



SESSION ORDINAIRE 2020-2021

14 JUIN 2021

PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE
PROPOSITION DE RÉSOLUTION

**visant à permettre et faciliter la réalisation
d'une enquête patrimoniale à l'étranger par
les sociétés immobilières de service public**

(déposée par M. Mathias VANDEN BORRE (N),
Mme Cieltje VAN ACHTER (N) et
M. Gilles VERSTRAETEN (N))

Développements

La personne qui loue un logement social ne peut pas en même temps être propriétaire d'une habitation. Grâce au cadastre, ce contrôle est relativement aisé à effectuer au niveau intra-belge ; par contre, il est moins évident pour les habitations situées à l'étranger. En Flandre, plusieurs sociétés de logement social flamandes font déjà appel à des bureaux d'enquête privés afin de réaliser une enquête patrimoniale à l'étranger. Différents jugements du juge de paix utilisent effectivement l'enquête patrimoniale pour établir les preuves. Le 5 février 2021, la cour d'appel d'Anvers a encore statué qu'un locataire social propriétaire d'une habitation au Maroc devait rembourser 61.000 euros d'avantages sociaux à la société de logement social anversoise Woonhaven. En effet, l'enquête patrimoniale à l'étranger menée par Woonhaven a montré que l'intéressé s'était vu attribuer à tort un logement social et qu'il bénéficiait injustement d'avantages sociaux depuis 2010.

La pratique en Flandre (mais aussi ailleurs en Europe, comme par exemple aux Pays-Bas) montre donc que l'enquête patrimoniale fonctionne et qu'elle tient également sur le plan juridique, tant devant les tribunaux que devant les cours d'appel. L'arrêt en faveur de la société de logement social anversoise susmentionné confirme une fois de plus que l'enquête patrimoniale constitue une preuve légitime. La société de logement social a déjà pu « récupérer » 26 logements sociaux de cette manière, et les attribuer à des candidats locataires sur liste d'attente qui y ont droit. En Flandre, l'enquête patrimoniale à l'étranger sera donc

GEWONE ZITTING 2020-2021

14 JUNI 2021

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT
VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende het mogelijk maken en faciliteren
van buitenlands eigendomsonderzoek door de
openbare vastgoedmaatschappijen**

(ingediend door de heer Mathias VANDEN BORRE (N),
mevrouw Cieltje VAN ACHTER (N) en
de heer Gilles VERSTRAETEN (N))

Toelichting

Wie een sociale woning huurt, mag niet tegelijkertijd een eigen woning bezitten. Intra-Belgisch verloopt die controle dankzij het kadaster redelijk vlot, maar wanneer het gaat over woningen in het buitenland is de controle minder evident. In Vlaanderen wordt het buitenlands eigendomsonderzoek via private onderzoeksbureaus al toegepast door een aantal Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen. Verschillende vonnissen van de vrederechter gebruiken het eigendomsonderzoek ook effectief als basis voor de bewijsstukken. Het Antwerpse hof van beroep heeft op 5 februari 2021 nog geoordeeld dat een sociale huurder die een woning in eigendom heeft in Marokko aan de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven 61.000 euro aan sociale voordelen moet terugbetalen. Buitenlands eigendomsonderzoek door Woonhaven toonde immers aan dat de persoon in kwestie onterecht een sociale woning kreeg en reeds sinds 2010 onterecht sociale voordelen ontving.

De praktijk in Vlaanderen (maar ook elders in Europa, bv. in Nederland) toont aldus aan dat het eigendomsonderzoek werkt en ook juridisch standhoudt, zowel voor de rechtbanken als voor de hoven van beroep. Het voormelde arrest in het voordeel van de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt nogmaals dat het eigendomsonderzoek een rechtmatig bewijsstuk is. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft op die manier al 26 sociale woningen kunnen « recupereren » en toewijzen rechthebbende kandidaat-huurders op de wachtlijst. In Vlaanderen zal het buitenlands eigendomsonderzoek dan

largement déployée. Le ministre flamand compétent, M. Diependaele, a annoncé qu'à court terme, il sera établi un accord-cadre auquel tous les bailleurs sociaux pourront souscrire. Le ministre souhaite ainsi mieux structurer et intensifier la lutte contre les locataires sociaux malhonnêtes. L'accord-cadre offre aux bailleurs sociaux un soutien sur le plan du contenu et de l'organisation.

