

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 672

van **VALERIE TAEDEMAN**

datum: 23 april 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Nood- of transitwoning - Toepassing huurwetgeving

Wanneer een woning onbewoonbaar verklaard wordt, dienen de bewoners geherhuisvest te worden. In principe hebben ze voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning, maar de wachtlijsten zijn lang. In afwachting worden sommigen (tijdelijk) ondergebracht in een transit- of noodwoning van een OCMW of lokaal bestuur.

Er is echter een heel divers beleid op het vlak van verhuren van nood- en transitwoningen bij OCMW's en lokale besturen.

Deze materie kwam o.a. aan bod in de commissie Wonen van 5 maart 2015. Aansluitend op de gestelde vragen vroeg ik de minister of de huurwetgeving van toepassing is tijdens een tijdelijk verblijf in een nood- of transitwoning.

Kan de minister medelen of de huurwetgeving van toepassing is tijdens een (tijdelijk) verblijf in een nood- of transitwoning?

LIESBETH HOMANS

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 672 van 23 april 2015
van **VALERIE TAELEMAN**

De volgende algemene regels zijn van toepassing op de huur van voor bewoning bestemde goederen, dus ook op de verhuur van nood- of transitwoningen:

- Het algemeen verbintenisrecht (Boek III, Titel III B.W.);
- De algemene bepalingen over huur en huur van goederen (art. 1708-1713 B.W.);
- De algemene bepalingen betreffende huur van onroerende goederen (art. 1714-1762bis B.W.);

Volgende specifieke regels die van toepassing zijn op de huur van voor bewoning bestemde goederen zijn sinds 1 juli 2014 gewestelijke bevoegdheid:

- De regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder (Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2 B.W.), beter bekend als de "woninghuurwet";
- Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid;
- Koninklijk Besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij de tekst van een ge vulgariseerde uitzetting over de Woninghuurwet als verplichte bijlage bij de huurovereenkomst wordt vastgelegd.

Wanneer huurder en verhuurder overeenkomen dat de nood- of transitwoning als hoofdverblijfplaats voor de huurder zal dienen, is de Woninghuurwet van toepassing.

Wanneer de huurder en de verhuurder hierover niets overeenkomen, is de toepassing van de Woninghuurwet niet uitgesloten. De toestemming van de verhuurder om de woning als hoofdverblijfplaats te gebruiken kan immers stilzwijgend zijn. De vraag of de woninghuurwet van toepassing zal zijn wordt dan een feitenkwestie die in geval van geschil enkel door de bevoegde rechter kan beoordeeld worden.

Zelfs wanneer huurder en verhuurder in de huurovereenkomst uitdrukkelijk een clausule opnemen waarin gestipuleerd wordt dat de nood- of transitwoning niet als hoofdverblijfplaats voor de huurder zal dienen, bestaat de kans dat dit beding voor niet geschreven zal worden gehouden wanneer het niet strookt met de werkelijkheid. De wetgever heeft hiermee gepoogd om het omzeilen van de woninghuurwet te verhinderen. De vraag of de woninghuurwet van toepassing zal zijn is ook in dit geval een feitenkwestie die in geval van geschil enkel door de bevoegde rechter kan beoordeeld worden. De rechter zal rekening houden met alle feitelijke omstandigheden, hierin begrepen het tijdelijk karakter van het verblijf.