

Vlaams Minister van Wonen
Mevrouw Liesbeth Homans
Arenbergstraat 7

1000 Brussel

ons kenmerk
NC/2014.01.015

datum
28 januari 2015

Betreft: controle eigendomsvoorwaarde

Geachte mevrouw de minister

Naar aanleiding van uw beleidsbrief heeft de Oostendse Haard bij al haar huurders een onderzoek naar de eigendomsvoorwaarde gevoerd.

Als sociale huisvestingsmaatschappij vinden wij het belangrijk dat wijzigingen in de wetgeving die aanleiding kunnen geven tot de beëindiging van de huurovereenkomst vroeg genoeg gecommuniceerd worden aan onze huurders.

In onze raad van bestuur dd. 20 januari 2015 werd beslist u de resultaten van het onderzoek, de beslissingen en de aanbevelingen te bezorgen.

Ons onderzoek gaf de volgende resultaten:

Op een totaal van 1378 huurders op 31 december 2014 beschikken 4 huurders over een volledig vruchtgebruik of eigendom van een woning of een bouwgrond.

1. Eén huurder: verzwegen vruchtgebruik

1 huurder heeft nagelaten te melden dat die over een 1 volledig vruchtgebruik en $\frac{1}{4}$ blote eigendom beschikt en heeft onterecht een sociale woning in huur.

Gevolg huurder werd opgezegd opzeg met ingang van 1 januari 2015 om te eindigen op 30 juni 2015.

Tevens zal na advies van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en Wonen Vlaanderen de sociale korting die

werd gegeven op de huurprijs teruggevorderd worden nl.
32.209,94 euro.

Fraude vastgesteld bij 0,07 % van onze huurders.

2. Eén huurder: **gemelde bezittingen naar aanleiding van bijwoning wordt bevestigd**

Openbare verkoop is opgestart

3. Twee huurders: **Toegelaten volledig vruchtgebruik of eigendom**

Een kandidaat huurder van 55 jaar oud en die een onaangepaste woning bewoont, mag deze in eigendom hebben. De kandidaat-huurder moet binnen een jaar na de toewijzing de woning vervreemden. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Twee huurders zijn in dit geval en beschikken over een appartement in volle eigendom. Deze dienen tegen 15 november 2015 verkocht te zijn.

Uit het onderzoek blijkt eveneens dat geen enkele huurder meer dan 50 % volle eigendom bezit.

Constructies waarin huurders een meerderheidsaandeel hebben zijn, volgens de gegevens van FOD Financiën, niet aan de orde.

Er zijn 23 huurders die beschikken over een aandeel in vruchtgebruik of volle eigendom:

5	huurders zijn mede-eigenaar van een appartement aandeel varieert tussen 33% en 50 %;
14	huurders zijn mede-eigenaar van een huis, aandeel varieert tussen 16.75 % en 50 %;
2	huurders zijn mede-eigenaar van een bouwgrond aandeel varieert tussen 14.28 % en 50 %;
2	huurders zijn mede-vruchtgebruiker van een huis 1/16-1/8 aandeel
	varieert tussen 6.25% en 13 %.

In december werd de nieuwe huurprijsberekening uitgestuurd en werd eveneens een nieuwe bevraging gedaan door een verklaring op eer voor binnen- en buitenland.

Resultaat fraude eigendomsvoorwaarde 0.07 %.

Resultaat wetsontwikkende eigendomsconstructies 0%.

Toch dienen wij u te melden dat de controle zeer omslachtig en zeer arbeidsintensief is. Een fiscaal deskundige van de

patrimoniumdocumentatie dient alle eigendommen en vruchtgebruiken op te zoeken per gezinslid en vervolgens dit met een papieren document te attesteren.

Veel efficiënter zou zijn dat een sociale huisvestingsmaatschappij rechtstreeks toegang kan krijgen tot de databank van patrimoniumdocumentatie (naar analogie met de toegang tot de KBI en KSZ).

Immers dient de eigendomsvoorwaarde sowieso gecontroleerd te worden bij inschrijving, toewijzing en bijwoning.

Echte controle op eigendommen in het buitenland blijft echter een dode letter. Wij kunnen slechts voortgaan op verklaringen op eer, de overheid biedt ons op dit vlak geen controlemogelijkheden aan.

Wij hielden er aan u van dit onderzoek op de hoogte te brengen en tekenen inmiddels met de meeste hoogachting

Vanessa Vens
directeur

Jan Vanroose
voorzitter