Un soutien financier est également prévu, tant pour les enquêtes préliminaires que pour les enquêtes au fond. En effet, l'aspect financier est un obstacle majeur à l'ouverture d'une telle enquête, car toutes les enquêtes n'aboutissent pas à un résultat positif. Un système d'avances doit donc permettre d'abaisser le seuil pour tous les bailleurs sociaux, tant les sociétés de logement social que les agences immobilières sociales et les pouvoirs locaux, afin de dépister les locataires sociaux malhonnêtes. Le gouvernement flamand prévoit 5 millions d'euros supplémentaires à cette fin.

Les longues listes d'attente pour un logement social en Région de Bruxelles-Capitale montrent on ne peut plus clairement que beaucoup de Bruxellois ont besoin d'un logement abordable et décent. En raison de la pénurie, bon nombre d'entre eux en sont pourtant réduits à se tourner vers le marché locatif privé, où ils doivent souvent payer un loyer plus élevé. Il est donc évident que les logements sociaux doivent être attribués aux locataires qui y ont réellement droit. Le Code bruxellois du logement prévoit que toute personne déjà propriétaire d'une habitation perd son droit au logement social. Cette fraude ne peut donc pas rester impunie. Tout fraudeur qui se fait prendre renforce la justice sur le marché locatif social, étant donné qu'un logement est libéré pour un autre locataire social qui y a effectivement droit. En outre, le fraudeur doit rembourser ses avantages sociaux au bailleur social, ce qui permet aux sociétés de logement social de recouvrer des moyens qu'elles peuvent ensuite investir dans de nouveaux logements ou des rénovations.

Vu les longues listes d'attente pour un logement social, il convient également d'instaurer un système similaire en Région de Bruxelles-Capitale afin de permettre et de faciliter le contrôle de la détention éventuelle de propriétés à l'étranger par les locataires sociaux, notamment en établissant un accord-cadre qui règle la collaboration avec un certain nombre de bureaux d'enquête privés à sélectionner et en affectant les moyens nécessaires afin de soutenir l'enquête patrimoniale à l'étranger. En effet, les locataires sociaux malhonnêtes qui sont propriétaires d'une habitation à l'étranger courent actuellement relativement peu de risque à se porter candidat à la location d'un logement social à Bruxelles. Avec plusieurs dizaines de milliers de personnes sur liste d'attente pour un logement social, s'attaquer résolument à cette fraude inacceptable est une priorité absolue.

ook breed uitgerold worden. De bevoegde Vlaamse minister Diependaele heeft aangekondigd dat er op korte termijn een raamovereenkomst zal opgemaakt worden, waarop alle sociale verhuurders kunnen intekenen. Zo wilt de minister de strijd tegen malafide sociale huurders beter structureren en opvoeren. Het raamcontract biedt inhoudelijke en organisatorische ondersteuning aan sociale verhuurders.

Voorts wordt ook voorzien in financiële ondersteuning, zowel voor de vooronderzoeken als voor de onderzoeken ten gronde. Het financiële aspect vormt immers een groot struikelblok om aan zo'n onderzoek te beginnen want niet elk onderzoek leidt tot een positief resultaat. Aldus moet aan de hand van een voorschotregeling de drempel worden verlaagd voor eenieder die sociaal verhuurt, zowel sociale vastgoedmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en de lokale besturen, om malafide sociale huurders op te sporen. Daartoe voorziet de Vlaamse Regering 5 miljoen euro extra middelen.

