

Wonen doe je niet op goed geluk

Wat als je woning niet in orde is?

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN



Vlaanderen
is wonen

[WONENVLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT](https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)



WILT U MEER WETEN OVER DE VLAAMSE WONINGKWALITEITS NORMEN?

Regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3
- Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3

Contact

Meer informatie vindt u op de website **wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit** of bij het regionale Meldpunt Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen:

- **Meldpunt Woningkwaliteit Oost**
(provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant)
woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be
- **Meldpunt Woningkwaliteit West**
(provincies Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen)
woningkwaliteit.west@vlaanderen.be
- U kunt ook bellen naar het gratis nummer **1700**.

Deze folder is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht.

Iedereen heeft het recht om te wonen in een veilige en gezonde woning die voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Codex Wonen.

Maar wat als uw woning niet in orde is, maar ernstige of minder ernstige gebreken vertoont? In deze brochure leest u alles over de waarschuwingsprocedure en de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

WAT KUNT U ZELF DOEN ALS UW WONING NIET IN ORDE IS?

Probeer het probleem altijd eerst samen met de verhuurder op te lossen.

NOTEER ALLE GEBREKEN

Als uw huurwoning volgens u niet in orde is, maak dan eerst en vooral een lijstje waarin u de gebreken opsomt. Vermeld ook de kleinere gebreken maak foto's van alle gebreken.

GA NA WIE DE HERSTELLINGEN MOET DOEN

Ga voor elk gebrek na wie, volgens de huurwetgeving, de herstelling moet uitvoeren: de verhuurder of uzelf. Als u niet zeker weet wie de herstelling moet uitvoeren kunt u advies vragen aan de woondienst of het OCMW in uw gemeente of aan de huurdersbond. Houd er wel rekening mee dat de huurdersbond een kleine bijdrage kan vragen voor haar advies.

PRAAT MET DE VERHUURDER

Meld het probleem zo snel mogelijk aan de verhuurder. Als u de herstelling zelf moet uitvoeren, doe dat dan zo snel mogelijk.

Als de verhuurder de herstelling moet uitvoeren, breng hem dan schriftelijk op de hoogte van de problemen aan uw woning en vraag hem om de nodige herstellingen te doen. Voeg zeker een kopie van de foto's van de gebreken bij de mail of brief aan de verhuurder. Als de verhuurder niet reageert, stuur hem dan een aangetekende herinneringsbrief.

Spreek vervolgens met de verhuurder af op welke dag (of dagen) de herstellingen kunnen gebeuren. Zorg ervoor dat de werken kunnen gebeuren op de afgesproken dag (of dagen).

Op www.woninghuur.vlaanderen/lijst-kleine-herstellingen-0 vindt u informatie over wie verantwoordelijk is voor kleine herstellingen en onderhoud.

Kwaliteitsvol
wonen doe
je niet op
goed geluk.

WAT ALS U HET PROBLEEM NIET ZELF KAN OPLOSSEN?

Heeft uw woning gebreken die door de verhuurder moeten worden hersteld, maar reageert de verhuurder niet op uw klacht of weigert hij de nodige werken uit te voeren, dan kunt u de toestand melden aan uw gemeentebestuur. De gemeente kan dan de waarschuwingsprocedure of de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid opstarten. Die procedures zijn gratis.

U kunt de gemeente daarover op twee manieren aanspreken.

Het verzoek

U kunt bij de gemeente een formeel verzoek indienen om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten. U doet dat met een beveiligde zending (een aangetekende brief of aangetekende e-mail). Als u uw verzoek mondeling wilt indienen aan het gemeenteloket, dan vraagt u daar best om een formulier in te vullen om het verzoek in te dienen. Zo krijgt uw mondelinge vraag een formeel karakter.

Een formeel verzoek of formele melding moet altijd gemotiveerd zijn. U vermeldt duidelijk de problemen aan uw woning.

U bezorgt best een lijstje met de gebreken aan uw woning, eventueel met foto's. De problemen of gebreken moeten met de woning zelf te maken hebben.

De melding

U kunt woningkwaliteitsproblemen ook informeel melden bij de gemeente. Na een informele melding kan de gemeente de waarschuwingsprocedure opstarten, maar dat is niet verplicht. De procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid wordt bij een eenvoudige melding niet automatisch toegepast.

Zowel bij een informele melding als bij een formeel verzoek moet de gemeente u een ontvangstbewijs bezorgen met de datum van uw melding/verzoek, en u informeren over de waarschuwingsprocedure en de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid en de mogelijke gevolgen ervan. De datum van de melding of het verzoek is van belang in het verdere verloop van de procedures.



Naast een melding of een verzoek bij de gemeente kunt u ook naar de vrederechter stappen. Daarover leest u meer op https://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de_vrederechter_0

WAT IS DE WAARSCHUWINGSPROCEDURE?

