

# INHOUDSOPGAVE

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	V
<b>ALGEMENE INLEIDING</b>	
<b>OP ZOEK NAAR ZILVER ... KRACHTLIJNEN BIJ HET WOON- BELEID IN CONTINUE TRANSITIE</b>	1
<b>BERNARD HUBEAU EN TOM VANDROMME</b>	
I. Grondrecht op wonen: stabiliteit of stilstand?	1
II. Van Vlaamse Wooncode naar Vlaamse Codex Wonen van 2021 en wat met het Woninghuurdecreet?	4
III. Betaalbaarheid van het (sociaal) wonen: naar meer substantiële en gerichte instrumenten	5
IV. Woningkwaliteitsbewaking: geregelde evaluatie en bijsturing	6
V. Sociale huur: naar een verdere sanctionering en culpabilisering van de sociale huurder	6
VI. Naar de nieuwe woonmaatschappijen	7
A. Vraagtekens bij de hervorming	7
B. De doelstellingen van de hertekening van het landschap	8
C. De relatie tussen de werking van de sociale huisvestingsmaat- schappijen en de sociale verhuurkantoren	8
D. Maar is de hervorming “verworven”?	9
VII. Eigendomsverwerving terug naar af?	10
VIII. Nood aan concrete(re) formulering van de gewestelijke doelstellingen	10
IX. De grotere rol van de lokale besturen	11
X. Nieuwe woonvormen en gemeenschappelijk wonen	12
XI. Discriminatie als hinderpaal voor de toegang tot de woonsector	12
XII. Institutionele evoluties en wetenschappelijke ondersteuning in de woonsector	13
XIII. Grondrecht op wonen als toetsingskader	14
	V

<b>DE (R)EVOLUTIE VAN DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSBEWAKING VAN 2017 TOT 2022: NOOIT TE OUD OM TE VERANDEREN</b>	<b>17</b>
<b>KRISTIAAN VANDERBIESEN</b>	
I. Inleiding	17
A. Stilstaan is achteruitgaan	17
B. Afbakening van de bijdrage	18
II. Wijzigingen aan het sociaal beheersrecht	19
A. Het decreet van 4 mei 2018: de aanpak van de knelpunten	19
1. Situering	19
2. Concrete wijzigingen	20
i) Terminologie	20
ii) Initiatief	20
iii) Toepassingsgebied	21
iv) Toegangsrecht	21
v) De procedure	22
a) Het vestigen van het sociaal beheersrecht	22
b) Duurtijd en renovatie	23
vi) Overige bepalingen	24
B. Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 mei 2019: de invul- ling van de decretale delegaties	25
C. Conclusie	25
III. De optimalisatie van de woningkwaliteitsregelgeving	26
A. De evaluatie van het instrumentarium	26
1. Onderzoek door het Steunpunt Wonen	26
2. Voorstellen van het Steunpunt Wonen	27
i) Met betrekking tot elementen uit de kwaliteitsnormstelling	27
ii) Met betrekking tot elementen uit de communicatie en pre- ventief toezicht	27
iii) Met betrekking tot het opleggen van maatregelen	28
3. Evaluatie van het onderzoek van het Steunpunt Wonen	28
B. Het optimalisatiedecreet	29
1. De drie pijlers	29
2. Afstemming tussen de administratieve en de strafrechtelijke procedure	30
i) Afscheid van de strafpunten	30
ii) Aangepaste definities	32
iii) Aanpassingen aan de strafrechtelijke procedure	33
a) De strafbaarstelling	33

