

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 59

van **MARC HENDRICKX**

datum: 22 november 2018

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Sociale woningen - Toeristische verhuur

In haar antwoord op schriftelijke vraag nr. 539 van 21 juni 2018 stelde de minister het volgende inzake toeristische onderverhuring van sociale woningen:

"Het is en blijft in eerste instantie de opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij om een actief beleid te voeren dat domiciliefraude tegengaat en aanpakt. Zelfs zonder dat er specifieke klachten zijn, moet de SHM nagaan of er geen domiciliefraude gepleegd wordt. De SHM kan daarbij een beroep doen op de wijkagent om na te gaan of de inschrijving in het bevolkingsregister nog in overeenstemming is met de werkelijkheid. Als uit dat onderzoek dan blijkt dat dat niet het geval is, zal de betrokkene geschrapt worden uit het bevolkingsregister, en daar kan de SHM zich dan verder op beroepen."

De noodzakelijke nuance is dat het antwoord hier doelde op sociale koopwoningen, waar toeristische onderverhuring is toegelaten zolang de verplichte duurzame bewoning niet in het gedrang komt. Maar ook voor huurwoningen zit natuurlijk een tegenstelling tussen de definitie van domiciliefraude en toeristische onderverhuring. Beide praktijken zijn niet toegestaan aan sociale huurders, maar de categorisering is niet hetzelfde. Het lijkt mij praktisch perfect mogelijk dat een sociale huurder elk weekend elders verblijft en zijn pand toeristisch verhuurt, om in de week er gewoon te blijven. Een vaststellende agent zal allicht vaststellen dat alle tekenen van duurzame bewoning (huisraad, kleren, voedsel, energieverbruik) aanwezig zijn en geen domiciliefraude vaststellen. De verboden toeristische onderverhuring zal niet worden geverbaliseerd in dat geval, aangezien dit niet de taakstelling is van de wijkagent.

Hoe kan een huisvester zelf toeristische onderverhuring in zijn panden vaststellen? Dient dit te gebeuren door de wijkagent, kan de Wooninspectie hier vaststellingen verrichten of hebben vaststellingen van het eigen personeel voldoende bewijswaarde?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 59 van 22 november 2018

van **MARC HENDRICKX**

Een sociale verhuurder moet toezien op de naleving van de huurdersverplichtingen door zijn sociale huurders. Onderverhuring voor toeristische doeleinden is inderdaad geen domiciliefraude, zolang de sociale huurder in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats behoudt en er ingeschreven blijft in de bevolkingsregisters. Het is wel een contractuele inbreuk aangezien onderverhuring van een sociale huurwoning niet toegelaten is volgens de Vlaamse Wooncode en de typehuurovereenkomst.

De medewerkers van de sociale verhuurder kunnen deze contractuele wanprestatie vaststellen, net zoals ze andere contractuele wanprestaties kunnen vaststellen. Als de sociale huurwoning op AirBnB wordt geplaatst, kan de sociale verhuurder dat relatief eenvoudig vaststellen. De sociale verhuurder kan dan zijn huurder aanmanen de inbreuk stop te zetten en, indien daar geen gevolg aan gegeven wordt, de huurovereenkomst opzeggen.

Daarnaast kan een sociale verhuurder in die gevallen ook een klacht indienen bij Toerisme Vlaanderen. Die instantie controleert of een toeristisch logies voldoet aan de voorwaarden van het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristisch logies (het logiesdecreet). Een van de voorwaarden is dat de exploitant van de logies beschikt over een bewijs van eigendom of over een overeenkomst op grond waarvan het de exploitant wordt toegestaan het toeristisch logies te exploiteren. Als de onderverhuring plaatsvindt in een sociale huurwoning, zal Toerisme Vlaanderen kunnen vaststellen dat de huurder niet beschikt over dergelijke overeenkomst. Toerisme Vlaanderen kan dan de handhavingsmaatregelen uit het logiesdecreet toepassen.