

**SCHRIFTELIJK ANTWOORD OP SCHRIJFTELIJKE VRAAG BUITEN DE  
RAADZITTINGEN**

**2025/006**

**Indiener: K. Brooks**

**Datum indiening: 10 januari 2025**

**Vraag: Domiciliefraude bij sociale woningen in Mechelen**

**Antwoord college**

Als huurder van een sociale huurwoning moet deze zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning hebben en er gedomicilieerd zijn. De huurder mag alleen toestaan dat een persoon op duurzame wijze in de sociale huurwoning komt bijwonen als dat in overeenstemming is met de toelatingsvereisten en de huurder moet deze duurzame bijwoning melden aan de sociale verhuurder.

Doet de sociale huurder dat niet, dan is er sprake van domiciliefraude.

Domiciliefraude in de sociale **huur is een misdrijf**. De fraude kan bijgevolg **strafrechtelijk gesanctioneerd** worden. Naast de politie hebben ook de toezichthouders van het agentschap Wonen in Vlaanderen de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie gekregen voor de opsporing en het onderzoek van dossiers van vermoedelijke domiciliefraude.

Een burger kan een klacht in verband met een vermoeden van domiciliefraude van een sociale huurder melden aan:

- de lokale politie (ook in geval van domiciliefraude in de private huur);
- de betrokken sociale verhuurder (sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, OCMW, ...);
- de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen via volgend e-mailadres: [toezicht.wonen@vlaanderen.be](mailto:toezicht.wonen@vlaanderen.be) ;
- Is er ook sprake van sociale fraude (bv. de sociale verhuurder of bijwoner geniet een uitkering) dan kan deze fraude ook gemeld worden aan het Meldpunt voor eerlijke concurrentie.

Ook de woonmaatschappijen die, in afwachting van de patrimoniumoverdracht, nog woningen hebben op Mechels grondgebied, werden bevroegd. Ze hebben elk een vastgelegde procedure in de bestrijding van domiciliefraude.

**Woonland:** De procedure van Woonmaatschappij Rivierenland (Woonland) wordt als bijlage bij dit antwoord gevoegd.

In 2014 werd de maatschappij door de Visitatiecommissie beloond met de 'Beoordeling Goede Praktijk'. Daarmee zette de Visitatiecommissie Woonland als voorbeeld voor andere maatschappijen voor hun efficiënte aanpak van

domiciliefraude die aantoonbaar resultaat heeft opgeleverd en zeer effectief is gebleken.

Op 18/10/2019 werd tevens een samenwerkingsprotocol tussen Woonpunt Mechelen, de lokale politie en de gerechtelijke overheden (arbeidsauditoraat en parket van de procureur des konings), getekend waar de samenwerking tussen de partijen in het kader van domiciliefraude uitgewerkt werd.

Bijkomende wordt er tweemaandelijks overleg gepleegd met de referentieambtenaar domiciliefraude van de lokale politie.

Tijdens afgelopen legislatuur (2019-2024) werden in het kader van de opsporing van domiciliefraude honderden brieven verstuurd naar huurders van onze sociale woningen ter verificatie van de voorwaarden waaraan zij moeten voldoen. Dit kadert binnen het beleid van de woonmaatschappij om proactief huurders te verwittigen van issues rond hun (on)aangegeven bijwonen of te wijzen op hun huurdersverplichting tot bewoning/inschrijving bevolkingsregister, ect.

Na raadpleging van het content managementsysteem van Woonland zijn er 185 dossiers waar sprake is van domiciliefraude gedurende deze legislatuur.

In deze brieven worden de huurders aangemaand om zich in regel te stellen. Ze krijgen hierbij nog een laatste kans om de situatie te regulariseren.

Het merendeel van deze dossiers, worden zodoende geregulariseerd.

De dossiers die zich niet regulariseren, worden op het overleg met de politie besproken. Immers om de 6 à 8 weken is er overleg met de politie om daar waar vermoeden van domiciliefraude is, de nodige stappen te kunnen zetten. Uiteindelijk resulteerden deze gezamenlijke inspanningen de voorbije 6 jaar in een 20-tal vonnissen rond domiciliefraude in voordeel van Woonland.

Hiervoor wordt dus verwezen naar de procedure die Woonland hanteert bij vermoeden van domiciliefraude in bijlage.