b) De herstellvordering	35
c) Het conformiteitsattest afgeleverd door de wooninsp- teur	36
3. De waarschuwingsprocedure	37
4. De fiscale component	39
i) Het heffingsdecreet uitgekleeft	39
ii) Forfaitaire heffing en het vermoeden van voorbestaan van de geïnventariseerde woning	39
iii) Opschorting van heffingen	40
5. Overige verbeteringen	40
C. Het optimalisatiebesluit	41
1. Belangrijkste nieuwigheden	41
2. Nieuwe technische verslagen	43
D. De juridische verankering van de wijze waarop gebreken beoor- deeld worden	44
E. Overschouwingen bij de wijzigingen	45
IV. De geboorte van de Vlaamse Codex Wonen van 2021	45
A. De codificatie van de decreten	45
B. De codificatie van de besluiten	46
C. De impact op de woningkwaliteitsregelgeving	47
V. Meer slagkracht voor de strafrechtelijke procedure en het conformi- teitsattest voor domiciliekamers	47
A. De implementatie van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving	48
B. De weigering van het conformiteitsattest voor niet-vergunde do- miciliekamers	49
VI. De erkenning van woningcontroleurs	50
A. De decretale basis	50
B. De invulling door de Vlaamse Regering	51
VII. De volgende stappen in de evolutie	53

**PREMIES EN TEGEMOETKOMINGEN  
VOOR KWALITATIEF, BETAALBAAR EN WOONZEKER WONEN 55**  
SHANA MEYS

I. Inleiding	55
II. Premies ter verbetering van de woningkwaliteit	56

A. Algemene situering	56
B. De overkoepelende renovatiepremie	57
1. Voorwaarden	57
2. Tegemoetkoming	58
3. Evaluatie	59
C. Mijn VerbouwPremie	61
1. Voorwaarden	61
2. Tegemoetkoming	63
D. Aanpassingspremie voor 65-plussers	64
1. Voorwaarden	64
2. Tegemoetkoming	65
3. Evaluatie	66
III. Premies ter verbetering van de betaalbaarheid	67
A. Algemene situering	67
B. Huursubsidie voor woonbehoeftige huurders	68
1. Voorwaarden	68
2. Tegemoetkoming	70
3. Evaluatie	71
C. Huurpremie voor kandidaat-huurders	72
1. Voorwaarden	72
2. Tegemoetkoming	74
3. Evaluatie	74
D. Globale evaluatie	75
IV. Premies ter verbetering van de woonzekerheid	77
A. Verzekering Gewaarborgd Wonen	77
1. Situering	77
2. Voorwaarden	77
3. Tegemoetkoming	78
4. Evaluatie	79
B. Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen	80
1. Situering	80
2. Voorwaarden	80
3. Tegemoetkoming aan het OCMW	82
4. Evaluatie	82
V. Besluit	84

**EEN EIGEN HUIS, EEN PLEK ONDER DE ZON ...  
DE ULTIEME DROOM VAN IEDERE VLAMING?**

<b>WAT IS DE ROL VAN HET VLAAMSE WOONBELEID IN DE REALISATIE VAN DIE DROOM?</b>	<b>87</b>
<b>ANITA SMETS</b>	
I. Inleiding	87
II. Sociale koopwoningen – sociale kavels	89
A. Stopzetting projectsubsidiëring voor sociale koopwoningen en sociale kavels	90
B. Sociale koopwoningen en kavels niet langer opgenomen in het bindend sociaal objectief (BSO)	91
C. Woonbehoeftevoorwaarden voor de sociale koper	92
1. Onroerende bezitsvoorwaarde	92
2. Inkomensvoorwaarde	94
i) Maximum- en minimumgrens voor het inkomen	94
ii) Definitie ‘inkomen’	95
iii) Van welke personen telt het inkomen mee?	95
iv) Wie is persoon ten laste?	96
D. Actualisering van het inschrijvingsregister en toewijzingsprocedure	96
E. Verkoopprijs sociale koopwoning en sociale kavel	97
F. Verplichtingen voor de sociale koper	98
1. Sociale koopwoning	98
2. Sociale kavel	99
G. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen	99
1. Sociale koopwoning	99
2. Sociale kavel	101
3. Overgangsregeling	102
III. Heroriëntering sociale koop – nieuwe woonvormen	102
IV. Verkoop sociale huurwoningen	103
A. Kooprecht zittende huurder	103
B. Vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen	104
1. De regeling	104
2. Moratorium op verkoop sociale huurwoningen	105
V. Bijzondere sociale leningen bij de VMSW en het Vlaams Woningfonds	106
A. Maximale verkoopprijs sociale koopwoning	109

