

WONINGKWALITEITSBEWAKING IN HET VLAAMSE GEWEST

ISBN 978 90 4651 951 6
D 2008 2664 421
BP/R_P-BI8054

Verantwoordelijke uitgever: Hans Suijkerbuijk
Ragheno Business Park
Motstraat 30
B-2800 Mechelen
Telefoon: 0800-14500 (gratis oproepnummer)
www.kluwer.be

© 2008, Wolters Kluwer Belgium NV

Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

Inleiding	<i>p.</i> IX
Overzicht van de gebruikte afkortingen	XI
Titel I. Algemene situering en context	1
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	1
Afdeling 1. Het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting	1
Afdeling 2. Uitwerking in de Vlaamse Wooncode	4
Afdeling 3. Terminologie	5
<i>Hoofdstuk 2. Bevoegdheidsverdeling</i>	6
<i>Hoofdstuk 3. Begrippenkader uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet</i>	12
Afdeling 1. Woning	12
Afdeling 2. (Studenten)kamer	15
Afdeling 3. De woningkwaliteitsnormen	19
§ 1. Woningen	22
§ 2. (Studenten)kamers	25
A. Gemeenschappelijke normen voor kamers en studentenkamers	26
B. Kamers	29
C. Studentenkamers	30
D. Afwijkingen voor seizoensarbeiders	31
E. Aanvullende gemeentelijke normen	35
F. Richtprijzen	38
§ 3. Verhouding met andere kwaliteitsnormen	39
<i>Hoofdstuk 4. Federale huurwetgeving</i>	42
Afdeling 1. Algemeen	42
Afdeling 2. De renovatiehuurovereenkomst	45
Titel II. Administratieve handhaving	49
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	49
<i>Hoofdstuk 2. De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring</i>	50
Afdeling 1. De aanvang van de procedure	53
Afdeling 2. Verloop van een woningkwaliteitsonderzoek	54
Afdeling 3. Het advies van de gewestelijk ambtenaar	57
§ 1. Ongeschiktheid	58
§ 2. Onbewoonbaarheid	59
§ 3. Onaangepastheid	60
§ 4. Overbewoondheid	61
§ 5. Snelherstel	61
Afdeling 4. Het besluit van de burgemeester	64
Afdeling 5. Beroep bij de Vlaamse Regering	66
Afdeling 6. Gevolgen van het besluit	68
§ 1. Verplichting tot het uitvoeren van saneringswerken	68
§ 2. Inventarisatie en registratieattest	71
Afdeling 7. Herhuisvesting van de bewoners	72
Afdeling 8. De gevolgen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor de huur- overeenkomst	76

Inhoud

Afdeling 9. De procedure tot onbewoonbaarverklaring op grond van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet	80
<i>Hoofdstuk 3. Het conformiteitsattest</i>	86
Afdeling 1. Begrip	86
Afdeling 2. De aanvraag	88
Afdeling 3. Het conformiteitsonderzoek	90
Afdeling 4. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen	91
§ 1. Het attest wordt geweigerd	92
§ 2. Het attest wordt toegekend	93
Afdeling 5. Intrekking of verval van het conformiteitsattest	94
§ 1. Verval van het conformiteitsattest	94
§ 2. Intrekking van het conformiteitsattest	95
Afdeling 6. Conformiteitsattest uitgereikt door de gewestelijke ambtenaar	96
<i>Hoofdstuk 4. Sociaal beheersrecht</i>	97
Afdeling 1. Begrip	97
Afdeling 2. Door wie en wanneer kan het sociaal beheersrecht worden toegepast?	99
§ 1. Leegstaande woningen en/of gebouwen	99
§ 2. Ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor een conformiteitsattest werd geweigerd.	100
Afdeling 3. Verloop van het sociaal beheer	101
<i>Hoofdstuk 5. Het recht van voorkoop</i>	103
Afdeling 1. Begrip	103
Afdeling 2. Wanneer en voor wie geldt er een recht van voorkoop?	105
§ 1. Woningen waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikelen 18 § 2 en 90 ...	105
§ 2. Woningen die op de heffingsinventaris staan, woningen die niet werden gesloopt overeenkomstig artikel 19 van de Vlaamse Wooncode en percelen, bestemd voor woningbouw, die in een door de Vlaamse Regering afgebakend gebied liggen	106
Afdeling 3. Procedure	108
Titel III. Fiscale handhaving	111
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	111
<i>Hoofdstuk 2. De heffing</i>	114
Afdeling 1. De inventaris	114
§ 1. Drie lijsten op de inventaris	115
A. Leegstaande gebouwen en/of woningen	115
B. Ongeschikte en/of onbewoonbare woningen	116
C. Verwaarloosde gebouwen en/of woningen	117
§ 2. Wijze van opname in de inventaris	117
§ 3. Wijze van schrapping uit de inventaris	119
Afdeling 2. Verschuldigheid van de heffing	120
Afdeling 3. Belastbare grondslag en tarieven	120
<i>Hoofdstuk 3. De inning en de invordering</i>	122
Afdeling 1. Belastingplichtige	122
Afdeling 2. Inning	123
<i>Hoofdstuk 4. Vrijstellingen en schorsingen</i>	126
Afdeling 1. Vrijstellingen	127
Afdeling 2. Schorsingen	129

