

INHOUDSOPGAVE

Woord vooraf	V
Inleiding.....	VII
Inhoudsopgave.....	IX
Overzicht van de gebruikte afkortingen	XXI
Overzicht van de verkort geciteerde regelgeving	XXIII
Inleidend deel	1
Hoofdstuk 1. Opzet van het onderzoek en vastleggen van de onderzoeksvraag	1
Hoofdstuk 2. Onderzoeksmethode	2
Hoofdstuk 3. Structuur van het onderzoek.....	3
Deel 1 – Het grondrecht op wonen	4
Hoofdstuk 1. (Sociale) grondrechten.....	4
1. De werking van (sociale) grondrechten	4
1.1. Algemeen	4
1.2. Ondeelbaarheid van de grondrechten.....	9
1.3. Een aantal concepten uit het grondrechten-recht	12
1.3.1. Progressieve realisatie.....	12
a) Het Ecosoc-verdrag	12
b) Het Herzien Europees Sociaal Handvest.....	15
c) Korte beoordeling.....	15
1.3.2. Kernverplichtingen - kernrechten.....	15
1.3.3. Drievoudige typologie van verplichtingen	20
a) Algemeen	20
b) De verplichting tot eerbiedigen.....	22
c) De verplichting tot beschermen.....	23
d) De verplichting tot vervullen	25
1.3.4. Schendingen van grondrechten door staten	26
2. Bescherming van de woonst/het wonen door grondrechten.....	30
Hoofdstuk 2. Bronnen van het grondrecht op wonen.....	31
1. Internationale bronnen.....	32

1.1. Universele Verklaring voor de Rechten van de Mens	32
1.2. Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele rechten	33
1.3. (Herzien) Europees Sociaal Handvest	34
1.4. Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM)	37
1.5. Handvest van de Grondrechten van de EU	39
2. België	41
2.1. De Belgische Grondwet	41
2.2. De regionale woon- en huisvestingscodes	45
3. Buitenland	48
3.1. Nederland	48
3.2. Frankrijk	50
3.3. Duitsland	52
Hoofdstuk 3. Het grondrecht op wonen verder onderzocht	53
1. Behoorlijke huisvesting	55
1.1. De toegankelijkheid van de huisvesting	56
1.2. De kwaliteit van de huisvesting	60
1.3. Maatregelen tegen dakloosheid	63
1.4. De betaalbaarheid van de huisvesting	66
1.5. Conclusie	67
2. Ten aanzien van wie geldt grondrecht op wonen?	68
3. De verplichtingen van de overheid	71
3.1. De drievoudige typologie van verplichtingen toegepast op het grondrecht op wonen ...	71
3.2. Progressieve realisatie en de verplichting onmiddellijk stappen te zetten	74
3.2.1. De plicht voor de overheid tot handelen	74
3.2.2. De ruime beleidsmarge voor de overheid	76
3.2.3. Uitwerking van het grondrecht op wonen via wetgeving	81
3.2.4. De principes van gelijkheid en non-discriminatie	83
3.2.5. Geen directe werking van het grondrecht op wonen	84
3.3. Het verbod regressieve maatregelen te nemen (standstill)	84
3.4. Onmiddellijke realisatie van een minimaal niveau	86
3.5. De 'overeenkomstige plichten'	88

