

Omzendbrief OMG/W 2020/2

Omzendbrief betreffende het tijdelijk verbod op
uithuiszettingen omwille van de
coronavirusmaatregelen

Aan lokale besturen en sociale woonactoren.

Kabinet van de Vlaamse minister van Financiën en
Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel
T 02 552 66 00
kabinet.diependaele@vlaanderen.be

7 april 2020

Betreft: verduidelijking betreffende het tijdelijk verbod op uithuiszettingen omwille van de coronavirusmaatregelen

Eind vorig jaar ontstond er in de regio Wuhan in China een uitbraak van een nieuw coronavirus (COVID-19). Ondertussen heeft het virus zich ook verspreid in andere landen, waaronder ook in België. Vooral sinds het einde van de krokusvakantie neemt de verspreiding van dit virus steeds grotere vormen aan. De Nationale Veiligheidsraad vaardigde daarom maatregelen uit om de verdere verspreiding van het coronavirus in te dammen. Deze maatregelen hebben vooral als voorwerp het verbieden van alle niet-essentiële maatregelen. De Vlaamse Regering heeft daarop bij besluit van 20 maart 2020 een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid vastgesteld.

Om de gevolgen van de coronavirusmaatregelen op de private en sociale huurmarkt te temperen, nam de Vlaamse Regering een aantal maatregelen. Eén van die maatregelen is het tijdelijk verbod op uithuiszettingen tijdens de civiele noodsituatie (artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus, *BS* 31 maart 2020).

In het vervolg van deze omzendbrief zal ik verduidelijking geven over de precieze draagwijdte van dit tijdelijk verbod op uithuiszettingen.

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 luidt:

“De uitvoering van alle gerechtelijke beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt bevolen, wordt opgeschort.

De politiediensten zijn verantwoordelijk voor de naleving van de bepalingen van het eerste lid, zo nodig met het gebruik van geweld in de zin van artikel 37 van de wet van 5 augustus 1992 op het politieambt.”

Welke uithuiszettingen zijn gevat?

Het tijdelijk verbod op uithuiszettingen moet gekaderd worden in de gewestelijke bevoegdheden en het kader waarbinnen het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 is genomen.

Zoals uiteengezet in mijn nota aan de Vlaamse Regering bij het ontwerpbesluit, werd dit besluit genomen op mijn initiatief, vanuit mijn bevoegdheid als minister van Wonen. Mijn nota verwijst ook naar de gewestelijke bevoegdheid op basis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen inzake de huisvesting en de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan¹. Het tijdelijk verbod op de uitvoering van alle gerechtelijke beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt bevolen, heeft dus betrekking op *uithuiszettingen die voortvloeien uit woninghuurgeschillen* die werden uitgesproken door de vrederechter – en in beroep de burgerlijke rechter van de rechtbank van eerste aanleg – op basis van hun bevoegdheid om in deze geschillen uitspraak te doen (artikel 591, 1^o Ger.W. en artikel 43 Vlaams Woninghuurdecreet). Zowel uithuiszettingen op basis van huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 januari 2019 (op basis van de Woninghuurwet en het Burgerlijk Wetboek) als uithuiszettingen op basis van huurovereenkomsten die zijn gesloten vanaf 1 januari 2019 (op basis van het Vlaams Woninghuurdecreet) vallen onder het verbod. Het verbod heeft betrekking op zowel private huurovereenkomsten als sociale huurovereenkomsten. Het opschrift van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 bevestigt dit.

Dat betekent dat niet alle uit(huis)zettingen onder het tijdelijk verbod vallen.

Hieronder geef ik een aantal categorieën van uit(huis)zettingen die niet onder het tijdelijk verbod vallen (niet-limitatief):

- De materiële bevoegdheid met betrekking tot het personen- en familierecht behoort tot de federale bevoegdheden. Uithuiszettingen in het kader van voorlopige maatregelen tussen (ex-)partners, in het kader van strubbelingen tussen ouders en kinderen of tussen andere personen die op hetzelfde adres wonen,... worden dus niet gevat.
- De bescherming van het eigendomsrecht tegen krakers valt eveneens onder de federale bevoegdheden (zoals nog recent bevestigd door het Grondwettelijk Hof²). Uit(huis)zettingen van krakers worden dus niet gevat.
- Bezettingen ter bedde (ten bezwarende titel) of bruikleenovereenkomsten (ten kosteloze titel) vallen evenmin onder de gewestelijke bevoegdheid huisvesting of woninghuurrecht. Uithuiszettingen van personen met een bezetting ter bedde of een bruikleenovereenkomst worden dus niet gevat.
- Het bewaken van de openbare orde door de burgemeester (artikel 135 Nieuwe Gemeentewet) is eveneens een federale bevoegdheid, zodat uithuiszettingen in dat kader ook niet onder het verbod vallen (dat wordt bovendien ook bevestigd door het gebruik van de term ‘gerechtelijke’ uithuiszettingen, zijnde uithuiszettingen toegestaan door het gerecht). De gemeenten blijven dus op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet bevoegd om maatregelen te nemen om de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen te verzekeren (inclusief het afdwingen van de maatregelen, opgelegd door de

¹ De “uithuiszetting” wordt in de memorie van toelichting bij de wet op de Zesde Staatshervorming uitdrukkelijk vernoemd als materie die wordt overgedragen naar de gewesten (*Parl.St.* Senaat, 2012-13, nr. 5-2232/1, 83).

² GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020.

Nationale Veiligheidsraad). De rechtspraak van het Hof van Cassatie en de Raad van State bevestigen op dat vlak dat het gevaar voor de 'openbare' veiligheid en de 'openbare' gezondheid ook zijn oorsprong kan vinden in private eigendommen.³

- Uithuiszettingen op basis van notariële aktes (bv. een notariële akte tot aankoop van een woning) zijn evenmin gerechtelijke uithuiszettingen. Een nieuwe eigenaar van een woning – die bijvoorbeeld zelf de huurovereenkomst van zijn woning heeft opgezegd en deze moet verlaten – die zijn aangekochte woning niet kan betreden omdat de vorige bewoner die niet vrijwillig verlaat, kan de uithuiszetting van de vorige eigenaar nog nastreven (los van het feit dat deze persoon ook de verlenging van zijn huurovereenkomst kan vragen aan zijn verhuurder – zie wat dat betreft ook de versoepelde vormvereisten voor zo een aanvraag in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020).
- Het handelshuurrecht behoort sinds de Zesde Staats hervorming wel tot de gewestelijke bevoegdheden. Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 is evenwel genomen op mijn initiatief als minister van Wonen en niet op (co-)initiatief van de minister van Economie, onder wiens bevoegdheid de handelshuur valt. Ook het opschrift van het besluit (“private en sociale huurmarkt”) en de rechtsgrond in de aanhef verwijzen niet naar het handelshuurrecht. Uitzettingen uit handelszaken die onder het handelshuurrecht vallen, worden dus evenmin gevat.
- Uithuiszettingen uit tweede verblijven en studentenhuurvesting vallen onder de gewestelijke bevoegdheid woninghuur en dus onder mijn bevoegdheid als minister van Wonen. Het studentenhuurrecht is bovendien uitdrukkelijk geregeld in het Vlaams Woninghuurdecreet dat als rechtsgrond van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 wordt vermeld.⁴ Uithuiszettingen uit studentenhuurvesting vallen bijgevolg onder het tijdelijk verbod op uithuiszettingen. Voor tweede verblijven heeft de gewestelijke overheid zijn bevoegdheid nog niet opgenomen, wat geen afbreuk doet aan het feit dat het gewest wel bevoegd is. Aangezien het verbod ruim geformuleerd is, moet aangenomen worden dat uithuiszettingen van tweede verblijven onder het verbod vallen.
- Tot slot blijven de uit(huis)zettingen ten gevolge van huurovereenkomsten van gemeen recht over. Voor zover het niet over voor bewoning bestemde goederen gaat (bv. garages, kantoren, praktijkruimtes vrije beroepers,...), behoort het huurrecht daarrond niet tot de gewestelijke bevoegdheden, zodat deze uitzettingen niet onder het tijdelijk verbod vallen.

Het feit dat bepaalde uit(huis)zettingen niet onder het tijdelijk verbod op gerechtelijke uithuiszettingen vallen, zoals opgenomen in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020, betekent uiteraard niet dat deze uit(huis)zettingen zonder problemen uitgevoerd kunnen worden. Er moet dan telkens in de desbetreffende regelgeving en op basis van de federale coronavirusmaatregelen en andere richtlijnen gekeken worden over ze nog kunnen/moeten uitgevoerd worden.

Wat houdt het verbod precies in?

³ Cass. 20 juni 2008, *RW* 2010-11, 1644 en *RvS* 23 september 2010, nr. 207.515.

⁴ Wel wordt enkel artikel 24 Vlaams Woninghuurdecreet vermeld, wat verwijst naar de huur van hoofdverblijfplaatsen, maar dat staat in relatie tot artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering (versoepeling aanvraag verlenging huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden).

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 schort tijdelijk de uitvoering van gerechtelijke beslissingen waarbij een uithuiszetting wordt bevolen, op (rekening houdend met de invulling die hierboven aan het verbod werd gegeven). Het gaat dus over de uitvoering van uithuiszettingen.

Een vrederechter – en in beroep de burgerlijke rechter van de rechtbank van eerste aanleg – kan dus ook tijdens het tijdelijk verbod nog steeds de uithuiszetting uitspreken, maar deze zal tijdelijk niet meer uitgevoerd kunnen worden.

Hoelang duurt het tijdelijk verbod op uithuiszettingen?

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 bepaalt dat het tijdelijk verbod eindigt bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering.

Bij besluit van 20 maart 2020⁵ heeft de Vlaamse Regering de duurtijd vastgesteld op 120 dagen, zodat de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid blijft vastgesteld tot en met 17 juli 2020. Het tijdelijk verbod op de uitvoering van gerechtelijke uithuiszettingen (rekening houdend met de invulling die hierboven aan het verbod werd gegeven) loopt dus eveneens tot en met 17 juli 2020. Vanaf de dag nadien, hernemen de normale bepalingen opnieuw hun volle uitwerking.

Ik hoop met deze verduidelijkingen een aantal vragen van instanties op het terrein beantwoord te hebben.

Met hoogachting,

Matthias Diependaele

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

⁵ Besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 2020 houdende vaststelling van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, zoals vermeld in het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, *BS* 25 maart 2020.