

### **A. Procedure Domiciliefraude**

#### **1. Opsporen van domiciliefraude:**

- We ontvangen signalen van de burens/directe omgeving of stellen zelf vast dat iemand inwoont (persoon wordt gezien, voertuig, ...) of de huurder in kwestie praat zijn mond voorbij
- We ontvangen een melding van de dienst bevolking dat iemand zich wil inschrijven op een adres van Woonpunt Mechelen zonder daar toestemming voor gevraagd is aan Woonpunt Mechelen.
- Een huurder vraagt inwoont maar na informeren rond procedure merken we geen effectieve bijwoning /inschrijving
- We krijgen een melding van de lokale politie.
- We ontvangen signalen van de burens/directe omgeving of stellen zelf vast dat iemand niet effectief bewoont (volle brievenbus, ....) of de huurder in kwestie praat zijn mond voorbij

#### **2. Te ondernemen acties:**

De te ondernemen acties variëren naar gelang de “vorm” van domiciliefraude:

- wanneer een huurder een woning huurt maar er niet effectief woont
- wanneer iemand in een woning (in)woont maar deze niet huurt en er officieel niet is ingeschreven en er dus louter “verblijft”.
- Een vertrokken huurder die toch nog steeds zijn adres heeft op het pand van de SHM, hij laat dus na zijn schrapping van het adres aan te vragen

##### **2.1. Huurder verblijft niet op gehuurde pand:**

1. **KSZ ( Kruispuntbank sociale zekerheid ) controleren:** in eerste instantie kijken of hij er zijn domicilie nog heeft.

- Ksz geeft aan dat huurder er **niet** gedomicilieerd is
- Ksz geeft aan dat huurder er **wel** gedomicilieerd is

2. **Huurder aanmanen:**

- **Indien ksz aangeeft dat hij er niet woont:** huurder aanmanen dat hij verplicht is zijn domicilie te hebben op het door hem gehuurde pand en hem bv 1 maand tijd geven om zich in regel te stellen. Huurder er ook op wijzen dat hij er niet alleen officieel gedomicilieerd moet zijn, maar er ook weldegelijk zijn hoofdverblijfplaats moet hebben.

Na 1 maand opnieuw ksz controleren en hoe dan ook de hieronder vermelde stappen doorlopen ter controle. (burens bevragen, facturen nutsbedrijven, wijkagent,...)

- **Indien ksz aangeeft dat hij er wel ingeschreven is:** eerst hieronder vermelde stappen doorlopen vooraleer de aanmaning te versturen, zodat een gefundeerde aanmaningsbrief kan opgemaakt worden.

3. **Wijkagent inschakelen:**

Schrijven gericht aan de wijkagent met verzoek een buurtonderzoek op te starten over effectieve bewoning. Belangrijk hierbij is om zoveel mogelijk concrete gegevens te kunnen doorgeven : vermoeden van verblijfplaats, werkgever, eventueel verwanten/vrienden, .... Aan de wijkagent wordt gevraagd een buurtonderzoek in te voeren, waarbij betrokkene deels gaat observeren, maar ook burens gaat bevragen.

4. **Buren bevragen:** Buurtonderzoek opstarten en burens bevragen + peilen naar bereidheid om dit onder ede te willen verklaren bij vrederechter. Verklaringen op papier getekend + gedateerd. Indien huurder in pand in een complex met een flatwachter 'woont' wordt deze ook ingeschakeld, alhoewel hier minder naar getuigenverklaring onder ede zal gevraagd worden
5. **Derden / aannemers:** Indien er in het betreffende pand herstellingswerken / onderhoudswerken dienen te gebeuren, kan het zijn dat de aannemers telkens voor een gesloten deur staat. In deze situatie dient aan de aannemer verzocht te worden om ons een schrijven te richten met formele bevestiging hiervan.
6. **Facturen nutsmaatschappijen opvragen:** water-, gas- en elektriciteitsverbruik is een belangrijke indicatie van het al dan niet betrekken van een woning. In eerste instantie kan aan de huurder zelf gevraagd worden om ons deze over te maken. Bij gebreke hieraan, kan aan inspectie gevraagd worden deze informatie op te vragen.

Na deze stappen te hebben doorlopen, **huurder aanmanen** om zich binnen de 2 weken in regel te stellen, bij gebreke waaraan een juridische procedure zal worden opgestart.

