

WONINGKWALITEITSEBEWAKING 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](http://www.stradalex.com) en [www.jurisquare.be](http://www.jurisquare.be).

# INHOUD

<b>I.</b>	<b>Inleiding</b> .....	1
<b>II.</b>	<b>Situering, toepassingsgebied en kwaliteitsnormen</b> .....	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
<b>III.</b>	<b>Administratieve handhaving</b> .....	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
<b>IV. Strafrechtelijke handhaving . . . . .</b>	<b>45</b>
§ 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
<b>V. Verhouding met het woninghuurrecht . . . . .</b>	<b>59</b>
§ 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