4. Horizontale werking van het grondrecht op wonen?	91
Hoofdstuk 4. Tussenbesluit	92
Deel 2. Het verhuren van woningen door of via de overheid.....	95
Hoofdstuk 1. Wat is een sociaal huurstelsel?	95
1. Omschrijving	95
2. Afbakening ten aanzien van andere woonvormen	101
3. Illustraties.....	102
3.1. Het Brusselse Gewest	105
3.2. Het Waalse Gewest	106
3.3. Nederland.....	107
3.4. Frankrijk	108
3.5. Duitsland	111
4. De doelstelling van een sociaal huurstelsel	113
5. Modellen van sociale huurstelsels	115
6. De invloed van het EU-recht inzake de vrije markt.....	118
6.1. De staatssteunregelgeving.....	118
6.2. Sociale huisvesting en staatssteun.....	122
7. Bestuurlijke organisatie	125
Hoofdstuk 2. Het bepalen van de aanbieder: de overheid zelf of werken via intermediairen of privé instanties?.....	127
1. Situering.....	127
2. De overheid.....	130
3. Door de overheid opgerichte of erkende non-profitorganisaties met eigen woningen.....	133
3.1. Het uitgangspunt: de verwezenlijking van een opdracht van algemeen belang door privaatrechtelijke instellingen.....	134
3.2. De toepassing op sociale verhuurders	138
3.2.1. Een opdracht van algemeen belang	138
3.2.2. Een erkenning door de overheid	139
3.2.3. Ondersteuning door de overheid.....	142
3.2.4. Toezicht door de overheid	143
3.3. Illustraties.....	147
3.3.1. Het Brusselse Gewest	147

3.3.2. Nederland	147
3.3.3. Frankrijk	153
3.3.4. Het Verenigd Koninkrijk en Ierland.....	154
4. Door de overheid opgerichte of erkende non-profitorganisaties als intermediair	156
4.1. Algemeen.....	156
4.2. Illustraties	160
5. Commerciële spelers	164
6. Tussenbesluit	167
Hoofdstuk 3. Het afbakenen van de doelgroep	168
1. Afbakening volgens inkomen: een ruime of gerichte sociale huurmarkt?.....	171
1.1. Het theoretisch kader	171
1.1.1. Historisch.....	171
1.1.2. Het bepalen van de toepasselijke inkomensgrenzen	172
a) Argumenten voor een ruime doelgroep.....	173
b) Argumenten voor een enge doelgroep.....	175
c) Bespreking	176
d) Ook middeninkomens in de doelgroep?	183
1.1.3. Een verplicht vertrek uit de sociale huur bij een te hoog inkomen?	187
1.2. Illustraties.....	191
1.2.1. Het Brusselse Gewest.....	191
1.2.2. Het Waalse Gewest	193
1.2.3. Nederland	195
1.2.4. Frankrijk.....	200
1.2.5. Duitsland	205
1.2.6. Ierland en het Verenigd Koninkrijk	208
1.2.7. Zweden	209
1.2.8. Conclusie	211
2. Afbakening volgens andere criteria	212
2.1. Andere toelatingsvoorwaarden.....	212
2.1.1. Voorwaarden inzake onroerend bezit.....	212
2.1.2. Nationaliteitsvoorwaarden of voorwaarden inzake wettig verblijf	213
2.1.3. Lokale bindingseisen	214

2.1.4. Zuivere vermogensvoorwaarde?	219
2.2. Huishoudens met een sociale woonbehoefte	220
3. Rechtsbescherming voor de kandidaat-huurder	225
4. Tussenbesluit	226
Hoofdstuk 4. Het toewijzen van een woning	227
1. De toewijzingsregels	228
1.1. Toewijzingscriteria	228
1.1.1. Toewijzing op basis van woonnood	229
1.1.2. Toewijzing op andere gronden dan woonnood	235
a) Efficiënte inzet van de sociale huurwoningen	235
b) Toewijzing volgens leefstijl	235
c) Het creëren van een sociale mix	240
d) Toewijzing volgens lokale binding	241
e) Toewijzing volgens chronologie	242
1.1.3. Toewijzing via loting	245
1.2. Toewijzingsmodellen	246
1.2.1. De opbouw van een toewijzingsmodel	247
a) Toelatingscriteria	248
b) Passendheidscriteria	248
c) Volgordecriteria	250
1.2.2. De keuzevrijheid van de kandidaat-huurder	253
1.2.3. Toewijzingsmodellen in verschillende landen	259
a) Het Brusselse en Waalse Gewest	259
b) Nederland	260
c) Frankrijk	262
- Het toewijzingsstelsel	262
- Kritiek op het stelsel	266
- Oplossingen	271
d) Duitsland	275
e) Ierland en het Verenigd Koninkrijk	276
1.2.4. Vijf toewijzingsmodellen verder besproken	278
a) Distributiemodel	279

