

WONINGKWALITEITSBEWAKING VOLGENS
DE VLAAMSE CODEX WONEN

Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen

Tom VANDROMME

*Postdoc navorsers aan de Rechtsfaculteit
van de Universiteit Antwerpen*

Diederik VERMEIR

*Onderzoeker aan de Rechtsfaculteit van de
Universiteit Antwerpen en het Steunpunt Wonen*



INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Woningkwaliteitsbewaking volgens de Vlaamse Codex Wonen
Tom Vandromme en Diederik Vermeir

© 2020 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1297-4
D/2020/7849/166
NUR 820
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Grafische Vormgeving bv

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

INHOUD

I.	Inleiding	1
II.	Situering, toepassingsgebied en kwaliteitsnormen	3
§ 1.	Grondrecht op wonen	3
§ 2.	Bevoegdheidsverdeling	5
§ 3.	De Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen	6
§ 4.	De minimale kwaliteitsnormen	8
	A. Toepassingsgebied van de minimale kwaliteitsnormen	8
	B. De gewestelijke kwaliteitsnormen	11
	1. De objectgebonden normen	12
	2. De subjectgebonden normen	17
	C. De gemeentelijke kwaliteitsnormen	18
III.	Administratieve handhaving	21
§ 1.	Het conformiteitsattest	21
	A. Toekenning van een attest	21
	B. Uitvoering conformiteitsonderzoek	23
	C. Betekenis van het conformiteitsattest	23
	D. Geldigheidsduur	24
§ 2.	Handavingsprocedures: waarschuwing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid	25
	A. Opstart van de procedures	26
	B. Mogelijkheid van een waarschuwing	26
	C. Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring: conformiteitsonder- zoek en advies aan de burgemeester	27
	1. Vrijstelling adviesverplichting	28
	2. Besluit van de burgemeester	29
	3. Beslissingstermijn en beroepsmogelijkheden	31
	4. Opheffing van het besluit	32
	D. Gevolgen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	32
	1. Inventarisatie	33
	2. Herstel, bestemmingswijziging of sloop	33
	3. Recht van voorkoop	34
	4. Het sociaal beheersrecht	35
	5. Snelherstel	38

§ 3. Overbewoondverklaring	39
§ 4. Fiscale handhaving	40
A. Verloop van de procedure	40
1. Inventarisatie	40
2. Herinnering	41
3. Schraping	41
B. Krotbelasting	42
1. Gemeentelijke of gewestelijke heffing	42
2. Wijze van heffing	42
3. Uitzonderingen	43
IV. Strafrechtelijke handhaving	45
§ 1. Situering	45
§ 2. Misdrijven	46
A. Verhuur van een gebrekkige woning of kamer	46
B. Verhuur van een constructie niet bestemd voor bewoning	49
C. Zegelverbreking	50
D. De sanctie	51
§ 3. Herstel van de gebrekkige woning	53
V. Verhouding met het woninghuurrecht	59
§ 1. De (federale) Woninghuurwet	60
A. Kwaliteitsnormering	60
B. Handhaving	61
C. Renovatiehuur	63
§ 2. Het Vlaams Woninghuurdecreet	64
A. Kwaliteitsnormering	64
B. Handhaving	64
1. Gebreken bij aanvang van de woninghuurovereenkomst	65
2. Gebreken in de loop van de woninghuurovereenkomst	67
C. Renovatiehuur	68