De lange wachtlijsten voor sociale woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tonen overduidelijk aan dat veel stadsgenoten behoefte hebben aan een betaalbare en degelijke woning. Velen van hen zijn echter aangewezen op de private huurmarkt, waar ze ten gevolge van de krapte vaak een hogere huurprijs moeten betalen. Het mag aldus duidelijk zijn dat sociale woningen moeten terechtkomen bij huurders die er ook daadwerkelijk recht op hebben. In de Brusselse huisvestingscode wordt gestipuleerd dat wie al een woning bezit, zijn recht verliest op een sociale woning. Deze fraude mag dan ook niet ongemoeid worden gelaten. Elke fraudeur die wordt gevat, zorgt voor meer rechtvaardigheid op de sociale huurmarkt aangezien er een woning wordt vrijgemaakt voor een andere sociale huurder die er wel recht op heeft. Bovendien moet de fraudeur zijn sociale voordelen terugbetalen aan de sociale verhuurder hetgeen een terugverdieneffect tot gevolg heeft voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, die deze middelen vervolgens kunnen investeren in nieuwe woningen of renovaties.

Gelet op lange wachtlijsten voor sociale woningen, moet er ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gelijkaardige systeem ingevoerd worden om controles op het eventuele bezit van buitenlandse eigendommen van sociale huurders mogelijk te maken en te faciliteren, met name door een raamovereenkomst op te maken, die de samenwerking regelt met een aantal te selecteren private onderzoeksbureaus, en door de nodige middelen uit te trekken ter ondersteuning van het buitenlands eigendomsonderzoek. Op dit ogenblik is het voor malafide sociale huurders die in het buitenland een woning hebben, immers een relatief risicoolze onderneming om zich ook nog eens kandidaat te stellen voor een sociale woning in Brussel. Met tienduizenden mensen op de wachtlijst voor een sociale woning, is een doortastende aanpak van dergelijke onaanvaardbare fraude een absolute prioriteit.

Mathias VANDEN BORRE (N)
Cieltje VAN ACHTER (N)
Gilles VERSTRAETEN (N)

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à permettre et faciliter la réalisation d'une enquête patrimoniale à l'étranger par les sociétés immobilières de service public

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'article 125, paragraphe 1^{er}, du Code bruxellois du logement, qui impose des conditions d'accès au logement social, en particulier en ce qui concerne les revenus des candidats locataires et le fait que ni le candidat locataire ni aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel ;

Vu l'article 5bis, paragraphes 1^{er} et 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, qui établit un cadre légal afin de lutter contre la fraude sociale ;

Vu les jugements et arrêts des tribunaux ainsi que des cours d'appel, qui confirment expressément que la loi autorise l'enquête patrimoniale à l'étranger et que les sociétés de logement social ont non seulement le droit mais aussi l'obligation de réaliser une enquête patrimoniale à l'étranger, parce que les logements sociaux sont destinés à ceux qui en ont réellement besoin ;

Considérant qu'au 30 juin 2020, pas moins de 48.375 ménages étaient inscrits sur la liste des candidats à la location d'un logement social ;

Considérant que l'ensemble de ces ménages représente 127.137 personnes, soit plus de 10,4 % de la population bruxelloise ;

Considérant qu'avec plusieurs dizaines de milliers de personnes sur liste d'attente pour un logement social, il est absolument nécessaire et urgent de s'attaquer résolument à cette fraude, et qu'on peut qualifier d'abstention coupable et de négligence grave le fait de ne pas s'attaquer à cette forme de fraude ;

Considérant qu'à ce jour, les sociétés immobilières de service public ne disposent pas des moyens nécessaires pour contrôler réellement les déclarations sur l'honneur des candidats locataires ;

Considérant que la secrétaire d'État compétente a reconnu que plusieurs États membres de l'Union européenne échangent bel et bien certaines données, mais que ce n'est pas le cas avec des pays situés hors de l'Union européenne, et que par conséquent, bon nombre d'informations échappent encore aux pouvoirs publics ;

Considérant que cette différence de traitement entre patrimoine immobilier en Belgique et à l'étranger est inacceptable et entraîne une inégalité de traitement ;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende het mogelijk maken en faciliteren van buitenlands eigendomsonderzoek door de openbare vastgoedmaatschappijen

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op artikel 125, eerste paragraaf, van de Brusselse Huisvestingscode, die voorwaarden oplegt voor de toegang tot sociale huisvesting en meer bepaald wat betreft het inkomen van de kandidaat-huurders en het feit dat de kandidaat-huurder en geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik mogen zijn ;

Gelet op artikel 5bis, paragraaf 1 en 3, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996, waarin een wettelijk kader ter bestrijding van sociale fraude is vastgelegd ;