b) Model van inplaatsing	280
c) Aanbodmodel	281
d) Optiemodel	287
e) POL-model (Passend via Optie middels Loting)	290
2. Weigering om toe te wijzen	291
3. Wie bepaalt de toewijzingsregels?	295
4. Rechtsbescherming voor de kandidaat-huurder	298
5. Tussenbesluit	300
Hoofdstuk 5. De rechtsverhouding tussen de aanbieder van de woning en de bewoner	302
1. De duur van de huurovereenkomst	303
1.1. Algemeen	303
1.2. Beëindiging door de verhuurder	306
1.2.1. Algemeen	306
1.2.2. Beëindiging met herhuisvestingsverplichting	306
1.2.3. Beëindiging wegens wanprestatie	309
1.3. Beëindiging door de huurder	316
2. Huurprijbepaling	316
2.1. Het vaststellen van de huurprijs	316
2.2. Illustraties	322
3. Persoonlijke bewoningsplicht	328
4. Rechtsbescherming voor de huurder	332
5. Tussenbesluit	335
Hoofdstuk 6. De gevolgen van de bijzondere kenmerken van de doelgroep	336
1. Vooraf: de overeenkomstige plichten	337
2. De aanpak van leefbaarheidsproblemen	342
2.1. Leefbaarheid en leefbaarheidsproblemen	343
2.2. Het versterken van sociale huurders en het optreden tegen antisociaal gedrag	346
2.2.1. Aanpak via de huurders	346
2.2.2. Aanpak via de woningkwaliteit en de woonomgeving	354
2.3. Het creëren van een sociale mix	355
2.3.1. Wat wordt verstaan onder sociale mix?	356
2.3.2. Het doel van een sociale mix	359

2.3.3. Instrumenten om een sociale mix te bekomen?	360
a) Via de bouw van woningen	361
b) Via het toewijzingsbeleid	362
2.3.4. Sociale mix-bouwbeleid in Frankrijk.....	362
2.3.5. Evaluatie	365
3. Rekening houden met de zwaktes van de doelgroep	371
3.1. Het inschrijvingsstelsel	371
3.2. Sancties aan sociale huurders.....	375
3.3. Huurdersparticipatie	377
4. Tussenbesluit	380
Deel 3 – Het Vlaamse sociaal huurstelsel	382
Hoofdstuk 1. Situering.....	382
1. Het Belgische/Vlaamse huisvestingsmodel	382
2. Het Vlaamse sociaal huurstelsel	389
2.1. Het regelgevend kader	389
2.2. De sociale woninghuur in de praktijk.....	394
2.3. Algemene kenmerken van het Vlaamse sociaal huurstelsel	398
Hoofdstuk 2. Evaluatie van het Vlaamse sociaal huurstelsel	401
1. De vormgeving van het sociaal huurstelsel.....	401
1.1. De juridische grondslag van het sociaal huurstelsel	401
1.2. De woonbehoefte als schuldeiser van de bevoegde overheid.....	403
1.3. De reglementaire en contractuele aspecten van de sociale huurovereenkomst	410
1.3.1. Een overwegend reglementair karakter... ..	411
1.3.2. ... met suppletieve werking van het verbintenisrecht en het (woning)huurrecht	418
1.4. Het openbare orde-karakter van het sociaal huurstelsel	423
1.5. De invloed van het EU-recht inzake de vrije markt	424
1.6. Sociale huurwoningen die buiten het sociaal huurstelsel vallen	428
2. Het bepalen van de aanbieder: de overheid zelf of werken via intermediairen of privé-instanties	429
2.1. Algemeen.....	430
2.1.1. Een opdracht van algemeen belang	430