In deze overlegmomenten met de politie werden niet alleen reeds hangende dossiers besproken, maar ook telkens nieuwe dossiers geagendeerd. Feit is immers dat dossiers m.b.t. al dan niet bewoning of bijwoning een onderzoek vereist dat over maanden loopt. Hieronder een opsomming van sociale huurders die op dit overleg geagendeerd worden:

- Voor 2020: 42 nieuwe dossiers door Woonland aangemeld aan de politie;
- Voor 2021: 23 nieuwe dossiers door Woonland aangemeld aan de politie;
- Voor 2022: 12 nieuwe dossiers door Woonland aangemeld aan de politie;
- Voor 2023: 18 nieuwe dossiers door Woonland aangemeld aan de politie;
- Voor 2024: 19 nieuwe dossiers door Woonland aangemeld aan de politie.

Daarnaast doet Woonland ook onderzoeken naar eigendom in het buitenland.

In het geval van een ernstig vermoeden van buitenlands onroerend bezit in hoofde van een sociale huurder en bij gebreke aan melding ervan, zal Woonland gebruik maken van de raamovereenkomst "*Fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen*" die afgesloten werd door WONEN IN VLAANDEREN met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek van onroerende goederen in het buitenland, teneinde sociale verhuurders te ondersteunen bij de controle van buitenlands bezit. Deze raamovereenkomst "*Fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen*" trad in werking op 15 maart 2021 en werd vernieuwd op 28 maart 2024.

Woonland hanteert hiervoor volgende procedure:

A. De huurder meldt zijn buitenlands onroerend bezit niet spontaan

Aangezien de verklaring op een "geen buitenlands bezit" die de huurder dient te ondertekenen bij inschrijving en toelating weinig zekerheid biedt omdat WOONLAND moeilijk kan nagaan of de verklaring correct en waarheidsgetrouw is en WOONLAND ook geen enkele zekerheid heeft omtrent het feit dat haar huurders al dan niet gevolg geven aan voormelde spontane meldingsplicht inzake buitenlands bezit heeft zij beslist dat zij ingeval van ernstig vermoeden dat een sociale huurder onroerende goederen in het buitenland heeft en dit niet gemeld heeft, gebruik zal maken van de raamovereenkomst die afgesloten werd door WONEN IN VLAANDEREN met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek van onroerende goederen in het buitenland, om sociale verhuurders te ondersteunen bij de controle van buitenlands bezit.

Deze raamovereenkomst "Fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen" loopt van 28 maart 2024 tot en met 27 maart 2026 (met mogelijkheid tot tweemaal stilzwijgende verlenging met een duurtijd van één jaar. De maximale duurtijd is dus vier jaar en uiterlijk lopende tot 27 maart 2028).

A.1 Op basis van welke elementen/criteria oordeelt WOONLAND dat er sprake is van een ernstig vermoeden van bezit van buitenlandse eigendom?

WOONLAND oordeelt dat er sprake is van een **ernstig vermoeden van buitenlands onroerend bezit** in hoofde van de huurder indien drie of meerdere van nabeschreven situaties van toepassing zijn op een huurder:

- Regelmatige en/of langdurige afwezigheid van de huurder (met verblijf in het buitenland) waardoor de woning lange tijd leeg staat, de tuin niet onderhouden wordt, de brievenbus overvol zit e.d.
- Abnormaal laag verbruik van water, gas en elektriciteit.
- Anonieme meldingen: van burens, familieleden, ex-partners, flatwachters ... gevolgd door meldingen/vaststellingen van de maatschappelijk werkers en/of ander personeel van WOONLAND, OCMW, politie, die de inhoud van de anonieme meldingen bevestigen.
- Publicaties: bijvoorbeeld reclame voor de huur van een appartement in het buitenland met verwijzing naar de gegevens van een huurder, vermeldingen op online fora
- De huurder verschijnt regelmatig niet op afspraken (arbeidsbegeleiding, maatschappelijk werker, Nederlandse les, ...).
- De huurder is regelmatig niet bereikbaar.
- De huurder reageert niet op onze brieven.
- De technische dienst kan geen herstellingen uitvoeren wegens afwezigheid van de huurder.
- Vaststelling bij herstellingen dat de woning niet in gebruik is of langdurig niet in gebruik is geweest.

De vaststelling omtrent voormelde situaties betreft de voorafgaande fase van intern administratief onderzoek door WOONLAND. Zij zal hierbij zoveel mogelijk documenten en stukken verzamelen betreffende de situaties waarop zij zich beroept om haar ernstig vermoeden te staven en deze bundelen in een dossier.

A.2. Wat doet WOONLAND bij een ernstig vermoeden van buitenlands bezit ?