<i>Hoofdstuk 5. Gemeentelijke inbreng</i>	130
Titel IV. Strafrechtelijke handhaving op Vlaams niveau	133
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	133
<i>Hoofdstuk 2. Bevoegde personen</i>	134
Afdeling 1. De wooninspecteur	134
Afdeling 2. Bevoegde personen bij de gemeente?	137
<i>Hoofdstuk 3. De misdrijven</i>	138
Afdeling 1. Constitutieve elementen	138
§ 1. Materieel element	139
A. Artikel 17 Kamerdecreet	139
I. Kamer of studentenkamer	139
II. Inbreuk op de woningkwaliteitsnormen	140
III. Verhuur of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning (rechtstreeks of via tussenpersoon)	141
IV. Afwijkingen voor seizoensarbeiders	142
B. Artikel 20 § 1 eerste lid Vlaamse Wooncode	143
I. Woning	144
II. Inbreuk op de woningkwaliteitsnormen	144
III. Verhuur of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning (rechtstreeks of via tussenpersoon)	145
C. Artikel 20 § 1 tweede lid Vlaamse Wooncode	146
I. Roerend of onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor bewo- ning is bestemd	146
II. Verhuur of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning (rechtstreeks of via tussenpersoon)	147
III. Gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of waarbij de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet goed func- tioneren	148
§ 2. Moreel element	149
§ 3. Wie is dader?	151
Afdeling 2. De sanctie	154
§ 1. Gevangenisstraf en geldboete	154
§ 2. Verzwarende omstandigheden	155
§ 3. Bijkomende straffen	156
A. De verbeurdverklaring van huurgelden	156
B. De verbeurdverklaring van het pand	158
Afdeling 3. Deelneming	160
Afdeling 4. Samenloop met andere misdrijven	160
§ 1. Het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordering (DRO)	160
§ 2. Artikel 433 <i>decies</i> e.v. van het Strafwetboek	161
Afdeling 5. Poging, herhaling, rechtvaardigingsgronden en verjaring	163
Afdeling 6. Publiciteitsvereisten	165
§ 1. Principe	165
§ 2. Sanctieregeling	166
<i>Hoofdstuk 4. De herstellvordering</i>	167
Afdeling 1. Principe van de herstellvordering	168
Afdeling 2. Praktische uitwerking van de herstellvordering	174
§ 1. De herstellvorderende overheid	174
§ 2. Het voorwerp van de herstellvordering	177
§ 3. Tegen wie wordt de herstellvordering ingesteld?	180

Inhoud

§ 4. De hersteltermijn en de vaststelling van het herstel	181
A. Het vaststellen van de hersteltermijn	181
B. De uitvoering door de veroordeelde	183
C. Proces-verbaal van uitvoering	185
§ 5. De dwangsom	187
A. Het principe van de dwangsom	187
B. Verbeuring van de dwangsom.	188
Afdeling 3. De ambtshalve uitvoering	190
Afdeling 4. De verjaring	192
§ 1. De verjaring van de herstellvordering	192
§ 2. De verjaring van de tenuitvoerlegging van de herstellvordering	193
Titel V. Strafrechtelijke handhaving op federaal niveau	195
<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	<i>195</i>
<i>Hoofdstuk 2. Het misdrijf.</i>	<i>197</i>
Afdeling 1. Constitutieve elementen	197
§ 1. Materieel element	197
A. De onwettige of precaire administratieve toestand of de precaire sociale toestand van een persoon	197
B. Misbruik maken van de bijzonder kwetsbare positie van die persoon	198
C. Terbeschikkingstelling van een ruimte in strijd met de menselijke waardigheid.	199
§ 2. Moreel element	201
§ 3. Overgangsrecht: de verzwaring van de strafbaarstelling	203
Afdeling 2. De sanctie	204
§ 1. Gevangenisstraf en geldboete.	204
§ 2. Verzwarende omstandigheden	205
§ 3. Bijkomende straffen.	206
A. Ontzetting uit de rechten	206
B. Bijzondere verbeurdverklaring	207
§ 4. Overgangsrecht: wat is de minst zware straf?	210
<i>Hoofdstuk 3. Poging, samenloop, deelneming en herhaling</i>	<i>211</i>
<i>Hoofdstuk 4. Strafprocesrechtelijke aspecten: het strafrechtelijk beslag en de terbeschikkingstelling aan het OCMW.</i>	<i>213</i>
<i>Hoofdstuk 5. Herhuisvesting van de slachtoffers</i>	<i>216</i>
Bijlage 1: nuttige rechtspraak	219
Bijlage 2: bibliografie.	249
Bijlage 3: index	253