Bij de waarschuwingsprocedure zal de gemeente bemiddelen tussen de huurder en verhuurder om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. Als de gemeente kiest voor de waarschuwingsprocedure dan krijgt die voorrang op het opstarten van de administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

De gemeente beslist dus of ze de waarschuwingsprocedure wil opstarten, rekening houdend met de slaagkansen ervan. Welke zijn de gebreken en zijn ze snel te herstellen?

Is de eigenaar bereid om de herstellingen uit te voeren?

Het doel is dat de woning na drie maanden geen ernstige gebreken meer heeft en dus conform is (zie stappen in de waarschuwingsprocedure – de gemeente controleert de woning).

Een conforme woning heeft op het technisch verslag geen enkel gebrek van categorie II of III en minder dan 7 gebreken van categorie I.

Stappen in de waarschuwingsprocedure

DE MELDING VAN WONINGKWALITEITSPROBLEMEN

Een melding over de slechte woningkwaliteit volstaat om de waarschuwingsprocedure te kunnen opstarten. Ook als u een formeel verzoek indiende om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten, kan de gemeente voorrang geven aan de waarschuwingsprocedure.

De gemeente geeft u een ontvangstbewijs en de nodige informatie over de waarschuwingsprocedure en de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid (bv. aan de hand van deze brochure).

DE GEMEENTE CONTROLEERT DE WONING

Een woningcontroleur van de gemeente beoordeelt de situatie ter plaatste. Hij onderzoekt de woning met een technisch verslag, binnen de 14 dagen na uw melding of verzoek. Het technisch verslag is een lijst waarop de woningcontroleur alle gebreken aan de woning aankruist.

Als het conformiteitsonderzoek niet op tijd gebeurt, stopt de waarschuwingsprocedure. Deed u een formeel verzoek, dan start automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. De startdatum is dan de datum van uw verzoek.

Bij een informele melding kan de burgemeester zelf kiezen om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid te starten of niet. Zo niet kunt u bij de gemeente alsnog een formeel verzoek indienen om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten.

Categorieën van gebreken op het technisch verslag:

- **Categorie I:** kleine gebreken, bij minder dan 7 kleine gebreken is de woning conform.
- **Categorie II:** ernstige gebreken, maar die geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid. Bij een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt.
- **Categorie III:** ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Bij een gebrek van categorie III is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Vanaf 7 gebreken van categorie I wordt een gebrek van categorie II toegekend.



DE GEMEENTE GEEFT EEN HERSTELTERMIJN

Als de woningcontroleur bij het conformiteitsonderzoek vaststelt dat de woning niet conform is (= minstens een gebrek van categorie II of III), dan kan de gemeente aan de eigenaar een hersteltermijn opleggen. De gemeente zal dat doen als de gebreken op korte termijn kunnen worden hersteld.

De gemeente moet die hersteltermijn binnen de maand na de melding of het verzoek opleggen. Gebeurt dat niet op tijd, dan start bij een verzoek automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Bij een informele melding kan de burgemeester opnieuw zelf kiezen of hij de procedure ongeschikt en onbewoonbaarheid start of niet.

De gemeente bepaalt de duur van de hersteltermijn, maar die moet altijd eindigen binnen de drie maanden na datum van de melding.

De gemeente brengt de eigenaar op de hoogte van de gebrekkige toestand en waarschuwt voor de gevolgen bij gebrek aan herstel. De gemeente licht ook de bewoner in over de toegestane hersteltermijn.

Als de gemeente aan de eigenaar een hersteltermijn oplegt, moet u als huurder/bewoner de eigenaar de kans geven om de gebreken te herstellen. U moet hem toegang geven tot de woning om de werken uit te voeren, en afspraken daarover respecteren.

DE EIGENAAR MELDT HET HERSTEL

De eigenaar moet de gemeente voor het einde van de hersteltermijn laten weten dat de gebreken in de woning zijn hersteld.

Als er geen herstel wordt gemeld, start na de hersteltermijn automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. De startdatum van de procedure is dan de dag na het einde van de hersteltermijn.

DE GEMEENTE CONTROLEERT OPNIEUW DE WONING

Zodra de eigenaar het herstel van de woning meldt, laat de gemeente in de woning een hercontrole uitvoeren. Dat tweede conformiteitsonderzoek moet binnen drie maanden na het eerste conformiteitsonderzoek gebeuren. Als de woningcontroleur vaststelt dat alle gebreken zijn hersteld en de woning dus conform is, zal de gemeente een conformiteitsattest voor de woning afleveren.

Vertoont de woning toch nog gebreken van categorie II of III, dan start automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.



HOE VERLOOPT DE PROCEDURE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARHEID?