Indien WOONLAND, na het intern administratief onderzoek, beschikt over een dossier met stukken die haar ernstig vermoeden staven én bovendien beschikt over concrete informatie over het land waar het buitenlands onroerend bezit van de huurder zich zou bevinden, zal er door een medewerker van de juridische dienst van WOONLAND, overgegaan worden tot de **opstart van een onderzoek buitenlandse onroerende goederen** via de raamovereenkomst van WONEN IN VLAANDEREN dit voor zover het vermoed onroerend goed in één van de 24 landen ( en 25. Rest van de wereld) ligt waarin volgens deze overeenkomst onderzoeken kunnen gebeuren.

Dit gebeurt in volgende stappen:

1. Plaatsing bestelling bij de geselecteerde onderneming voor het land waar het onderzoek zal worden uitgevoerd.
2. De onderzoeksopdracht door de geselecteerde onderneming verloopt vervolgens in 2 fasen: een vooronderzoek en een onderzoek ten gronde.

In de eerste fase gebeurt een administratief onderzoek waarbij de onderneming nagaat of er onroerende goederen in het betrokken land liggen. De eerste fase eindigt wanneer de onderneming de resultaten van het vooronderzoek aan WOONLAND bezorgt. Binnen een termijn van 14 kalenderdagen beslist WOONLAND dan om al dan niet een onderzoek ten gronde (fase 2) op te starten.

In de tweede fase voert de onderneming een onderzoek ten gronde. De onderneming vraagt dan de nodige documenten ter plaatse en maakt een volledig dossier op.

Voor wat betreft de bestelling van het onderzoek, het onderzoek zelf, de draagwijdte, de kostprijs en de doorlooptijd ervan verwijst WOONLAND naar de het "Draaiboek onderzoek buitenlandse onroerende goederen" ter beschikking gesteld door WONEN IN VLAANDEREN en de raamovereenkomst "Fraudeonderzoek buitenlandse eigendommen" zelf.

### A.3. Wat doet WOONLAND bij een positief onderzoeksresultaat?

#### A.3.1.

Blijkt uit het onderzoek dat de zittende huurder buitenlands onroerend bezit heeft dat niet onder één van de uitzonderingen valt dan zal WOONLAND handelen zoals hiervoor uiteengezet onder A.1 met dien verstande dat in alle gevallen waarin WOONLAND overgaat tot het betekenen van de opzeg van de huurovereenkomst **zij de ten onrechte door de huurder genoten sociale korting zal terugvorderen aan 100% .**

#### A.3.2.

Blijkt uit de stukken van het dossier dat de huurder zich in één van de uitzonderingsgevallen bevindt dan zal WOONLAND handelen zoals hiervoor uiteengezet onder A.2 met dien verstande dat in alle gevallen waarin WOONLAND alsnog overgaat tot het betekenen van de opzeg van de huurovereenkomst **zij de ten onrechte door de huurder genoten sociale korting zal terugvorderen aan 100% .**

Sedert de inwerkingtreding van de raamovereenkomst per 15 maart 2021 werden er reeds 46 onderzoeken opgestart door Woonland, waarvan 23 met een negatief resultaat en 23 met een positief resultaat.

Sedert de inwerkingtreding van de raamovereenkomst per 28 maart 2024 werden er reeds 18 onderzoeken opgestart door Woonland, waarvan 6 met een negatief resultaat en 12 met een positief resultaat.

**Woonstream:** als gefuseerde woonmaatschappij uit o.m. Lier en Duffel, die tot de overdracht nog woningen heeft in Mechelen, verwijst Woonstream ook naar het samenwerkingsprotocol dat zij i.k.v. domiciliefraude in het verleden afsloten als sociale huisvestingsmaatschappij Lier met de Stad Lier en de politie.

**Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting:** Ook de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, die in afwachting van de overdracht nog een beperkt aantal woningen op Mechels grondgebied heeft, beschikt over een procedure domiciliefraude. Ze hebben er tot nu toe echter niet veel mee te maken gekregen. Slechts een paar enkele gevallen per jaar, waarvan vaak eerder uit

onwetendheid van de huurder. Alle meldingen werden steeds aangepakt cfr. de voorgeschreven procedure, met steeds nog een korte opvolgingsperiode.

Mechelen, 26 februari 2025

Opdracht burgemeester  
van 02.12.2024, in toepassing  
van artikel 280 decreet lokaal bestuur



Gert Eraerts  
algemeen directeur



Arthur Orlans  
schepen