B. Regionale differentiatie van de maximale verkoopwaarde van de woning	109
C. Notariskosten en verkooprechten ook beleenbaar	110
D. Rentevoet	111
1. Referentierentevoet – betaalbaarheid	111
2. Schrapping tweejaarlijkse herziening van de rentevoet	111
3. Differentiatie van het absolute minimum – betaalbaarheid	112
E. Looptijd lening – betaalbaarheid	112
F. Woonbehoeftevoorwaarden	113
G. Solvabiliteitsmethodiek	113
H. Schrapping verplichte schuldsaldoverzekering	114
I. Geen lening meer voor vroeger aangegane schulden	114
J. Eigenaars van de woning moeten ook aanvragers van de lening zijn	114
K. Sanctie bij het niet-nakomen van de verbintenis	114
L. Brandverzekering – indeplaatsstelling	115
M. Invoering termijn renovatiewerkzaamheden	115
N. Suppletieve werking van het Wetboek van Economisch Recht	116
VI. Energetische renovatielening als accessorium bij de bijzondere sociale leningen	116
VII. Sociaal lenen bij een erkende kredietmaatschappij: de gewestwaarborg	116
VIII. Besluit	117
<b>SOCIALE HUUR VOLGENS BOEK 6 VAN DE VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021</b>	119
<b>TOM VANDROMME</b>	
I. Inleiding	119
II. Een instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen	120
III. Inhoudelijke wijzigingen aan het sociale huurstelsel	121
A. Sociale huurder en verhuurder	123
B. Centraal woning- en inschrijvingsregister	124
C. De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	125
1. De onroerende bezitsvoorwaarde	125
2. Sanctie niet opnieuw ingeschreven kunnen worden als kandidaat-huurder gedurende drie jaar na beëindiging van de so-	

ciale huurovereenkomst door de rechter wegens overlast of verwaarlozing	127
D. De toewijzing van sociale huurwoningen	129
1. Gewestelijke toewijzingsregels	131
i) Standaardtoewijzing op basis van lokale binding en chro- nologie	131
ii) Versnelde toewijzingen	134
iii) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep	135
iv) Interne mutaties en bijzondere toewijzingsregels	136
2. Lokale invulling via een toewijzingsreglement	136
i) Voorrang wegens lokale binding	136
ii) Voorrang voor specifieke doelgroepen	136
E. De rechtsverhouding tussen sociale verhuurder en huurder	137
1. Algemeen	137
2. Verstrenging taalkennisvereiste	139
3. De verplichting voor de sociale huurder zich in te schrijven bij de VDAB	143
F. De duur van de sociale huurovereenkomst	144
G. De sociale huurprijs	146
H. De opsporing van onroerend bezit in het buitenland	149
I. Het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop	151
 IV. Conclusie	 153
 <b>DE NIEUWE ACTOR VAN DE SOCIALE HUISVESTING – OP WEG NAAR DE WOONMAATSCHAPPIJ: EEN SITUERING</b> STEVEN VAN GARSSE EN ALEXANDER VERSCHAVE	 155
 Inleiding	 155
I. Historisch kader	156
A. Algemeen	156
B. De (werking van de) sociale huisvestingsmaatschappijen en so- ciale verhuurkantoren voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021	158
1. De sociale huisvestingsmaatschappij	158
2. De koopmaatschappijen	161
3. Het sociaal verhuurkantoor	161
4. Belangenorganisaties	162

C. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)	163
D. Het agentschap Wonen-Vlaanderen	163
E. De gemeente als regisseur voor het lokale woonbeleid	164
F. Het Vlaams Woningfonds	165
II. Het nieuwe kader: de woonmaatschappij	165
A. Autonome (besloten) vennootschappen	166
B. De governance van de woonmaatschappij	168
1. Bestuursorgaan	168
2. Directeur van de woonmaatschappij	170
3. (Adviserende) comités	170
4. Aandeelhoudersstructuur	171
5. Interne controle	171
6. Externe controle	172
7. Verslagplicht	173
C. De opdrachten van de woonmaatschappij	173
D. Het vermogen en de financiering van de woonmaatschappij	175
E. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij	176
F. Samenwerkingen en participaties	177
III. De (voorziene) overgang(sregeling)	178
A. De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor naar woonmaatschappij	179
B. De verplichte overdracht van patrimonium	180
C. Het lot van de private aandeelhouders	181
D. Financiële ondersteuning	182
IV. Slotbeschouwingen	182
<b>GEMEENSCHAPPELIJK WONEN SOCIOLOGISCH EN JURIDISCH BEKEKEN</b>	183
<b>ERIKA VERSCHEURE</b>	
I. Inleiding	183
II. Sociologisch luik	184
A. Gedeelde (leef)ruimten	184
B. Private woonruimte	186
C. Zelfbeheer en participatie	188
1. Zelfbeheer in de totstandkomingsfase	188
2. Zelfbeheer in de bewoningsfase	190
D. Zelfselectie	191



III. Juridisch luik	193
A. Gedeelde (leef)ruimten	193
B. Private woonruimte	196
C. Zelfbeheer en participatie	201
1. Vormgeving van het ‘juridisch’ zelfbeheer	201
i) Rechtsvorm	201
ii) Stemprocedure	202
2. Kwalificatie beheer van de gedeelde ruimten en van het samenwonen	204
i) Natuurlijke verbintenis	205
ii) Gentleman’s agreement	206
iii) Juridisch afdwingbare rechtshandeling	207
iv) <i>Intuitu personae</i> karakter	208
D. Zelfselectie	210
1. Toepassingsfeer van het discriminatieverbod	210
2. Respect voor het privéleven en de vrijheid van vereniging	212
3. Positieve discriminatie?	215
4. Vrijwaringsclausule	216
IV. Besluit	217

**DE GROEIENDE AMBITIE EN DE MOEIZAME REGIE IN HET  
LOKAAL WOONBELEID. OVER DE PRAKTIJK VAN HET  
LOKAAL WOONBELEID** 221  
**PAUL DEWEER**

I. De korte historiek van lokaal woonbeleid	221
A. De groeiende beleidsaandacht voor een woonbeleid	221
B. Gemeente als regisseur	223
C. Van Vlaamse Wooncode naar Vlaamse Codex Wonen van 2021	224
D. Intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ‘lokaal woonbeleid’	225
E. Andere woonactoren	229
II. Coördinerende rol van het lokaal bestuur	230
A. Lokaal woonoverleg	230
B. Woon(actie)plan	232
C. Bindend sociaal objectief realiseren	232
D. Bescheiden wonen	234
E. Woontoets	235
III. Uitvoerende rol van het lokaal bestuur	236

A. Betaalbaar bouwen en wonen	236
1. Lokale toewijzingsreglementen	236
2. Gemeentelijke regierol bij versnelde toewijzingen	239
3. Opleggen van een projectlast	240
4. Noodwoningen	240
5. Woonwagenterreinen	240
B. Kwaliteitsbewaking van de woningen	241
1. Conformiteitsattest	241
2. Procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring	242
3. Vrijstelling van de adviesverplichting aan de burgemeester	242
4. Erkenning van woningcontroleurs	242
5. Leegstandsbestrijding	243
6. Verwaarlozing	243
7. Sociaal beheersrecht, voorkooprecht en actieprogramma	244
C. Klantgerichte dienstverlening	244
1. Woonloket	244
2. Woonbegeleiding en herhuisvesting door OCMW's	245
3. Afficheringsplicht bij verhuur van woningen	246
4. Meldpunt problematische woonsituaties	246
IV. Uitdagingen voor het lokaal woonbeleid	246
A. Een antwoord op de wooncrisis?	246
B. Wat met de krapte op de private huurmarkt?	247
C. Woonomgeving en leefbaarheid vergeten?	248
D. Naar een bovenlokaal woonbeleidsniveau?	248
E. Rol van het lokaal bestuur in de woonmaatschappij	249
V. Conclusies en overwegingen	250

