tijd om te vervreemden / uit onverdeeldheid te treden

Verskil in onderzoek binnenland /buitenland

Binnenland :

- Beste praktijkprijs in domiciliefraude, onderzoeksmethoden 2014
- Samenwerkingsprocotol politie 2019
- Goede interne procedure bevraging kadaster 2016- plan van aanpak controle binnenlandse eigendom nav verstrenging.

Verskil in onderzoek binnenland/buitenland

Buitenland :

- Tot hiertoe verklaring op eer (niet te checken)
- Geen rechtszekerheid dmv gerechtelijke uitspraken ovv vonnissen of arresten
- Kluwen van verschillende nationale systemen.

Doorbraak onderzoek buitenlandse eigendom

- Eind 2020 Arrest dat rechtszekerheid biedt in onderzoeksmethodologie – bewijsvoering
- 15 maart 2021 overeenkomst VMSW met onderzoeksbureaus
- 22 april 2021 – rvb plan van aanpak
- 1 mei 2021 start onderzoek

Raamovereenkomst VMSW

- Pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoeken van onroerend goed in het buitenland.
- Raamovereenkomst geldt voor **41 landen**.
- **Alleen** bij vermoeden van buitenlandse eigendommen
- Vlaanderen komt tussen in de kosten.

Plan van aanpak voor Mechelen

1. Huurders geïnformeerd via brief over voornemen
2. Start onderzoeken buitenlandse eigendom van **dossiers met vermoedens**
3. Onderzoek starten **per regio streekproefgewijze**

1. Informeren via nieuwsbrief

- alle huurders hebben in mei 2021 nieuwsbrief ontvangen
- inhoud nieuwsbrief:
 - Melding dat Woonpunt Mechelen start onderzoek buitenlandse eigendom
 - Tot 31 mei 2021 tijd om spontaan eigendom te melden
 - “Spontane meldingen” krijgen gunstigere maatregelen mbt terugvordering sociale kortingen.

2. Start onderzoek

- Onderscheid tussen:
 - Dossiers waarvan de huurder NIETS meldt maar toch eigendom heeft
 - Dossiers waarvan de huurder eigendom meldt nav nieuwsbrief (“aangevers- declaranten”)

2. Start onderzoek: geen meldingen

- Dossiers waar de huurder NIETS meldt maar toch eigendom heeft: opstart dossier via raamcontract
- Na bewijs via extern bureau: **opzeg – kennisgeving rvb**
- Mei 2021: WPM heeft 10 dossiers waar er ernstige vermoedens van eigendom zijn

2. Start onderzoek gedeclareerde dossiers

- Deze huurders werd verzocht stukken binnen te brengen voor verder nazicht
 - **Situatie A:** huurder declareert eigendom aangekocht: opzeg maar slechts 50% verworven korting terugvorderen
 - **Situatie B:** bij erfenis / schenking: huurders dienen 1 jaar na verwerving te voldoen aan onroerende bezitsvoorwaarde (vervreemden)
- Deze termijn kan verlengd worden bij gegronde redenen
- **Opzeg** indien vervreemding niet gebeurt

3. Onderzoek per regio van WPM

- Na opbiechtfase in **eerste fase** focus op anonieme meldingen mbt eigendom + meldingen sociale dienst en wijkmeesters (bv. vaststelling woning langere tijd leeg, volle brievenbussen, ...)
- **Tweede fase:** patrimonium opsplitsen in regio: Zuid, Noord, Centrum, Rand en hier steekproefsgewijze onderzoek eigendom

Mei – oktober 2021

- Directiecomité neemt de beslissing tot opzeg en gerechtelijke opstart procedure.

November 2021

- Evaluatie en uitslag van deze procedure voor de raad van bestuur Woonpunt Mechelen