


**Wonen-Vlaanderen**

Phoenixgebouw  
 Koning Albert II-laan 19, bus 40  
 1210 Brussel  
 Tel. 02 553 82 98 - Fax 02 553 82 55  
 E-mail : wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

|                      |                |             |          |
|----------------------|----------------|-------------|----------|
| uw bericht van       | uw kenmerk     | ons kenmerk | bijlagen |
| vragen naar / e-mail | Telefoonnummer | datum       |          |

**Betreft: Richtlijnen opzeg - verblijfsrecht**

Naar aanleiding van enkele recente beroepen over de opzeg van een huurovereenkomst m.b.t. personen die geen geldig verblijfsstatuut (meer) hebben, vindt u hierna enkele richtlijnen hoe u best handelt in dergelijke situaties. In de beroepen waren er 2 situaties te onderscheiden.

1. De toetreding wordt aangevraagd of de bijwoning wordt vastgesteld van een persoon die niet ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister

Overeenkomstig artikel 95, tweede lid van de Vlaamse Wooncode kan een persoon alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoont dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de inkomensvoorwaarde, en als de toetreding niet leidt tot een onaangepaste sociale huurwoning (bv. overbezetting). De partner moet dus voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Eén van de toetredingsvoorwaarden is "ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister". Gezien de partner niet voldoet aan deze voorwaarde, kan hij niet toetreden tot de huurovereenkomst en dient hij de woning te verlaten.

Het is aangewezen dat de sociale verhuurder in deze situatie aan de initiële huurder een redelijke termijn toestaat om ervoor te zorgen dat de persoon die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden, een andere verblijfplaats vindt. Als de partner na die termijn nog steeds inwoont, maakt de initiële huurder zich schuldig aan een blijvende tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen, nl. iemand laten inwonen die niet toegelaten is om in te wonen (=domiciliefraude) en kan de sociale verhuurder de huurovereenkomst opzeggen.

Indien er intussen een gunstige beslissing getroffen werd i.v.m. het verblijfsrecht van de partner en deze wel voldoet aan de toetredingsvoorwaarden, kan de huurovereenkomst niet worden opgezegd.

2. Tijdens de huur wordt een van de huurders uit het vreemdelingenregister geschrapt

In deze situatie voldeden zowel de initiële huurder als de partner die later toetrad tot de huurovereenkomst, respectievelijk aan de toelatings- en toetredingsvoorwaarden om een sociale woning te huren. Op een bepaald ogenblik werd een van de partners uit het vreemdelingenregister geschrapt. De geschrapte partner kan hierdoor niet langer voldoen aan de huurdersverplichting om zijn domicilie te hebben in de sociale huurwoning.

De schrapping uit het vreemdelingenregister is het gevolg van een administratieve beslissing. In de omzendbrief van 30 augustus 2013 van de Dienst Vreemdelingenzaken wordt aan de gemeenten gevraagd om vreemdelingen te schrappen uit het vreemdelingen- of bevolkingsregister zodra de Dienst Vreemdelingenzaken een negatieve verblijfsbeslissing neemt. Er wordt in deze omzendbrief abstractie gemaakt van de termijn voor schorsend beroep of indien er een schorsend beroep is ingesteld, van de behandelingstermijn. Als een persoon een negatieve verblijfsbeslissing ontvangt, heeft hij echter de mogelijkheid om hiertegen een beroep in te stellen bij de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen. Als hij een beroep instelt, wordt hem een bijlage 35 afgeleverd, die van maand tot maand wordt verlengd tijdens het beroep. Volgens deze bijlage (bijzonder verblijfsdocument) mag de betrokkene op het grondgebied van België verblijven in afwachting van de beslissing van de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen.

In deze context is het opzeggen van de huurovereenkomst omwille van het niet langer gedomicilieerd zijn in de woning waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft, niet mogelijk. Voor zover de termijn voor een schorsend beroep nog niet verlopen is, of bij beroep voor zover het uitwijzingsbevel nog niet uitvoerbaar is geworden, kan er immers niet gesproken worden van nalatigheid of een ongeoorloofde handeling van de huurder. Het is een gevolg van omstandigheden buiten zijn wil.

Door de omschakeling naar de nieuwe website zijn de ministeriële beslissingen momenteel niet via de website te consulteren. U vindt ze als bijlage.