**Invoering van TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN en VERSTRENGING VAN DE EIGENDOMSVOORWAARDE – DOMICILIEFRAUDE beter omkaderd**

EIGENDOMSVOORWAARDE

De Vlaamse Regering heeft beslist dat sinds 1 maart 2017 strengere voorwaarden gelden op vlak van eigendom voor de inschrijving en toewijzing van een sociale woning.

Volgens de vorige reglementering kon men zich niet inschrijven als men een woning of een perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik had. Er werd vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders via constructies een woning “niet volledig” in volle eigendom hebben (bv. 98 %) waardoor ze voldeden aan de eigendomsvoorwaarde.

Wijziging Vanaf 1/03/2017 voorziet de wetgeving een uitbreiding van de definitie “volledig” naar “volledig of **gedeeltelijk**” in volle eigendom.

Wie dus slechts een gedeeltelijke volle eigendom heeft, zal zich ook niet meer kunnen inschrijven voor een sociale woning.

Uitzondering : - de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder gedeeltelijk in volle eigendom heeft en die deel uitmaakt van een huwelijksgemeenschap. Die woning of bouwgrond vormt geen beletsel op voorwaarde dat :

* Bij inschrijving : aangetoond wordt dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is
* Bij toewijzing : er een vordering tot echtscheiding werd ingesteld.

 - de woning of bouwgrond die de kandidaat-huurder kosteloos gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven (schenking, erfenis)

In beide gevallen dient de gedeeltelijk volle eigendom binnen het jaar na de toewijzing te worden verkocht.

TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

De huurovereenkomsten die gesloten worden met nieuwe huurders vanaf 1 maart 2017 zullen voortaan een duurtijd van negen jaar krijgen, desgevallend verlengbaar met periodes van drie jaar.

Na negen jaar zal gecontroleerd worden of de huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde en of de woning die hij bewoond niet onderbezet is. Een woning is onderbezet als het verschil tussen de slaapkamers en het aantal huurders groter is dan 1. In laatste geval dient Tuinwijk tweemaal een aanbod te doen van een passende woongelegenheid van zodra de onderbezetting is vastgesteld.

Indien de huurder niet meer voldoet aan één van deze voorwaarden op het einde van de tijdelijke huurovereenkomst, zal deze niet worden verlengd.

INVLOED VAN DE WIJZIGINGEN OP DE ZITTENDE HUURDERS

*EIGENDOMSVOORWAARDE*

Voor huurders die een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom verwerven kan de opzeg worden betekend. De huurder kan dit vermijden door :

- De woning die hij gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos verwerft, te verkopen binnen het jaar na de verwerving.

- De bouwgrond die hij gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos verwerft, te verkopen binnen de vijf jaar na de verwerving.

 Huurders die zich in deze situatie bevinden, zullen zich moeten in regel stellen met de nieuwe

 wetgeving uiterlijk 28/02/2018.

*ONDERBEZETTING WOONST*

Huurders met een overeenkomst van onbepaalde duur ( = getekend vóór 1/03/2017 ) die onderbezet wonen, zullen tweemaal een aanbod krijgen van de maatschappij om te verhuizen naar een passende woongelegenheid. Wanneer deze beide aanbiedingen geweigerd worden door de huurder, zal de huurprijs worden verhoogd met 25 euro (te indexeren bedrag) per overtollige slaapkamer.

DOMICILIEFRAUDE beter omkaderd

Er is sprake van domiciliefraude wanneer de huurder een sociale huurwoning huurt, maar er niet zijn hoofdverblijfplaats heeft en er ook niet gedomicilieerd is. Dit geldt eveneens voor alle gezinsleden.

De wetgeving schrijft voor dat er een breder kader wordt gecreëerd voor het verzamelen van gegevens die de domiciliefraude kunnen aantonen.

Zo zullen gegevens van verbruik energie bij distributienetbeheerders en verbruik water bij nutsbedrijven kunnen opgevraagd worden.