2.1.2. Een erkenning door de overheid	437
2.1.3. Ondersteuning door de overheid.....	440
2.1.4. Toezicht door de overheid	441
a) Intern toezicht	442
b) Het Vlaamse Gewest	443
- De toezichthouder	443
- De minister bevoegd voor woonbeleid.....	450
c) Klachtenbehandeling en de Vlaamse Ombudsdienst.....	452
e) De justitiële rechter	455
f) De (kandidaat-)huurder.....	457
2.2. De VMSW.....	458
2.3. De sociale huisvestingsmaatschappijen	459
2.3.1. SHM's volgens de Vlaamse Wooncode.....	459
2.3.2. Sturingsbevoegdheid van de overheid	461
2.3.3. SHM's zijn geen administratieve overheden.....	463
2.3.4. Het patrimonium van SHM's	470
2.4. Het Vlaams Woningfonds	472
2.5. Sociale verhuurkantoren	473
2.6. Lokale overheden	479
2.7. Bespreking	482
2.7.1. Een veelvoud aan aanbieders	482
2.7.2. Toezicht op de sociale verhuurders	486
3. Het afbakenen van de doelgroep.....	494
3.1. Instroom in het sociaal huurstelsel	496
3.1.1. Inkomensvoorwaarde.....	496
3.1.2. Andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	503
a) Meerderjarigheid	503
b) Voorwaarde inzake onroerend bezit.....	504
c) Inburgeringsbereidheid en bereidheid tonen Nederlands te leren (opgeheven)	508
d) Ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters.....	511
e) Geen zuivere vermogensvoorwaarde	513
3.1.3. Andere doelgroepen.....	514

3.1.4. Mogelijkheid om af te wijken van de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	515
3.2. Uitstroom uit het sociaal huurstelsel	515
3.3. Rechtsbescherming voor de kandidaat-huurder	519
3.4. Bespreking	521
3.4.1. De inkomensgrenzen bij instroom	521
3.4.2. Andere toelatingsvoorwaarden	528
3.4.3. Uitstroom uit het sociaal huurstelsel	529
4. Het toewijzen van een woning	536
4.1. De keuzevrijheid van de kandidaat-huurder bij de toewijzing	540
4.2. De toewijzingsregels en het toewijzingsmodel	541
4.2.1. De rationele bezetting	542
4.2.2. Gezinshereniging	544
4.2.3. De absolute voorrangsregels	549
4.2.4. Chronologie van de inschrijving	553
4.2.5. Weigering van een aanbod door de kandidaat-huurder	554
4.3. Lokale invulling van de toewijzingsregels	557
4.3.1. Lokale binding	559
4.3.2. Specifieke doelgroep	563
4.3.3. Bewaken, versterken en herstellen van de leefbaarheid (opgeheven)	565
4.3.4. Voorrang voor de kandidaat-huurder die nog geen huurovereenkomst heeft met een SHM (opgeheven)	567
4.4. Versnelde toewijzing	568
4.5. Weigering om toe te wijzen	570
4.6. Rechtsbescherming voor de kandidaat-huurder	574
4.7. Bespreking	574
4.7.1. Een dubbel toewijzingssysteem	574
4.7.2. Toewijzing aan bijzondere doelgroepen	576
4.7.3. Een centraal of lokaal toewijzingssysteem	577
4.7.4. Een vernieuwd toewijzingssysteem	579
5. De rechtsverhouding tussen de aanbieder van de woning en de bewoner	583
5.1. De sociale huurovereenkomst	583
5.1.1. Een huurovereenkomst?	583

5.1.2. De schriftelijke huurovereenkomst op basis van een vastgestelde typehuurovereenkomst	587
5.1.3. De verplichtingen van de verhuurder.....	589
5.1.4. De verplichtingen van de huurder	591
5.2. Wie is huurder?.....	591
5.3. De duur van de huurovereenkomst	595
5.3.1. Tijdelijke huurovereenkomst.....	596
a) Toepassingsgebied	597
b) Dubbele evaluatie van de sociale huurovereenkomst.....	598
c) Beroepsmogelijkheid bij de toezichthouder	600
5.3.2. Vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst.....	600
a) Beëindiging van rechtswege.....	600
b) Beëindiging door de huurder	604
c) Beëindiging door de verhuurder met herhuisvestingsverplichting.....	605
d) Beëindiging door de verhuurder wegens wanprestatie	608
- De 'opzegging' wegens wanprestatie.....	609
- De proefperiode	613
- Omkaderende maatregelen bij beëindiging van de huurovereenkomst.....	614
- Beëindiging wegens wanbetaling.....	616
- Beëindiging wegens overlast.....	618
- Beëindiging wegens domiciliefraude	621
- Beëindiging wegens niet meer voldoen aan de onroerende bezitvoorwaarde	622
- Beëindiging bij overbewoning	623
- Beëindiging wegens andere contractuele wanprestatie.....	625
- Vergoeding van schade op het einde van de huurovereenkomst	625
5.4. Financiële aspecten van de sociale huurovereenkomst	627
5.4.1. Huurprijsbepaling	627
a) De huurprijs	627
b) Tussentijdse aanpassing van de huurprijs.....	633
5.4.2. Het meedelen van de inkomensgegevens en de bijhorende sancties.....	633
a) Een actieve informatieverplichting voor de huurder?	634
b) De aard van de sanctie.....	635

c) Conclusie	640
5.4.3. De kosten en de lasten	640
5.4.4. De huurwaarborg	642
5.5. Persoonlijke bewoningsplicht en aanpak van domiciliefraude	643
5.5.1. De persoonlijke bewoningsplicht.....	643
5.5.2. De aanpak van domiciliefraude	644
5.6. Het recht op bescherming van het privé- en gezinsleven van de sociale huurder	645
5.6.1. Het houden van huisdieren.....	647
5.6.2. Het plaatsen van een schotelantenne	648
5.7. Toezicht en sancties ten aanzien van de huurder	649
6. De gevolgen van de bijzondere kenmerken van de doelgroep	653
6.1. De overeenkomstige plichten	653
6.1.1. Algemeen.....	653
6.1.2. Taalkennisvereiste	654
6.2. De aanpak van leefbaarheidsproblemen.....	660
6.2.1. Leefbaarheid en leefbaarheidsproblemen	660
6.2.2. Het versterken van sociale huurders en het optreden tegen antisociaal gedrag	665
6.2.3. Het creëren van een sociale mix.....	669
6.3. Rekening houden met de zwaktes van de doelgroep	675
6.3.1. Het inschrijvingsstelsel.....	675
a) Algemeen	675
b) De inschrijving als kandidaat-huurder	675
c) De schrapping.....	678
6.3.2. Huurdersparticipatie	682
Hoofdstuk 3. Terugkoppeling met de European Standards on Housing Rights	684
1. De toegankelijkheid van de huisvesting	684
1.1. De beschikbaarheid van woningen	684
1.2. De toewijzing van woningen	689
1.3. De woonzekerheid.....	692
2. De kwaliteit van de huisvesting	694
3. Maatregelen tegen dakloosheid	696
4. De betaalbaarheid van de huisvesting.....	697

Deel 4 – Conclusies en aanbevelingen	702
Hoofdstuk 1. Situering van het onderzoek	702
Hoofdstuk 2. Doelstelling en doelgroep van het sociaal huurstelsel.....	704
Hoofdstuk 3. Essentiële kenmerken van het sociaal huurstelsel.....	709
1. Een opdracht van algemeen belang	709
2. Een rechtsverhouding tussen de overheid en de woonbehoefte	710
3. Bestuurlijke organisatie	712
4. De financiering van het sociaal huurstelsel.....	714
5. Een constante belangenafweging	716
Hoofdstuk 4. De verdere invulling van de verschillende elementen van het sociaal huurstelsel	717
1. De toewijzing van sociale huurwoningen.....	717
2. De huurprijs.....	719
3. De duur.....	720
4. De kwaliteit	721
5. Het bewaken, versterken en herstellen van de leefbaarheid	721
6. De rechtsbescherming	723
Hoofdstuk 5. Slot.....	724
1. Conclusie	724
2. Aanbevelingen	727
Bibliografie	730
I. Grondrechten en het grondrecht op wonen	730
II. Huisvesting en woonbeleid.....	735
III. Sociale huur - België	740
IV. Buitenlandse stelsels.....	748
1. Nederland.....	748
2. Frankrijk	752
3. Duitsland	753
4. Andere stelsels.....	754