Gelet op de vonnissen en arresten van zowel rechtbanken als hoven van beroep die expliciet bevestigen dat het buitenlands eigendomsonderzoek wettelijk toegelaten is en dat sociale huisvestingsmaatschappijen niet enkel het recht maar ook de plicht hebben om onderzoek te doen naar buitenlandse eigendommen, omdat sociale woningen bestemd zijn voor diegenen die daadwerkelijk behoeftig zijn ;

Overwegende dat er op 30 juni 2020 maar liefst 48.375 huishoudens op de kandidatenlijst stonden voor het huren van een sociale woning ;

Overwegende dat al deze huishoudens samen 127.137 personen vertegenwoordigen, meer dan 10,4 % van de Brusselse bevolking ;

Overwegende dat, met tienduizenden personen op de wachtlijst voor een sociale woning, een doortastende aanpak van dergelijke fraude absoluut noodzakelijk en dringend vereist is, en het niet aanpakken van deze vorm van fraude gekwalificeerd kan worden als schuldig verzuim en een ernstige nalatigheid ;

Overwegende dat de openbare vastgoedmaatschappijen op heden niet over de vereiste middelen beschikken om de verklaringen op eer van de kandidaat-huurders ook daadwerkelijk te controleren ;

Overwegende dat de bevoegde staatssecretaris heeft erkend dat er wel sprake is van een zekere uitwisseling van gegevens tussen een aantal lidstaten van de Europese Unie, maar dat dit niet het geval is met landen buiten de Europese Unie en er bijgevolg nog heel wat informatie is die verborgen blijft voor de overheid ;

Overwegende dat dit onderscheid in de behandeling tussen binnenlands en buitenlands vermogen onaanvaardbaar is en een ongelijke behandeling tot stand brengt ;

Considérant que la lutte contre la fraude sociale est complètement absente du Plan d'urgence logement, où l'on cherche une solution pour 15.000 ménages sur liste d'attente pour un logement social ;

Considérant que la lutte contre la fraude sociale doit faire partie intégrante de toute stratégie visant à remédier à la pénurie de logements sociaux ;

Considérant que depuis 2017 déjà, la Ville d'Anvers fait appel avec succès à des bureaux d'enquête externes afin de dépister la fraude sociale découlant de la détention d'un bien immobilier à l'étranger ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de ne pas laisser la fraude sociale impunie et, à l'instar de la Flandre, d'instaurer un système qui permette et facilite les contrôles concernant la détention éventuelle de propriétés à l'étranger dans le chef des locataires sociaux, notamment :
 - par l'établissement d'un accord-cadre qui règle la collaboration avec un certain nombre de bureaux d'enquête privés à sélectionner ; et
 - par l'affectation des moyens nécessaires afin de soutenir la réalisation d'une enquête patrimoniale à l'étranger par les sociétés immobilières de service public, les agences immobilières sociales et les pouvoirs locaux.

Overwegende dat de strijd tegen sociale fraude compleet ontbreekt in het Noodplan voor de Huisvesting, waarin een oplossing wordt gezocht voor 15.000 gezinnen die op de wachtlijst voor een sociale woning staan ;

Overwegende dat de strijd tegen sociale fraude een integraal onderdeel moet uitmaken van een strategie om een oplossing te bieden aan het tekort in het sociale woningenbestand ;

Overwegende dat de stad Antwerpen reeds sedert 2017 met succes beroep doet op externe onderzoeksbureaus om sociale fraude ten gevolge van onroerend goed in het buitenland op te sporen ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

- sociale fraude niet ongestraft te laten en, in navolging van Vlaanderen, een systeem in te voeren om controles op het eventuele bezit van buitenlandse eigendommen van sociale huurders mogelijk te maken en te faciliteren, met name :
 - door een raamovereenkomst op te maken die de samenwerking regelt met een aantal te selecteren private onderzoeksbureaus ; en
 - door de nodige middelen uit te trekken ter ondersteuning van het buitenlands eigendomsonderzoek door de openbare vastgoedmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en de lokale besturen.

Mathias VANDEN BORRE (N)
Cieltje VAN ACHTER (N)
Gilles VERSTRAETEN (N)