Bij gebreke aan reactie: huurder **oproepen in verzoening hieromtrent**. Indien huurder zich alsnog niet in regel stelt → **opstart ontbinding huurcontract via raadsman**

## **2.2. Huurder laat iemand bijwonen, zonder toestemming SHM:**

### **1. KSZ controleren:**

- **Blijkt uit de KSZ dat er een bijwoonst is**, waarvan geen toestemming gevraagd werd aan SHM → huurder aanschrijven met verzoek contact op te nemen met WPM zodat sociaal onderzoek kan gedaan worden of de bijwoner zich kan inschrijven in het pand. (Toetredingsvoorwaarde controleren, toestemming hoofdhuurder bijwoonst, inkomsten bijwoner, verklaring op eer..)
- **Blijkt dat de KSZ geen bijwoonst aantoont maar er vermoeden is dat er weldegelijk onaangegeven bijwoonst is:** dan eerst volgende stappen doorlopen (punt 3 en verder) om vervolgens huurder in gebreke te stellen

### **2. Huurder aanschrijven:**

- Indien huurder stukken binnenbrengt (inkomsten, aanvraag tot bijwoonst, verklaring op eer...) → sociaal onderzoek hiervan + de rationale bezetting komt niet in het gedrag door bijwoonst → huurder krijgt toestemming tot bijwoonst + huishuur wordt herberekend tot op tijdstip dewelke KSZ aangeeft dat er bijwoonst is → dossier is zodoende dan opgelost en geen sprake meer van domiciliefraude
- Indien huurder niet reageert → oproepen in verzoening → reageert hij dan en brengt hij alle stukken binnen kan dossier geregeld worden indien bijwoonst toegelaten is voor SHM.
- Indien huurder stukken binnenbrengt en blijkt dat bijwoonst niet kan toegelaten worden (bv eigendom, rationale bezetting in het gedrag, vertrokken huurder met juridisch dossier, gehuwd...) → aanmanen dat hij 1 maand heeft om te zorgen dat bijwoner zich ergens anders inschrijft en daar ook verblijft. → indien geen reactie huurder → **oproepen in verzoening en bij gebreke aan reactie opstart ontbinding huurcontract via raadsman**

### **3. Wijkagent inschakelen:**

Schrijven gericht aan de wijkagent met verzoek een buurtonderzoek op te starten over effectieve bewoning. Ook hier geven we zoveel mogelijk concrete informatie aan de wijkinspecteur : over wie gaat het, wat de band is met de huurder, hoe kan de wijkinspecteur zien dat betrokkene aanwezig is, ... Hij zal in eerste instantie de burens bevragen om nadien bij de huurder zelf langs te gaan

4. **Dienst bevolking:** Telkens iemand zich wil inschrijven in een pand binnen ons patrimonium, krijgen we een mail van de dienst bevolking. Zij schrijven niet in zonder onze toestemming

5. **Buren bevragen:** Buurtonderzoek opstarten en buren bevragen + peilen naar bereidheid om dit onder ede te willen verklaren bij vrederechter. Verklaringen op papier getekend + gedateerd

Na deze stappen te hebben doorlopen, **huurder eerst aanmanen** om zich binnen de 2 weken in regel te stellen, bij gebreke waaraan een juridische procedure zal worden opgestart.

Bij gebreke aan reactie: huurder **oproepen in verzoening hieromtrent**. Indien huurder zich alsnog niet in regel stelt → **opstart ontbinding huurcontract via raadsman**

### **2.3. Vertrokken huurder die nalaat schrapping van het adres te vragen**

Het gebeurt vaak dat huurders bv na een uitdrijving nalaten hun adres te wijzigen. In geval van uitdrijving wordt sowieso een schrijven gericht aan de politie en dienst bevolking met vraag tot ambtshalve schrapping.

### **2.4. Samenwerkingsprotocol lokale politie en gerechtelijke overheden.**

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.

## **B. Cijfers**

Deze procedure start met niet bewonen of onaangegeven bijwoonst waarvoor telkens regularisatie mogelijk is. Immers we werken met een beschermenswaardige doelgroep die in het doolhof van regelgeving niet altijd de juiste handelswijze vinden. Bovendien heeft de wetgever ook begrip getoond voor bijwoonsten als die kortstondig zijn. Daardoor is natuurlijk de lijn niet zwart wit te trekken. Woonland heeft geen tabellen van al de soorten brieven die zij sturen en de regularisaties die ze uitvoeren. Ze hebben wel – eens het vaststaat dat er sprake kan zijn van domiciliefraude - de dossiers dewelke ze doorsturen naar de rechtbank.

De cijfergegevens zijn hieronder te raadplegen.

2019:	3 vonnissen in voordeel Woonland domiciliefraude
2020	6 vonnissen in voordeel Woonland domiciliefraude
2021:	3 vonnissen in voordeel Woonland rond domiciliefraude
2022:	3 vonnissen in voordeel Woonland rond domiciliefraude.
2023:	2 vonnissen van de vrederechter in ontbinding van de huurovereenkomst wegens niet bewonen van de sociale woning.
2024:	1 vonnis van de rechtbank eerste aanleg Mechelen waarbij in beroep de ontbinding van de huurovereenkomst - die werd uitgesproken door de vrederechter van Willebroek wegens huurachterstal - bevestigd werd wegens het bijkomend argument van het voorliggen van het bewijs dat de huurder de sociale woning gedurende lange tijd niet heeft bewoond hetgeen nochtans een essentiële huurverplichting is.