



DOMICILIEFRAUDE

Katrien Van Damme

Wat is domiciliefraude?

- Inbreuk op specifieke huurdersverplichtingen (artikel 92, §3, 1° en 2° VWC):
 - Verplichting huurwoning
 - er zijn hoofdverblijfplaats te hebben
 - er gedomicilieerd zijn
 - Verplichting melding wijzigingen gezinssamenstelling (duurzame bijwoonst)



Vormen van domiciliefraude

- Het niet zelf bewonen van de sociale huurwoning.
- Het duurzaam laten inwonen van een persoon zonder daarvan melding te maken aan de sociale verhuurder.



REDENEN VOOR DOMICILIEFRAUDE

- Om hogere huurprijs te vermijden of een hogere uitkering te behouden: niet melden van duurzame bijwoonst.
- Om een hogere uitkering te krijgen: wel huren, maar niet feitelijk bewonen van de huurwoning.



Waarom optreden tegen domiciliefraude?

- Lange wachtlijsten → maatschappelijk onaanvaardbaar dat sociale woningen niet bewoond worden.
- Huurderving → lagere huurprijs door geen rekening te houden met alle inkomsten.
- Leefbaarheidsproblematiek:
 - zorgt voor frustraties bij buurtbewoners die weten dat buur lagere huurprijs betaalt wegens niet aangegeven bijwoonst.
 - mogelijke overbezetting van de woning.



AANPAK DOMICILIEFRAUDE

- Tweesporenbeleid:
 - Door sociale verhuurder: volgens regels burgerlijk bewijsrecht
 - Door toezichthouder: volgens administratief recht en strafprocesrecht



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

Vermoeden domiciliefraude

- Vermoeden ⇔ Vaststelling
- Bewijsverzameling

Vaststelling domiciliefraude

- Inschakelen vrederechter
- Inschakelen toezichthouder



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

Verschillende acties om domiciliefraude te bewijzen

1. Uittreksels registers
2. Gebruik nutsvoorzieningen
3. Buurtonderzoek
4. Ambtshalve schrapping
5. Plaatsbezoek



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

1. Uittreksels registers

- Nazicht KSZ: gezinssamenstelling, domiciliering, onaangegeven bijwoonst
- Automatisch via mail op de hoogte van wijzigingen (helpdesk@vmsw.be)
- Probleem bij “feitelijke bijwoonsten”



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

2. Gebruik nutsvoorzieningen

- Bij individuele meters in collectieve ruimtes zelf als sociale verhuurder meters op regelmatige basis controleren
 - Schriftelijk vragen aan huurder om in het kader van onderzoek naar domiciliefraude deze vrijwillig over te maken
 - Bij weigering huurder: geen info mogelijk voor sociale verhuurder
 - In een juridische procedure: rechter kan huurder verplichten deze over te maken
 - Argumenten huurder: zuinig leven, verblijf bij familie, buitenshuis koken / douchen / wassen,..



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

3. Buurtonderzoek

- Buren bevrage, verklaringen op papier
 - Overvolle brievenbussen, gesloten gordijnen, niet onderhouden voortuin
 - “derden” bevrage bv aannemer
 - Wijkagent



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

4. Ambtshalve schrapping

- Na onderzoek wijkagent kan ambtshalve schrapping volgen
- Ook mogelijkheid tot ambtshalve inschrijving
- Administratieve beroepsprocedure FOD Binnenlandse Zaken



Acties sociale verhuurder bij vermoeden domiciliefraude

- **5. Plaatsbezoek**

AANGEKONDIGD

- vooraf schriftelijk verzoek van verhuurder (artikel 26 typecontracten)
- In het kader van juridische procedure kan plaatsbezoek worden opgelegd door vrederechter

ONAANGEKONDIGD

- Vragen aan huurder om op vrijwillige basis toegang te krijgen tot pand



Acties sociale verhuurder bij vaststelling domiciliefraude

Einde huurovereenkomst

- Opzeg huurovereenkomst
- Ontbinding huurovereenkomst

Toezichthouder



Acties sociale verhuurder bij vaststelling domiciliefraude

- **Einde huurovereenkomst**

Opzeg

- Artikel 33 KSH en artikel 92 en 98,§3 Decreet Vlaamse Wooncode
- 3 maanden opzeg wegens ernstige inbreuk
- In geval van betwisting opzeg door huurder: opzegging laten geldig verklaren door vrederechter
- Voordeel: marginaal toetsingsrecht van de rechter
- Nadeel: opzegtermijn moet doorlopen worden, domiciliefraude blijft dus langer standhouden



Acties sociale verhuurder bij vaststelling domiciliefraude

- **Einde huurovereenkomst**

Ontbinding

- Op basis van zwaarwichtige wanprestatie van huurder
- Voordeel: onmiddellijk optreden tegen domiciliefraude (geen opzeggingstermijnen doorlopen) + wederverhuringvergoeding
- Nadeel: Ontbinding onderworpen aan toetsing van de rechter die zal oordelen of wanprestatie voldoende zwaarwichtig is om ontbinding te rechtvaardigen



Contactgegevens:

Katrien Van Damme

Katrien.vandamme@woonpuntmechelen.be