**DE AANPAK VAN DISCRIMINATIE OP DE WONINGHUURMARKT** 255

**DIEDERIK VERMEIR EN JANA VERSTRAETE**

I. Introductie	255
II. Een Vlaamse aangelegenheid	255
A. Impact van de zesde staatshervorming	255
B. Het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt'	256
III. Het fenomeen van huurdiscriminatie	257

A. Een hardnekkige problematiek	257
B. Verschijningsvormen doorheen het verhuurproces	258
C. Beweegredenen om te discrimineren	261
IV. Inzichten uit de bestuurskundige literatuur	263
A. Overtuigen of afschrikken?	264
B. Responsieve handhaving	267
V. Waar staan we vandaag? Enkele kernelementen	268
A. De spelregels: een verbod op discriminatie	268
1. Het Gelijkekansendecreet	268
2. Plichtenleer van vastgoedmakelaars	270
3. Toepassingsproblemen	270
B. Het meten en het opvolgen van resultaten	272
C. Het informeren, het sensibiliseren en het empoweren van relevante actoren	274
D. Toezicht en controle op de naleving van het discriminatieverbod	275
1. Een gerechtelijke procedure	275
i) Principes	275
ii) Knelpunten	277
2. Een klacht bij het BIV	279
3. Een melding bij Unia	280
E. Wie moet instaan voor de aanpak van discriminatie?	281
VI. Algemene conclusie	283

**WISSELWERKING TUSSEN HET VLAAMS WONINGHUUR-  
DECREET EN DE VLAAMSE CODEX WONEN VAN 2021**

<b>WEDERZIJDSE KRUISBESTUIVING IN HET WONINGHUURRECHT?</b> <b>MAARTEN DAMBRE EN VICTOR GODART</b>	287
I. Inleiding	287
II. Doelstellingen en toepassingsgebied	289
A. Het begrip ‘woning’	289
B. De incorporatie van het VWD in de VCW?	291
III. “Een woning voor iedereen”	292
A. Toegang tot de huurmarkt	292

1. Selectie van de huurder door het inwinnen van gegevens van een kandidaat-huurder in de privaatrechtelijke verhouding	293
2. Informatie over de gevraagde huurprijzen en kosten: informatieplicht bij publieke tehuurstelling	294
3. De waarborgsom als hinderpaal voor de toegang tot de private woninghuurmarkt	297
B. Rol van de woonmaatschappijen om woningen te huren op de private markt en in het stelsel van onderhuur te verhuren in het sociaal huurstelsel	297
1. Vooraf: aanvullende werking van het algemeen huurrecht en het Vlaams Woninghuurdecreet	297
2. Woonmaatschappijen op de private huurmarkt	298
IV. “Een woning van goede kwaliteit”	299
A. De verhouding privaatrecht-publiekrecht in de woningkwaliteit	299
B. Het begrip “conformiteit”	300
C. Slechte woningkwaliteit bij aanvang van het woninghuurcontract	302
D. Rol conformiteitsattest in de bewijslevering van de toestand bij aanvang huur	304
E. Slechte woningkwaliteit tijdens de uitvoering van het woninghuurcontract	304
F. De huursubsidie	305
G. Studentenhuur	305
V. “Een woning tegen een betaalbare prijs”	306
A. De huurschatter als opstap naar een systeem van meer objectieve huurprijzen	306
B. Huurprijsberekening in sociale woninghuur: een gelijk vertrekpunt maar geen eenduidig systeem	311
C. Cumulatieve toepassing van het VWD en de VCW in het kader van het stellen van de huurwaarborg en de huurwaarborglening	312
1. De huurwaarborglening	312
2. De huurwaarborg in geval van sociale woninghuur	315
D. De invloed van premies, subsidies en leningen op de private huurmarkt	317
1. Afbakening	317
2. Huurpremie en huursubsidie	317
i) Situering	317
ii) Huurpremie	317
iii) Huursubsidie	318
3. Huurwaarborglening	319

VI. Woonzekerheid	319
A. Duur en opzegging conform het Vlaams Woninghuurdecreet	320
B. Afwijkende regelen met betrekking tot sociale huur	322
C. De overgang van SVK's en SHM's naar woonmaatschappijen: behoud van woonzekerheid?	323
VII. Conclusie	323