De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring duurt normaal gezien enkele maanden. Verwacht dus niet onmiddellijk een oplossing voor uw probleem. De procedure geeft u ook niet automatisch recht op een huursubsidie of voorrang voor een sociale huurwoning.

Stappen in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid

DIEN EEN VERZOEK IN BIJ DE GEMEENTE

Vraag de gemeente om de kwaliteit van uw woning te onderzoeken en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten. U doet dat best per aangetekend schrijven. Bezorg de gemeente een lijst met gebreken, foto's die u ervan hebt genomen en de brieven die u erover naar de verhuurder hebt gestuurd.

De gemeente geeft u een ontvangstbewijs en de nodige informatie over de waarschuwingsprocedure en de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

DE GEMEENTE ONDERZOEKT UW KLACHT

De gemeente onderzoekt eerst of uw klachten terecht zijn. Het kan zijn dat een woningcontroleur van de gemeente uw woning daarvoor moet controleren. Als de gemeente meent dat uw klachten terecht zijn, vraagt ze aan Wonen-Vlaanderen om de woning te controleren en een advies te geven.

De gemeente kan er ook voor kiezen om de waarschuwingsprocedure te starten.

WONEN-VLAANDEREN GEEFT ADVIES

Een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen zal een conformiteitsonderzoek uitvoeren en uw woning nauwkeurig controleren aan de hand van het technisch verslag.

Wonen-Vlaanderen geeft een advies aan de burgemeester op basis van dat conformiteitsonderzoek, samen met het technisch verslag van de woningcontroleur. De woning is

- ongeschikt als ze minstens een gebrek van categorie II heeft;
- ongeschikt en onbewoonbaar als ze minstens een gebrek van categorie III heeft.

Een aantal Vlaamse steden en gemeenten zijn vrijgesteld van adviesverplichting. Dat wil zeggen dat de burgemeester geen advies van Wonen-Vlaanderen moet vragen, maar op basis van een woningonderzoek van de gemeentelijke woningcontroleur een beslissing mag nemen.

DE GEMEENTE BRENGT IEDEREEN OP DE HOOGTE VAN HET ADVIES

De burgemeester bezorgt iedereen (de eigenaar, bewoner, verzoeker) het verslag van het woningonderzoek (dat is het technisch verslag met de lijst van vastgestelde gebreken) en het advies van Wonen-Vlaanderen. Alle betrokken partijen kunnen daarop reageren. De gemeente beslist of ze dat mondeling of schriftelijk moeten doen.

DE BURGEMEESTER NEEMT EEN BESLISSING

Nadat iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren op het resultaat van het woningonderzoek, neemt de burgemeester een beslissing. Als er ernstige gebreken waren, kan hij beslissen om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. De burgemeester moet normaal binnen drie maanden na het verzoek een beslissing nemen. Ook na die drie maanden kan hij nog beslissen, zolang er geen beroep wordt aangetekend tegen zijn 'stilzitten'.

Beroep in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Wat als de gemeente niets doet of als u het niet eens bent met de beslissing van de burgemeester?

DIEN BEROEP IN BIJ DE VLAAMSE MINISTER VAN WONEN

Als u niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester kunt u binnen dertig dagen na de betekening van zijn beslissing beroep indienen per aangezekende brief aan de Vlaamse minister van Wonen op het adres van Wonen-Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 C, 1000 Brussel.

Ook als de burgemeester na drie maanden geen besluit heeft genomen of geen woningonderzoek heeft laten uitvoeren kunt u in beroep gaan bij de Vlaamse minister van Wonen. Dat noemen we een beroep tegen het 'stilzitten' van de burgemeester. U kunt in beroep gaan tegen het stilzitten tot twaalf maanden na het verstrijken van de ordetermin van drie maanden.

ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP

Na de ontvangst van het beroep gaat Wonen-Vlaanderen eerst na of het beroep ontvankelijk is. Diende u uw beroep in binnen de wettelijk bepaalde termijn? Verzond u het beroep per aangetekende brief?

De beroepsinstantie zal u schriftelijk laten weten of uw beroep ontvankelijk is. Wonen-Vlaanderen gaat na of het beroep gegrond is en kijkt daarbij naar de huidige toestand van de woning. Mogelijk zijn een aantal gebreken verergerd of zijn een aantal gebreken ondertussen al hersteld. U kunt daarbij ook bijkomende argumenten aanbrengen. Indien nodig zal een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen de woning opnieuw controleren.

BESLISSING VAN DE MINISTER

De minister van Wonen neemt een beslissing binnen drie maanden vanaf de indiening van het beroep. Als de minister binnen die termijn niet beslist is het beroep impliciet afgewezen.

Tegen de beslissing van de minister of tegen het uitblijven van een beslissing kunt u in beroep gaan bij de Raad van State.

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

[WONENVLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT](https://wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit)