



Vlaanderen
is wonen

WONINGKWALITEITS- BEWAKING IN UW GEMEENTE

Handleiding voor lokale besturen



INHOUD

Voorwoord

8

1 ALGEMENE BEPALINGEN WONINGKWALITEIT

10

1.1	Wat is een woning?	11
1.2	Wat is een ongeschikte / onbewoonbare woning?	11
1.3	Wat is een onaangepaste / overbewoonde woning?	13
1.4	Wat is een conformiteitsonderzoek van een woning?	13
1.5	Wat is de administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring?	15
1.6	Wat is artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet?	17
1.7	Wat is de strafrechtelijke procedure?	18

2 WAT MOET U DOEN ROND WONINGKWALITEIT?

19

2.1	Het conformiteitsattest uitreiken	20
2.1.1	Stap 1: Aanvraag conformiteitsattest	20
2.1.2	Stap 2: Het conformiteitsonderzoek	23
2.1.3	Stap 3: De beslissing	28

2.1.4	Stap 4: Tweede opinie	29
2.1.5	Conformiteitsattest – geldigheid en verval	30
2.2	De administratieve Procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid toepassen	31
2.2.1	Stap 1: Start van de procedure (bij burgemeester)	32
2.2.2	Stap 2: Beperkt onderzoek gegrondheid (door burgemeester)	34
2.2.3	Stap 3: Verzoek conformiteitsonderzoek (door burgemeester)	36
2.2.4	Stap 4: Conformiteitsonderzoek (door Wonen-Vlaanderen)	37
2.2.5	Stap 5: Advies aan burgemeester (door Wonen-Vlaanderen)	38
2.2.6	Stap 6: Betrokkenen informeren (door burgemeester)	39
2.2.7	Stap 7: Betrokkenen horen (door burgemeester)	41
2.2.8	Stap 8: Beslissing nemen (door burgemeester)	42
2.2.9	Stap 9: Beroep (door belanghebbende)	46
2.2.10	Stap 10: Beslissing in beroep	47
2.3	De administratieve procedure overbewoning toepassen	49
2.3.1	Stap 1: Start van de procedure (bij burgemeester)	49
2.3.2	Stap 2: Beperkt onderzoek gegrondheid (door burgemeester)	50
2.3.3	Stap 3: Verzoek conformiteitsonderzoek (door burgemeester)	51
2.3.4	Stap 4: Conformiteitsonderzoek (door Wonen-Vlaanderen)	52
2.3.5	Stap 5: Advies aan burgemeester (door Wonen-Vlaanderen)	53
2.3.6	Stap 6: Betrokkenen informeren (door burgemeester)	54
2.3.7	Stap 7: Betrokkenen horen (door burgemeester)	54
2.3.8	Stap 8: Beslissing nemen (door burgemeester)	55
2.3.9	Stap 9: Beroep	56
2.3.10	Stap 10: Beslissing beroep	57
2.4	Art. 135 Nieuwe gemeentewet toepassen	58
2.4.1	Stap 1: Start - melding van acuut gevaar	59
2.4.2	Stap 2: Acuut gevaar ter plaatse vaststellen	60
2.4.3	Stap 3: Belanghebbenden horen	63
2.4.4	Stap 4: Besluit nemen	64
2.4.5	Stap 5: Kennisgeving besluit	67
2.4.6	Stap 6: Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen	69
2.4.7	Stap 7: Handhaving, sancties en gemeentelijke heffing	70
2.4.8	Stap 8: beroep en klachtenprocedure	71
2.5	Gevolgen van een besluit	73
2.5.1	Gevolgen voor de gemeente - herhuisvesting	73
2.5.2	Gevolgen voor de eigenaar / verhuurder / houder zakelijk recht	77

2.5.3	Gevolgen voor de bewoner	81
2.6	Tegelijk artikel 15 van de Vlaamse wooncode en artikel 135 Nieuwe Gemeentewet toepassen?	83
2.7	Een Besluit opheffen	84
2.7.1	Administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring Vlaamse Wooncode	84
2.7.2	Artikel 135 Nieuwe Gemeentewet	85

3 WAT KUNT U DOEN ROND WONINGKWALITEIT?

87

3.1	Structureel samenwerken en helder communiceren	88
3.1.1	Structurele samenwerking tussen gemeentediensten	89
3.1.2	Structurele samenwerking met de lokale partners	90
3.1.3	Communicatie met en ondersteuning van bewoners en verhuurders	91
3.1.4	Sterke gemeentelijke regie	92
3.2	Conformiteitsonderzoeken uitvoeren	94
3.2.1	Proactief conformiteitsonderzoeken uitvoeren	94
3.2.2	Het conformiteitsattest promoten	95
3.3	Herhuisvesting structureel organiseren	96
3.3.1	Voldoende noodopvang voorzien	96
3.3.2	Herhuisvestingskosten recupereren	97
3.3.3	Preventie van herverhuring	100
3.4	Een gemeentelijk woningkwaliteitsreglement uitwerken	104
3.4.1	Het conformiteitsattest verplichten, de geldigheidsduur ervan beperken en een vergoeding vaststellen	104

3.4.2	Een kamerreglement opstellen, eventueel met verhuurvergunning	107
3.4.3	Sanctiemogelijkheden voor gemeentelijk woningkwaliteitsreglement	110
3.5	Het sociaal beheersrecht toepassen	111
3.5.1	Wat is het sociaal beheersrecht?	111
3.5.2	Welke woningen?	112
3.5.3	Wie kan sociaal beheersrecht uitoefenen?	112
3.5.4	Stap 1: Vrijwillig aanbod	112
3.5.5	Stap 2: Sociaal beheersrecht uitvoeren	114
3.6	Het recht van voorkoop uitoefenen	116
3.6.1	Wat is het recht van voorkoop?	116
3.6.2	Welke woningen en percelen?	117
3.6.3	Wie heeft recht op voorkoop?	117
3.6.4	Procedures voor het recht van voorkoop	118
3.7	Vrijstelling van adviesverplichting vragen	120
3.7.1	Voorafgaand overleg	120
3.7.2	Het verzoek	120
3.7.3	Het advies	121
3.7.4	De beslissing	121
3.7.5	Ondersteuning Wonen-Vlaanderen	122

4 WAT ALS DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURES NIET VOLSTAAN? 124

4.1	Algemene bepalingen van de strafrechtelijke procedure	125
4.1.1	Wat is strafbaar?	125
4.1.2	Wie is strafbaar?	126
4.1.3	Rol van de gemeente?	126
4.2	Prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie	127

4.2.1	Wat zijn de prioriteiten?	128
4.2.2	Rol van de gemeente?	129
4.3	Stappenplan gerechtelijke procedure	130
4.3.1	De vaststellingen ter plaatse	130
4.3.2	De herstellvordering	130
4.3.3	De procedure voor de rechtbank	131
4.3.4	Melding van uitvoering	132
4.3.5	Verzegeling en herhuisvesting	132
4.3.6	Ambtshalve uitvoering	133
4.3.7	Rol van de gemeente	133



5 **REGELGEVING** 136

5.1	Basisregelgeving	137
5.1.1	Woningkwaliteit	137
5.1.2	Optreden bij acuut gevaar	137
5.1.3	Heffingen	138
5.1.4	Andere relevante regelgeving	138
5.2	Overzicht recente wijzigingen	138



6 **MODELDOCUMENTEN** 139

6.1	Het conformiteitsattest	140
6.2	De administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid en overbewoning	141
6.3	Optreden bij acuut gevaar - Artikel 135 van de nieuwe gemeentewet	142

VOORWOORD

Iedereen heeft recht op behoorlijke huisvesting. De Vlaamse Wooncode definieert dat grondrecht als “de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid”. Met de woningkwaliteitsbewaking willen we dat recht op een goede, veilige en gezonde woning bevorderen.

De Vlaamse gemeenten en het agentschap Wonen-Vlaanderen werken al jaren samen rond woningkwaliteitsbewaking. Die samenwerking werpt haar vruchten af. In 2015 alleen al kon Wonen-Vlaanderen meer dan 2.700 woningen schrappen van de inventaris

van ongeschikte en onbewoonbare woningen, omdat eigenaars ze opnieuw in orde brachten. Daarnaast gaf het agentschap een opschorting van heffing voor meer dan 1.000 andere woningen omdat de eigenaars aantoonde dat ze de nodige renovatiewerken willen uitvoeren. Sinds 2010 gaat het in totaal over maar liefst 15.2019 schrappingen en 5.462 toegekende opschortingen wegens renovatiewerken.

Maar uit de cijfers blijkt ook dat het bewaken van de woningkwaliteit een prioriteit moet blijven van het lokale en Vlaamse woonbeleid. Zo waren er in 2015 1.886 nieuwe besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. En volgens het Grote Woononderzoek was in 2013 niet minder dan 37% van het totale bewoonde woningenpatrimonium, of een klein miljoen Vlaamse woningen, van ontoereikende kwaliteit. Voor 24% van deze woningen volstaan wellicht beperkte ingrepen, maar 13% heeft vermoedelijk grotere herstellingswerken nodig.

We moeten dus samen blijven inzetten op de woningkwaliteitsbewaking. In de eerste plaats door de instrumenten te gebruiken die de Vlaamse Wooncode voorziet. Denk aan conformiteitsonderzoeken, conformiteitsattesten, besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring of het recht van voorkoop. Daarnaast kan een gemeente ook eigen initiatieven ontwikkelen op basis van de specifieke lokale context en behoeften. De gemeente kan bijvoorbeeld proactief conformiteitsonderzoeken uitvoeren in afgebakende gebieden, of structurele samenwerkingen opzetten met lokale partners.

Om u te ondersteunen bij het toepassen van de instrumenten uit de Vlaamse Wooncode en bij het ontwikkelen van een proactief gemeentelijk woningkwaliteitsbeleid, heeft Wonen-Vlaanderen dit handboek uitgewerkt. Het gidst u doorheen de bestaande procedures en bevat tal van tips, modeldocumenten, aandachtspunten en goede praktijkvoorbeelden.

Ik ben ervan overtuigd dat dit handboek u en uw medewerkers zal helpen en inspireren, en op die manier zal bijdragen tot het verbeteren van de woningkwaliteit in Vlaanderen. Ik wil de medewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen die dag in dag uit met woningkwaliteit bezig zijn dan ook danken voor deze waardevolle publicatie, die ze met de grootste zorg samenstelde.

En tenslotte wil ik ook u bedanken voor uw inspanningen om het grondrecht op kwaliteitsvol wonen in uw gemeente voor elke inwoner te realiseren. Daar moeten we samen aan blijven werken, elke dag opnieuw.

Liesbeth Homans,
Viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en armoedebestrijding

A photograph of a large, two-story house with a dark tiled roof and two chimneys. The house has large windows and a glass-enclosed porch area. In the foreground, a man in a blue t-shirt and grey trousers is playing with two young children on a green lawn. One child is wearing a green shirt and the other a blue shirt. A colorful ball is on the grass. The background shows a garden with hedges, trees, and a white patio umbrella. The image is framed by a purple diagonal band on the right side.

1

ALGEMENE BEPALINGEN WONINGKWALITEIT





1.1

WAT IS EEN WONING?



Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande is een woning. Dat kan zowel een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio) als een niet zelfstandige woning (kamer) zijn.

In een zelfstandige woning zijn de drie basisfuncties, een keuken, een bad of douche en een toilet, aanwezig. In een kamer ontbreekt minstens een van deze functies. De bewoner moet in dat geval kunnen beschikken over een of meer gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.

Met het begrip 'woning' bedoelen we dus zowel zelfstandige als niet zelfstandige woningen. Waar nodig maken we expliciet het onderscheid tussen zelfstandige woningen en kamers.

Opgelet! De feitelijke toestand is altijd doorslaggevend. Als meerdere bewoners zonder duurzame band samen in een zelfstandige woning wonen, dan spreken we over kamers. De huurrelatie van de betrokken bewoners speelt dan ook een rol in de juridische kwalificatie van de woongelegenheid. Het onderscheid tussen zelfstandige woningen en kamers is belangrijk omdat er onderscheiden technische verslagen bestaan.

1.2

WAT IS EEN ONGESCHIKTE / ONBEWOONBARE WONING?



Elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

Deze wettelijke kwaliteitsvereisten zijn absolute minimumnormen voor alle bestaande woningen. De belangrijkste vereisten zijn:

- minimale voorzieningen als keuken, toilet, bad of douche, gootsteen en drinkbaar water
- structurele stabiliteit van het gebouw
- veiligheid van trappen en aanwezige installaties (gas en elektriciteit, verwarming)
- indien er geen verwarming is moeten er aansluitingen zijn die een plaatsing door de huurder mogelijk maken
- geen vochtproblemen
- mogelijkheid tot voldoende en veilige verluchting en natuurlijke verlichting
- vrije toegankelijkheid

Ongeschikt: de woning heeft minstens 15 strafpunten. Deze strafpunten staan in het zogenaamde **technisch verslag** van het conformiteitsonderzoek. Dat is een checklist van mogelijke gebreken. Elk vastgesteld gebrek krijgt 1, 3, 9 of 15 strafpunten.

Onbewoonbaar: de woning heeft gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden (los van het aantal strafpunten in het technisch verslag).

Opgelet! Alleen woningen kunnen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Gebouwen of gebouwgedeelten zonder woonfunctie, zoals bijvoorbeeld een fabriekspand, niet.

Er zijn twee procedures om woningen met kwaliteitsproblemen aan te pakken:

- Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van titel III van de Vlaamse Wooncode
= de normale procedure
- Onbewoonbaarverklaring in uitvoering van artikel 135 van de Nieuwe gemeentewet
= alleen bij acuut gevaar





1.3

WAT IS EEN ONAANGEPASTE / OVERBEWOONDE WONING?



De bezettingsnorm van een woning bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is. De norm wordt berekend op basis van de netto-vloeroppervlakte van de woning en het aantal woonlokalen.

Onaangepast: het aantal bewoners is hoger dan de bezettingsnorm of de woning is niet aangepast aan de fysieke mogelijkheden van de bewoners (dit is vooral van belang voor het recht op een tegemoetkoming in de huurprijs)

Overbewoond: de bezettingsnorm is zodanig overschreden dat er een veiligheids- of gezondheidsrisico ontstaat.

1.4

WAT IS EEN CONFORMITEITS- ONDERZOEK VAN EEN WONING?



Tijdens een **controle ter plaatse** beoordeelt een woningcontroleur de kwaliteit van het gebouw waarin de zelfstandige woning of kamer zich bevindt, en van de zelfstandige woning of kamer zelf. Dit onderzoek noemt men “het conformiteitsonderzoek”. De woningcontroleur controleert daarbij onder meer de volgende zaken:

- Zijn het dak, de buitenmuren, de dragende binnenmuren en de draagvloeren voldoende stevig en stabiel?
- Zijn de technische installaties (elektriciteits- en de gas- of stookolie-installatie) voldoende veilig?
- Is er een risico op CO-vergiftiging?
- Is er vochtschade?
- Zijn de ramen en deuren in goede staat of vertonen ze houtrot, corrosie of andere gebreken?
- Zijn de wanden en vloeren naar behoren afgewerkt?
- Is de woning veilig toegankelijk?
- Zijn de bad-, keuken- en toiletfunctie(s) vakkundig geïnstalleerd en functioneren ze naar behoren?
- Kan de woning voldoende verlicht en verlucht worden?
- Voldoet de woning aan de minimale oppervlakte- en hoogtenormen?

Bij kamers controleert men ook de gemeenschappelijke toiletten, keukens en badkamers.

Elk vastgesteld gebrek krijgt een bepaald aantal strafpunten. Er zijn vier categorieën:

- Categorie I: 1 strafpunt
- Categorie II: 3 strafpunten
- Categorie III: 9 strafpunten
- Categorie IV: 15 strafpunten

Vanaf 15 strafpunten is een woning ongeschikt. Als de woning ook een veiligheids- en gezondheidsrisico inhoudt, is ze bovendien onbewoonbaar.

De woningcontroleur gebruikt een checklist voor het onderzoeken van de woning. Deze checklist noemen we het “**technisch verslag**”.

Er bestaan drie modellen:

doc. 1.3

doc. 1.4

doc. 1.5

1. **Technisch verslag voor het onderzoeken van zelfstandige woningen (doc 1.3)**
2. **Technisch verslag voor het onderzoeken van kamers en studentenkamers (doc 1.4)**
3. **Technisch verslag voor het onderzoeken van kamers voor seizoenarbeiders (doc 1.5)**

De drie modellen zijn op elkaar afgestemd, maar voor kamers beoordeelt de woningcontroleur naast het gebouw en de kamers ook de gemeenschappelijke functies. Het technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders is op een paar punten soepeler dan het technisch verslag voor gewone kamers en studentenkamers.



De verhuurder kan een **conformiteitsattest** krijgen als zijn woning:

- minder dan 15 strafpunten heeft,
- over de nodige rookmelders beschikt;
- niet onbewoonbaar is.

De gemeente kan een vergoeding vragen voor het afleveren van een conformiteitsattest.

Opgelet! Bij een conformiteitsonderzoek beoordeelt de woningcontroleur de feitelijke, objectieve toestand van de woning. Hij houdt geen rekening met bewonersattitudes, noch met verklaringen van bewoners of verhuurders.

1.5

WAT IS DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE TOT ONGESCHIKT- EN/OF ONBEWOONBAARVERKLARING?



De administratieve procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring onder Titel III van de Vlaamse Wooncode is de gangbare procedure bij woningkwaliteitsproblemen.

Deze procedure heeft tot doel alle woningen in het Vlaamse gewest op een minimaal kwaliteitsniveau te brengen. De nadruk ligt op het verhogen van de algemene woningkwaliteit, volgens een nauwkeurig vastgelegde procedure die de rechten van verdediging van alle betrokkenen maximaal waarborgt.

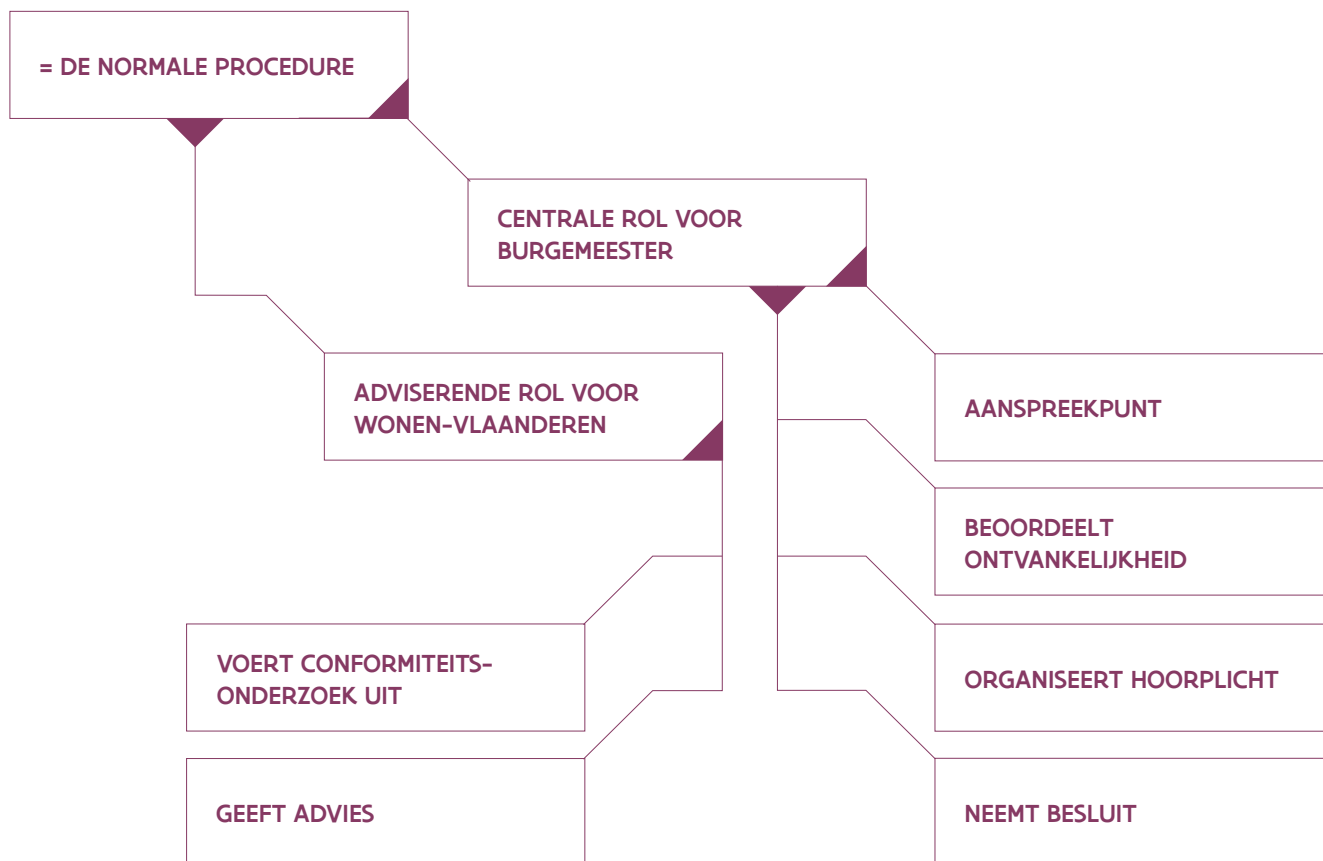
De burgemeester heeft een centrale rol in deze procedure:

- Hij is aanspreekpunt voor de betrokkenen;
- beoordeelt de ontvankelijkheid van het verzoek tot ongeschikt- of onbewoonbaar-

- verklaring;
- organiseert de hoorplicht;
 - neemt een besluit.

Wonen-Vlaanderen heeft een adviserende rol:

- staat in voor het conformiteitsonderzoek (tenzij de burgemeester vrijgesteld is van de adviesverplichting);
- bezorgt een officieel advies aan de burgemeester.





1.6

WAT IS ARTIKEL 135 VAN DE NIEUWE GEMEENTEWET?

Als lokaal bestuur moet u **optreden bij acuut gevaar**. In noodsituaties gaat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Wooncode niet snel genoeg. In die nauwkeurig vastgelegde procedure is het immers niet mogelijk om een besluit te nemen zonder een advies van Wonen-Vlaanderen of zonder de hoorplicht te respecteren, ook niet onder druk van de omstandigheden.

Om in dringende situaties snel te kunnen ingrijpen en de nodige bewarende maatregelen te kunnen nemen, kan de burgemeester daarom kiezen voor de toepassing van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet. De burgemeester kan in toepassing hiervan alle maatregelen nemen die hij noodzakelijk acht, bijvoorbeeld een bevel tot ontruiming, een bevel om muren te stutten of een onbewoonbaarverklaring.

Opgelet! Deze mogelijkheid is voorbehouden voor de situaties waarbij de veiligheid of de gezondheid van bewoners, omwonenden of passanten in acuut gevaar is. De burgemeester kan uitsluitend die maatregelen nemen die nodig zijn om de vastgestelde acute gevaren te verhelpen. De maatregelen moeten bovendien in verhouding staan tot de vastgestelde risico's.



1.7

WAT IS DE STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE?

De Vlaamse Wooninspectie is de dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen die zorgt voor de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteit. Zij treedt op tegen het verhuren van woningen met ernstige kwaliteitsproblemen, rekening houdende met vastgestelde prioriteiten.

Tijdens een actie van de Vlaamse Wooninspectie controleert een wooninspecteur de woning samen met een woningcontroleur. De woningcontroleur maakt een technisch verslag. De wooninspecteur stelt op basis daarvan een proces-verbaal en indien nodig een herstelvordering op. In die vordering vraagt de wooninspecteur het herstel van de gebreken of de herbestemming of sloop. Die vordering gaat dan samen met het technisch verslag naar het parket.

Een dagvaarding door het parket kan leiden tot een veroordeling (geldboete en/of gevangenisstraf) en het opleggen van een herstelmaatregel die de verhuurder binnen een bepaalde termijn moet uitvoeren. De rechter koppelt hieraan meestal een dwangsom. De herstelmaatregel kan ook via de burgerlijke rechter afgedwongen worden.

Als de woning hersteld is, voert de wooninspecteur een controle uit en stelt een proces-verbaal van uitvoering op. Dat PV wordt ook beschouwd als een geldig conformiteitsattest.

Opgelet! Eens de wooninspecteur een herstelvordering heeft opgesteld is het herstel naar 0 strafpunten noodzakelijk. Dit is een belangrijk verschil met de administratieve procedure, waarin 14 strafpunten getolereerd zijn.

2

**WAT MOET U DOEN
ROND WONING-
KWALITEIT?**



2.1

HET CONFORMITEITSATTEST UITREIKEN

2.1.1 Stap 1: Aanvraag conformiteitsattest

Voor welke woningen?

- Woningen **verhuurd** als hoofdverblijf of voor de huisvesting van een of meer studenten
- Woningen **te huur gesteld** als hoofdverblijf of voor de huisvesting van een of meer studenten
- Woningen **ter beschikking gesteld** als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten

De burgemeester kan het conformiteitsattest afleveren op **verzoek** of op **eigen initiatief**. De verzoeker kan het attest vragen op **vrijwillige basis** of om **een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit op te heffen**.

Hoe?

- aangetekende zending
- afgifte tegen ontvangstbewijs bij de burgemeester

doc. 1.1

De **aanvraag voor afgifte van een conformiteitsattest (doc 1.1)** bevat volgende gegevens:

1. Identificatiegegevens van de verhuurder
2. Identificatiegegevens van de houder van het zakelijk recht
3. Identificatiegegevens van de woning
4. Het aantal slaapkamers in de woning

Bij een appartement, studio of kamer zijn ook volgende gegevens nodig:

5. Identificatiegegevens van het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt

- 6. Identificatiegegevens van de kamerwoning
- 7. Identificatiegegevens van de kamer(s)

2.1.1.1 Verzoek op vrijwillige basis

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die als eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning **verhuurt of te huur of ter beschikking stelt als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten** kan een conformiteitsattest vragen aan de burgemeester.

Naast de identificatiegegevens die hoger zijn opgesomd voegt de aanvrager best ook alle keuringsattesten toe waarover hij beschikt, zoals attesten van erkende keuringsdiensten voor elektrische en gasinstallaties.

Opgelet! Deze attesten zijn geen voorwaarden voor de afgifte van het conformiteitsattest. De gemeente kan ze niet verplicht stellen. De afgifte van het conformiteitsattest kan evenmin geweigerd worden als de keuringsattesten ontbreken. Als voor het gebouw een brandweerattest verplicht is gesteld, dan moet dit wel bij de aanvraag gevoegd worden.

doc. 1.8

Als de aanvraag volledig is, bezorgt u de verzoeker een **ontvangstmelding (doc 1.8)** met datum.

2.1.1.2 Verzoek om een besluit op te heffen

Iedereen kan een conformiteitsattest vragen om een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring op te heffen.

Een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op basis van **artikel 15 van de Vlaamse Wooncode** kan enkel met een conformiteitsattest opgeheven worden. Het attest is ook nodig om de woning te schrappen uit de Vlaamse inventaris.

Als een woning onbewoonbaar is verklaard op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**, moet de burgemeester een opheffingsbesluit nemen. De beheerder van de Vlaamse inventaris schrapt de woning dan op basis van dat opheffingsbesluit. Een conformiteitsattest is ook voldoende om te schrappen.

Opgelet! In dit geval mag u naast de identificatiegegevens het voorleggen van keuringsattesten verplichten als die attestering verband houdt met de vastgestelde gebreken. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer het besluit tot ongeschikt- en of onbewoonbaarheid is gebaseerd op problemen met de gas- en/of elektriciteitsinstallatie. De burgemeester moet het verplicht voorleg-

gen van keuringsattesten dan wel uitdrukkelijk opnemen in zijn besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid.

» Stap 1 - aanvraag

AANVRAAG BIJ DE GEMEENTE

- per beveiligde zending of
- afgifte tegen ontvangstbewijs

OP VRIJWILLIGE BASIS:

- door verhuurder
- aanvraag bevat:
 - identificatiegegevens
 - eventuele keuringsattesten (niet verplicht)
 - brandweerattest indien verplicht voor het gebouw

OM BESLUIT OP TE HEFFEN:

- na OO-besluit of besluit onbewoonbaarheid NGW
- door iedereen
- aanvraag bevat
 - identificatiegegevens
 - keuringsattesten (alleen te verplichten als de attesten verband houden met de vastgestelde gebreken)
 - brandweerattest indien verplicht voor het gebouw

ONTVANGSTMELDING ALS AANVRAAG VOLLEDIG IS

2.1.2 Stap 2: Het conformiteitsonderzoek

Naast Wonen-Vlaanderen voeren ook de gemeenten conformiteitsonderzoeken uit. De gemeente doet dat in volgende gevallen:

1. als een verhuurder een conformiteitsattest vraagt;
2. als een bewoner signaleert dat zijn woning niet in orde is (vooronderzoek);
3. op eigen initiatief

De burgemeester moet de woningcontroleurs aanwijzen die de conformiteitsonderzoeken in zijn gemeente mogen uitvoeren. Dit mogen personeelsleden van de eigen gemeente zijn, maar dat hoeft niet. Het mogen dus bijvoorbeeld ook medewerkers van het intergemeentelijke samenwerkingsverband zijn waartoe de gemeente behoort. Het is uiteraard belangrijk dat de aangeduide controleurs over de nodige expertise beschikken.

doc. 1.2

Als u niet goed weet hoe zo'n besluit eruit moet zien, kunt u het **model van aanwijzingsbesluit (doc 1.2)** gebruiken.

doc. 1.6.1

doc. 1.6.2

De woningcontroleur stelt van elk conformiteitsonderzoek een technisch verslag op. Als hij ernstige risico's voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners vaststelt komt de woning in aanmerking voor een onbewoonbaarverklaring. Hij omschrijft de risico's dan bijkomend in een **omstandig verslag (doc 1.6.1 en 1.6.2)**.

2.1.2.1 Type woning?

De eerste stap is bepalen over welk type woning het gaat:

- een zelfstandige woning,
- een gewone kamer,
- een studentenkamer,
- een kamer voor seizoenarbeider(s).

Deze beoordeling bepaalt welk technisch verslag de woningcontroleur moet gebruiken. Er zijn immers 3 types:

doc. 1.3

doc. 1.4

doc. 1.5

1. **technisch verslag voor zelfstandige woningen (doc 1.3)**
2. **technisch verslag voor kamers (doc 1.4)**
3. **technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders (doc 1.5)**

2.1.2.2 Inhoud van het technisch verslag

Het technisch verslag bestaat uit een aantal onderdelen:

2.1.2.2.1 Technisch verslag voor zelfstandige woningen

Deel A bevat de identificatiegegevens van het onderzoek van het gebouw (waarin de woning zich bevindt), van de woning zelf, van de houder van het zakelijk recht en van de eventuele verhuurder van de hoofdverblijfplaats of kamer.

In **deel B** geeft de woningcontroleur een globale beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt. In dit gedeelte staan gebreken die betrekking hebben op de structurele stabiliteit van het gebouw en de veiligheid van de algemene technische installaties (elektriciteit, gasinstallaties, ...). Zo beoordeelt de woningcontroleur de stabiliteit van het dak, de buiten- en binnenmuren en de draagvloeren. Hij onderzoekt ook de (brand)veiligheid van de technische installaties (elektriciteit, gas en stookolie).

Deze vaststellingen betreffen alle woningen in dat gebouw (bijvoorbeeld een gebouw met appartementen). Als het gebouw 15 strafpunten of meer heeft komt elke woning in aanmerking voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

In **deel C** van het technisch verslag staan gebreken van de woning zelf. In deze rubriek beoordeelt de woningcontroleur dus alleen de afzonderlijke woning. De woningcontroleur bekijkt de muren, vloeren, plafonds, ramen en deuren en binnenstructuur op eventuele vocht- en afwerkingsproblemen. Ook neemt hij de elektrische installatie, sanitair, verwarming, licht- en luchtkwaliteit en toegankelijkheid onder de loep en schenkt hij bijzondere aandacht aan de veiligheid en gezondheid in de woning.

De beoordeling is beperkt tot de waarneembare gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning. Elk gebrek komt overeen met een aantal strafpunten. De som van de strafpunten van deel B en deel C geeft een eindscore die aan de basis ligt van een ongeschiktverklaring: vanaf vijftien strafpunten komt een woning hiervoor in aanmerking.

De woningcontroleur verzamelt voldoende fotomateriaal om de gebreken in het technisch verslag te illustreren. Zo kan de burgemeester zijn beslissing nemen op basis van een voldoende gestoffeerd en duidelijk dossier.

In **deel D** van het technisch verslag voor zelfstandige woningen berekent de woningcontroleur de bezettingsnorm. Hij baseert die berekening op het aantal woonlokale (leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s)) en hun totale netto-vloeroppervlakte.

2.1.2.2 Technisch verslag voor (studenten)kamers en technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders

Net zoals in het technisch verslag voor zelfstandige woningen bevat **deel A** de identificatiegegevens en **deel B** de globale beoordeling van het gebouw.

Deel C somt de gebreken op van de kamer zelf. Hierbij gelden er bepaalde verschillen voor (studenten-)kamers en kamers voor seizoenarbeiders, zoals de normen voor toegankelijkheid. Specifiek voor studentenkamers is o.a. de verplichting van een gemeenschappelijke leefruimte en een fietsenberging.

In **deel D** beoordeelt de woningcontroleur de gemeenschappelijke functies in het gebouw. Ook hier zijn er kleine verschillen tussen het technisch verslag voor kamers en dat voor kamers voor seizoenarbeiders. Daarnaast zijn er ook specifieke eisen voor studentenkamers. De som van de strafpunten van deel B, deel C en deel D geeft een eindscore die aan de basis ligt van een ongeschiktheidsverklaring: vanaf vijftien strafpunten komt een kamer hiervoor in aanmerking.

Deel F van het technisch verslag voor kamers betreft de bezettingsnorm. Ook hier zijn er verschillen tussen kamers, studentenkamers en kamers voor seizoenarbeiders.

De **bijlage** bij het technisch verslag bevat de gedetailleerde berekening van het aantal strafpunten voor de gemeenschappelijke functies.

2.1.2.3 Gebreken en strafpunten

Elk vastgesteld gebrek krijgt 1, 3, 9 of 15 strafpunten. De gebreken zijn ingedeeld in 4 categorieën:

- Categorie IV – 15 strafpunten
- Categorie III – 9 strafpunten
- Categorie II – 3 strafpunten
- Categorie I – 1 strafpunt

Opgelet! Sinds 1 oktober 2016 geldt er een dubbelglasvereiste (wijziging aan deel C en voor kamers ook deel D van de technische verslagen). De woningcontroleur zal tot eind 2019 een opmerking geven bij het ontbreken van dubbel glas. Vanaf 1 januari 2020 zal hij strafpunten toekennen. Als het gebrek niet algemeen is (= een raam met enkele beglazing) krijgt de woning 3 strafpunten, in het andere geval (= minstens twee ramen met enkele beglazing) 9. Vanaf 1 januari 2023 stijgt dit tot respectievelijk 9 en 15 strafpunten.



2.1.2.4 Rookmeldersverplichting

De woningcontroleur gaat na of de woning de nodige rookmelders heeft.

Alle huurwoningen met een huurcontract afgesloten na 31 december 2012 moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Elke zelfstandige woning of studentenkamer moet sinds 1 oktober 2014 uitgerust zijn met een rookmelder. Voor de bestaande huurcontracten is er een gefaseerde invoering van de verplichting.

Meer informatie over de rookmeldersverplichting vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>.

Een woning die niet voldoet aan de rookmeldersverplichting krijgt geen strafpunten, maar kan geen conformiteitsattest krijgen.

2.1.2.5 Het omstandig verslag

doc. 1.6.1

doc. 1.6.2

Als de woningcontroleur ernstige gezondheids- of veiligheidsrisico's vaststelt maakt hij ook een **omstandig verslag** (doc 1.6.1 en 1.6.2). In dat verslag geeft hij duidelijk aan over welke risico's het precies gaat.

Opgelet! Meer informatie over en richtlijnen voor het conformiteitsonderzoek en het technisch verslag vindt u op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>.

» Stap 2 - Het conformiteitsonderzoek



2.1.3 Stap 3: De beslissing

De burgemeester neemt zijn beslissing binnen 60 dagen na ontvangst van het verzoek. Als de toegang tot de woning binnen deze termijn tweemaal werd geweigerd, zonder een afdoende reden, dan vervalt het verzoek. U brengt de verzoeker hiervan schriftelijk op de hoogte.

De burgemeester geeft het conformiteitsattest als uit het conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning voldoet aan de 'criteria van conformiteit':

1. De woning behaalt minder dan 15 strafpunten op het technisch verslag (de woning is dus niet ongeschikt);
2. De woning voldoet aan de rookmeldersverplichting;
3. De woning is niet onbewoonbaar.

doc. 1.7.1

doc. 1.7.2

Als de woning voldoet, voegt de burgemeester bij het conformiteitsattest een kopie van het technisch verslag. De minister heeft **modellen van conformiteitsattest (doc 1.7.1 en 1.7.2)** vastgesteld.

U moet het meldpunt Woningkwaliteit van het agentschap Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen als u een conformiteitsattest aflevert. Er is een meldpunt in elke provincie (cf. 2.2.3).

Als een positief brandweerattest verplicht is, maar pas na afgifte van het conformiteitsattest geweigerd wordt, dient u het conformiteitsattest als niet bestaande te beschouwen.

Als de woning niet voldoet aan de drie criteria van conformiteit of een negatief brandweerverslag heeft, betekent u de beslissing van weigering aan de verzoeker, samen met een kopie van het technisch verslag. In de weigeringsbrief vermeldt u de mogelijkheid om een tweede opinie te vragen bij Wonen-Vlaanderen.

Opgelet! Sinds oktober 2016 kan men ook voor kamers voor seizoenarbeiders een conformiteitsattest krijgen.



» Stap 3 - De beslissing**BESLISSEN BINNEN 60 DAGEN NA VERZOEK, VERVAL
VERZOEK INDIEN TOEGANG 2X GEWEIGERD ZONDER REDEN****CA AFLEVEREN ALS:**

- < 15 strafpunten
- rookmeldersverplichting voldaan
- geen onbewoonbaarheid
- CA + TV aan eigenaar bezorgen
- opgelet brandweerattest!

CA WEIGEREN ALS:

- woning niet conform
- beslissing weigering + TV aan
aanvrager betekenen
- mogelijkheid van 2de opinie
vermelden

2.1.4 **Stap 4: Tweede opinie**

Bij weigering van het conformiteitsattest, of als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de 60 dagen, kan de verzoeker een conformiteitsonderzoek vragen aan Wonen-Vlaanderen. Hij moet dat doen binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering of na het verstrijken van de beslissingstermijn, en op dezelfde manier als het verzoek bij de gemeente.

» Stap 4 - 2de opinie**BIJ NEGATIEVE BESLISSING****BIJ Overschrijden termijn****BINNEN 30 DAGEN**

2.1.5 Conformiteitsattest – geldigheid en verval

Het conformiteitsattest is in principe tien jaar geldig. De Vlaamse regering kan een kortere termijn bepalen voor bepaalde gevallen, maar dit is nog niet gebeurd. De gemeente kan via een gemeentelijk reglement ook een kortere geldigheidsduur bepalen, al dan niet voor bepaalde gevallen (vb. een conformiteitsattest met beperkte geldigheidsduur als er minstens 10 punten of vochtproblemen zijn vastgesteld).

Het conformiteitsattest vervalt altijd van rechtswege vanaf het ogenblik dat:

- aan de woning uitvoerige werken worden uitgevoerd;
- de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van hoofdstuk III van de Vlaamse Wooncode
- de woning onbewoonbaar wordt verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet
- er voor de woning een proces-verbaal door de wooninspecteur wordt opgesteld.

» CA - geldigheid en verval

CA IS IN PRINCIPE 10 JAAR GELDIG

KORTERE GELDIGHEIDSDUUR MOGELIJK (VOOR BEPAALDE GEVALLEN)

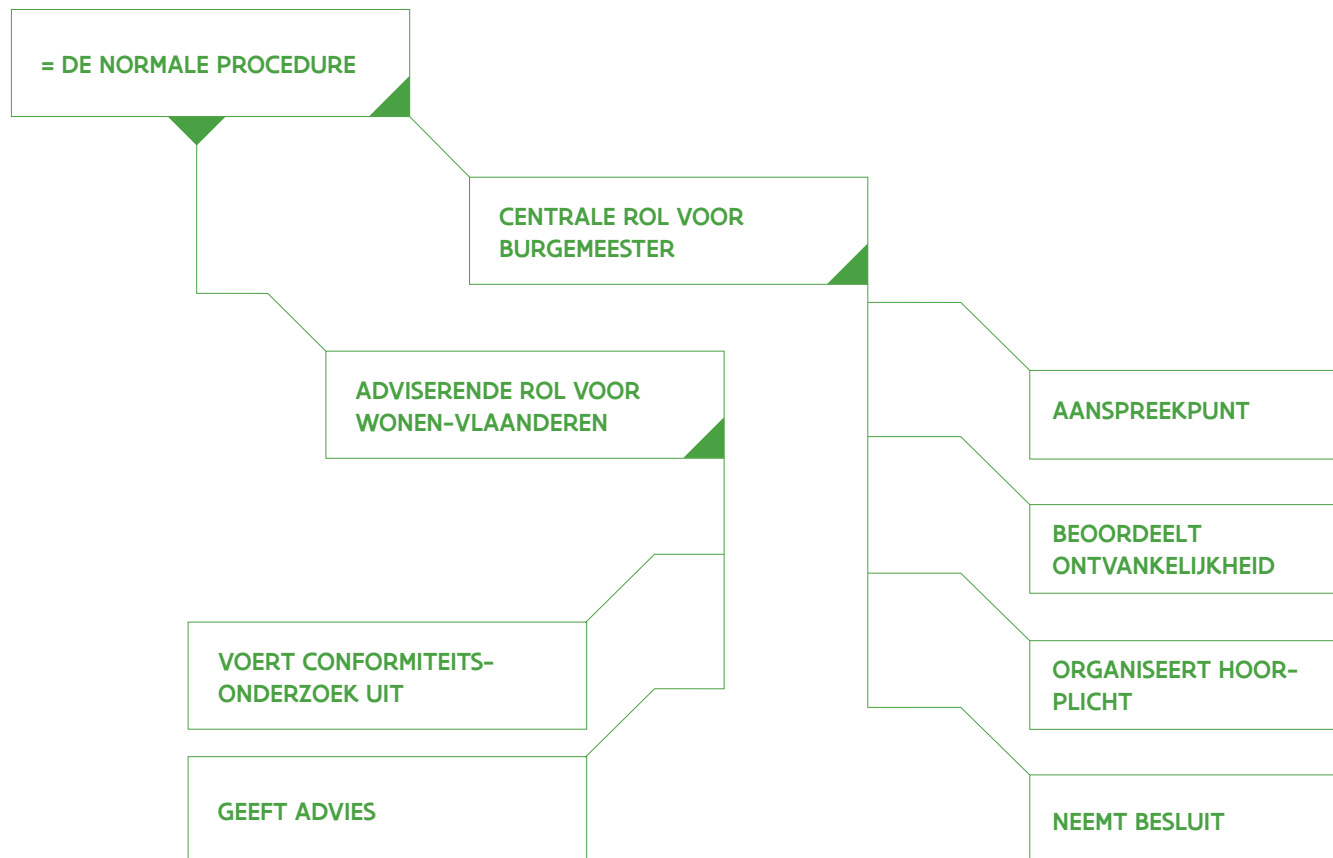
- via gemeentelijk reglement
- door Vlaamse regering (tot nu toe niet gebeurd)

CA VERVALT VAN RECHTSWEGE ALS:

- uitvoerige werken gedaan worden
- woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard wordt (VWC)
- woning onbewoonbaar verklaard wordt (NGW)
- een PV opgesteld wordt door de wooninspecteur (er moet hier geen besluit zijn)

2.2

DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAAR- HEID TOEPASSEN



De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (= toepassing van hoofdstuk III, titel III, Vlaamse Wooncode) bestaat uit tien stappen:

STAP	WIE	TERMIJN
1. Start procedure	Burgemeester	
2. Beperkt onderzoek gegrondheid	Burgemeester	
3. Verzoek conformiteitsonderzoek	Burgemeester	
4. Conformiteitsonderzoek	Wonen-Vlaanderen	
5. Advies aan burgemeester	Wonen-Vlaanderen	
6. Betrokkenen informeren	Burgemeester	
7. Betrokkenen horen	Burgemeester	
8. Besluit	Burgemeester	
9. Beroep	Belanghebbende	Maximum 30 dagen (bij beslissing burge- meester) of 12 maanden (bij stilzitten burge- meester)
10. Beslissing beroep	Minister	Maximum 3 maanden (ordetermin)

2.2.1 Stap 1: Start van de procedure (bij burgemeester)

Elke klacht over woningkwaliteit is een verzoek om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten.

Door wie?

Elke belanghebbende kan bij de gemeente een verzoek indienen om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten: de bewoner, het gemeentebestuur, Wonen-Vlaanderen,

het OCMW, sociale (woon)organisaties,...

Hoe?

2.2.1.1 Verzoek belanghebbende

doc. 2.1

doc. 2.2

- Met een aangetekende brief aan de burgemeester.
- Via een mondelinge klacht aan het (woon)loket van de gemeente. In dat geval gebruikt u best het **standaardformulier 'verzoek tot opstart procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring' (doc 2.1)**, dat alle nuttige informatie bevat. Daarna geeft u de belanghebbende een **ontvangstbewijs 'verzoek procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring' (doc 2.2)** mee.

Bij de aanvraag is het belangrijk de bewoner op de hoogte te brengen van het verloop van de procedure en de mogelijke gevolgen ervan. Sommige bewoners denken dat een ongeschikt- of onbewoonbaarheid automatisch recht geeft op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning of op een tegemoetkoming in de huurprijs. Dat is alleen zo bij ernstige woning-kwaliteitsproblemen. U wijst hen daar best op.

2.2.1.2 Initiatief Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen kan op eigen initiatief een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geven. Het agentschap voert immers zelf conformiteitsonderzoeken uit in het kader van:

- De strafrechtelijke handhaving;
- Tegemoetkomingen in de huurprijs;
- Ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's).

In dat geval is de datum van het advies van Wonen-Vlaanderen ook de startdatum van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

2.2.1.3 Initiatief burgemeester

De burgemeester kan ook zelf het initiatief nemen om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten, bijvoorbeeld na signalen van de politie, het OCMW of de gemeentelijke dienst huisvesting.

Hierbij geldt de datum van het verzoek van de burgemeester als startdatum van de procedure.

» Stap 1 - start procedure

VERZOEK BELANGHEBBENDE

- aangetekende) brief aan burgemeester
 - startdatum = datum aangetekende zending
- aanvraag op gemeentehuis tegen ontvangstbewijs
 - startdatum = datum ontvangstbewijs
- standaardformulier
- duidelijkheid geven over procedure en gevolgen

INITIATIEF WONEN-VLAANDEREN

- na conformiteitsonderzoek in kader van
 - strafrechtelijke handhaving
 - tegemoetkoming in de huurprijs
 - ondersteuning SVK's
- startdatum = datum advies GA

INITIATIEF BURGEMEESTER

- bv. na klachten bij politie, OCMW, gemeentelijke diensthuusvesting
- startdatum = datum verzoek burgemeester

2.2.2 Stap 2: Beperkt onderzoek gegrondheid (door burgemeester)

Aan het opstarten van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid zijn juridisch geen voorwaarden verbonden. Toch is het best dat de bewoner/belanghebbende de klachten eerst schriftelijk aan de eigenaar/verhuurder heeft gemeld. De bewoner heeft immers volgens de woninghuurwet niet alleen het recht, maar ook de plicht om gebreken zo snel mogelijk aan de verhuurder te melden, zodat die de nodige herstellingswerken kan uitvoeren.

Het is doorgaans wenselijk om, voor het begin van de procedure, de verhuurder te verzoeken de gebreken te herstellen. Zo kunnen de problemen nog in der minne worden geregeld. Als de bewoner de eigenaar nog niet schriftelijk op de hoogte bracht van de klachten, kan de gemeente eventueel samen met de bewoner een brief opstellen, of de verzoeker een **modelbrief om klachten te signaleren aan de verhuurder (doc 2.3)** meegeven.

doc. 2.3

Opgelet! Het feit dat de klacht nog niet schriftelijk is gesignaleerd aan de eigenaar is geen reden om het verzoek ongegrond te verklaren.

De gemeente onderzoekt de gegrondheid van de aanvraag. Dat kan door de gebreken, opgesomd in het klachtenformulier, zo goed mogelijk in te schatten en bij voorkeur door een vooronderzoek ter plaatse te verrichten. Zo'n vooronderzoek is in de regelgeving niet vastgelegd en de gemeente hoeft geen formeel document aan de betrokkenen te bezorgen (in tegenstelling tot het technisch verslag en advies van Wonen-Vlaanderen). Het vooronderzoek is een nuttige praktijk die nodeloze officiële adviesvragen aan Wonen-Vlaanderen voorkomt. In het vooronderzoek schat de gemeentelijke woningcontroleur de toestand van de woning in, bij voorkeur op basis van het technisch verslag.

doc. 2.4.1

doc. 2.4.2

Als blijkt dat de klacht manifest ongegrond is of dat er niet voldoende argumenten zijn om de procedure op te starten, verklaart de burgemeester het verzoek tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring ongegrond. De gemeente deelt dat mee aan de aanvrager. In de **beslissingsbrief** (doc 2.4.1 en doc 2.4.2) vermeldt u dan in ieder geval de beroepsmogelijkheden en de klachtenprocedure.

Opgelet! Tussen het moment van de aanvraag en het tijdstip van het besluit van de burgemeester, mogen in principe maximaal drie maanden verstrijken (termijn van orde). Het is dus belangrijk dat het vooronderzoek zo snel mogelijk na de aanvraag wordt uitgevoerd.

» Stap 2 - beperkt onderzoek gegrondheid

1

VERHUURDER OP DE HOOGTE VAN GEBREKEN?

- indien neen:
 - aanbevelen om verhuurder op de hoogte te brengen
 - opvolgen
 - geen reden om verzoek niet ontvankelijk te verklaren!

2

VERZOEK GEGROND?

- inschatting gebreken aan de hand van klachtenformulier+ bij voorkeur vooronderzoek
- indien manifest ongegrond of niet gemotiveerd
 - verzoek ongegrond
 - verzoeker op de hoogte brengen
- indien verzoek gegrond
 - naar stap 3 adviesvraag

2.2.3 Stap 3: Verzoek conformiteitsonderzoek (door burgemeester)

doc. 2.5

Als het verzoek tot het opstarten van de procedure gegrond is, vraagt de burgemeester aan de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen een advies over de woningkwaliteit. U vult het **meldingsformulier (doc 2.5)** in en mailt dat naar het meldpunt woningkwaliteit van uw provincie:

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Opgelet! Conform artikel 182, §4 van het Gemeentedecreet moet de burgemeester alle briefwisseling van de gemeente ondertekenen. De Gemeentesecretaris moet medeondertekenen.

» Stap 3 - adviesvraag

ADVIESVRAAG
VAN BURGEMEESTER
AAN GEWESTELIJK
AMBTENAAR



- zo snel mogelijk
- door meldingsformulier te mailen naar het Meldpunt Woningkwaliteit van uw provincie:
 - woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
- ligging woning duidelijk beschrijven

2.2.4 Stap 4: Conformiteitsonderzoek (door Wonen-Vlaanderen)

Een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen voert een conformiteitsonderzoek uit. Het onderzoek heeft bij voorkeur plaats in aanwezigheid van de gemeentelijke ambtenaar die het dossier administratief behandelt, of van de gemeentelijke woningcontroleur.

Opgelet! Het meldpunt van Wonen-Vlaanderen beoordeelt de ernst van de kwaliteitsproblemen aan de hand van het meldingsformulier. Als er indicaties zijn dat het dossier onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie valt, dan kan het agentschap van bij aanvang ook een strafrechtelijk procedure opstarten. In dat geval zal er samen met de woningcontroleur meteen een wooninspecteur van Wonen-Vlaanderen ter plaatse gaan.

doc. 2.6.1

doc. 2.6.2

doc. 2.7

De woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen en de gemeente spreken af wie de bewoner en eigenaar/verhuurder informeert over de datum van het conformiteitsonderzoek. Daartoe kunnen het **model van kennisgeving datum conformiteitsonderzoek (doc 2.6.1 en 2.6.2)** gebruiken. De woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen zal de bewoner bij aanvang **schriftelijk toestemming vragen om de woning te mogen betreden (doc 2.7)**.

De eigenaars of verhuurders moeten niet aanwezig zijn bij het conformiteitsonderzoek. De bewoner moet hen ook niet binnenlaten als hij dat niet wil. De bewoners zijn uiteraard wel best aanwezig op het opgegeven tijdstip om te zorgen dat alle lokalen toegankelijk zijn. Als niemand toegang verleent tot de woning kan het woningonderzoek niet plaatsvinden en kan de klacht bijgevolg niet verder worden onderzocht.

Als de toegang niet wordt verleend en er zijn ontegensprekelijk acute veiligheids- of gezondheidsrisico's, dan kan de burgemeester alsnog beslissen om artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet toe te passen. In dat geval is het niet noodzakelijk dat de woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen de woning binnenin heeft onderzocht.

Na het conformiteitsonderzoek stelt de woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen zijn technisch verslag op. Bij onbewoonbaarheid schrijft hij ook een omstandig verslag.

» Stap 4 - conformiteitsonderzoek



2.2.5 Stap 5: Advies aan burgemeester (door Wonen-Vlaanderen)

De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen stelt op basis van het technisch verslag van de woningcontroleur zijn advies op. Hij bezorgt het advies samen met het technisch verslag aan de burgemeester. Als de adviseur ook een onbewoonbaarverklaring adviseert, dan bezorgt hij ook het omstandig verslag dat de gebreken beschrijft die op een veiligheids- of gezondheidsrisico wijzen.

Een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de adviseur woningkwaliteit is niet bindend voor de burgemeester. Wanneer de adviseur woningkwaliteit echter meedeelt dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, dient de burgemeester zich wel aan dit advies te houden. Hij kan in dat geval dus geen ongeschikt- of onbewoonbaarheid uitspreken.

Als de burgemeester 75 dagen na zijn adviesvraag geen advies heeft ontvangen van Wonen-Vlaanderen, dan mag hij een besluit nemen zonder advies. De burgemeester moet zijn beslissing dan wel baseren op een conformiteitsonderzoek van een gemeentelijke woningcontroleur. Zodra de adviseur woningkwaliteit een advies bezorgt vervalt deze mogelijkheid.

» Stap 5 - advies aan burgemeester

VANAF 15 PUNTEN	ADVIES ONGESCHIKTHEID	
INDIEN VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSRISICO	ADVIES ONBEWOONBAARHEID	OMSTANDIG VERSLAG
ADVIES ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR	NIET BINDEND VOOR BURGEMEESTER	
ADVIES NIET ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR	BINDEND VOOR BURGEMEESTER	
GEEN ADVIES 75 DAGEN NA VERZOEK	BURGEMEESTER KAN BESLUIT NEMEN ZONDER ADVIES	WEL CONFORMITEITSONDERZOEK (DOOR DE GEMEENTE)

2.2.6 Stap 6: Betrokkenen informeren (door burgemeester)

De gemeente bezorgt het advies samen met het technisch verslag onmiddellijk aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Dat is de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal of erfpacht.

doc. 2.8.1

doc. 2.8.2

Als de woning **ongeschikt en/of onbewoonbaar** is bevonden, kunt u de houders van het zakelijk recht in de **begeleidende brief bij het advies ongeschikt- en/of onbewoonbaar (doc 2.8.1 en 2.8.2)** al wijzen op de gebreken en de uit te voeren werken. Als de houder van het zakelijk

recht daarop aangeeft dat hij die werken op korte termijn zal uitvoeren, is een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring eventueel nog te vermijden.

In het advies staat steeds of de bewoner in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in de huurprijs of voor voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Dat hangt af van de aard en de ernst van de vastgestelde gebreken en de betreffende reglementering.

doc. 2.8.3

doc. 2.8.4

Als de woning **niet ongeschikt of onbewoonbaar** is bevonden, dan deelt de burgemeester de verzoeker, bewoner en houder van het zakelijk recht samen met de kennisgeving van het advies en technisch verslag mee dat de woning niet in aanmerking komt voor een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. U kan daarvoor het model van **begeleidend schrijven bij advies niet ongeschikt of onbewoonbaar (doc 2.8.3 en 2.8.4)** gebruiken. Het begeleidend schrijven vermeldt in dit geval zeker de mogelijkheid om bij de minister bevoegd voor Wonen beroep aan te tekenen tegen de beslissing om geen besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring te nemen. De gemeente wijst erop dat de betrokkenen hiertoe 30 dagen de tijd hebben, te rekenen vanaf de datum van betekening van de beslissing.

Opgelet! Conform artikel 182, §4 van het Gemeentedecreet moet de burgemeester de briefwisseling van de gemeente ondertekenen. De Gemeentesecretaris moet medeondertekenen.

» Stap 6 - betrokkenen informeren

BURGEMEESTER
BEZORGT AAN
BEWONER,
VERZOEKER,
HZR:

ADVIES

TECHNISCH
VERSLAG

OMSTANDIG
VERSLAG
INGEVAL ADVIES
ONBEWOON-
BAARHEID

2.2.7 Stap 7: Betrokkenen horen (door burgemeester)

Als de adviseur Woningkwaliteit het advies geeft om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren, moet de burgemeester de bewoners en de houders van het zakelijk recht horen.

Deze betrokkenen moeten immers altijd de kans hebben om hun argumenten te uiten voor de burgemeester zijn beslissing neemt. De betrokkenen kunnen eventueel afzien van hun hoorrecht of iemand anders laten optreden, maar ze moeten dat dan wel uitdrukkelijk en schriftelijk doen om latere betwistingen uit te sluiten.

Opgelet! Deze stap in de procedure is essentieel en het schenden ervan tast de rechtsgeldigheid van het latere besluit aan.

De burgemeester nodigt de bewoners en de houders van het zakelijk recht schriftelijk uit om hun argumenten kenbaar te maken. Om tijd te winnen, kunt u dat meteen doen bij de kennisgeving van stap 6. Deze brief verstuurt u aangetekend.

De burgemeester kan de houders van het zakelijk recht er al op wijzen dat een ongeschikt-en/of onbewoonbaarverklaring leidt tot een heffing (behoudens vrijstelling of opschorting)...

De burgemeester kiest zelf op welke manier hij het hoorrecht organiseert, mondeling of schriftelijk. U mag dit dus beperken tot een **schriftelijke procedure**, zelfs als een van de betrokkenen expliciet vraagt om hem mondeling te horen. U moet natuurlijk wel rekening houden met de principes van behoorlijk bestuur (onpartijdigheid, redelijkheid en gelijke behandeling), en de betrokkenen dezelfde, redelijke reactietermijn geven (bijvoorbeeld 14 dagen).

Als de burgemeester de voorkeur geeft aan een **mondelinge hoorzitting**, dan kan hij ervoor kiezen om alle betrokkenen samen te horen of apart. Het is niet nodig dat de burgemeester zelf de betrokkenen hoort. Hij kan die taak delegeren naar een gemeenteambtenaar. In ieder geval brengt u alle partijen zo snel mogelijk op de hoogte van de datum en het uur van de geplande hoorzitting. U maakt tijdens of meteen na de hoorzitting een **proces-verbaal (doc 2.9)** op, dat de gehoorde betrokkenen ondertekenen.

» Stap 7 - betrokkenen horen



2.2.8 Stap 8: Beslissing nemen (door burgemeester)

Voor de uiteindelijke beslissing over de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring baseert de burgemeester zich op het advies en het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen, en de eventuele schriftelijk of mondeling meegedeelde argumenten.

2.2.8.1 Besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring

doc. 2.10.1

doc. 2.10.2

doc. 2.10.3

Wanneer de burgemeester de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaart verduidelijkt hij in zijn **besluit (doc 2.10.1, 2.10.2 en 2.10.3)** op welke elementen hij zijn beslissing baseert. Hij behandelt daarbij ook nauwgezet alle argumenten die aan bod kwamen in de hoorzitting. Dit is belangrijk vanuit de motiveringsplicht. In zijn besluit geeft hij ook de gevolgen en begeleidende maatregelen aan van zijn beslissing en wijst hij op de mogelijkheid om beroep tegen het besluit in te stellen bij de minister van Wonen.

De burgemeester moet in principe uiterlijk drie maanden na ontvangst van het verzoek een beslissing nemen. Dat is wel een termijn van orde. Dat betekent dat de burgemeester ook daarna

nog rechtsgeldig kan beslissen, op voorwaarde dat er nog geen beroep is ingesteld tegen zijn “stilzitten”. Het is bij woningkwaliteitsproblemen natuurlijk wel belangrijk om zo snel mogelijk de nodige beslissingen en maatregelen te nemen. De burgemeester moet dan ook (volgens vaste rechtspraak van de Raad van State) alles in het werk stellen om zich aan de vooropgestelde termijn te kunnen houden. Als hij de beslissingstermijn toch overschrijdt, moet hij dat kunnen verantwoorden.

doc. 2.11.1

doc. 2.11.2

De burgemeester **betekent zijn beslissing (doc 2.11.1 en 2.11.2)** aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Hij bezorgt ook een afschrift aan het **meldpunt Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen** (cf. 2.2.3). De burgemeester kan er ook voor opteren om het besluit **op een goed zichtbare plaats te laten aanplakken** tegen de woning (cf. 2.4.5.2).

doc. 2.12

U bezorgt elke houder van het zakelijk recht best samen met het besluit de toelichtingsbrochures ‘Normen waaraan woningen moeten voldoen’ en ‘Ongeschiktheid / Onbewoonbaarheid’. Ook het **modelformulier voor het aanvragen van een vrijstelling of opschorting van de heffing (doc 2.12)** voegt u best toe. Ter herinnering: de houders van het zakelijk recht zijn alle personen met een recht op volle eigendom, een recht van opstal of erfpacht, of een recht van vruchtgebruik, zoals ze bij de registratie bekend zijn. U moet elke houder van het zakelijk recht **apart** in kennis stellen van de beslissing (ook als ze op hetzelfde adres wonen en/of getrouwd zijn).

Opgelet! Conform artikel 182, §2 van het Gemeentedecreet moet de gemeentesecretaris de beslissingen van de burgemeester mee ondertekenen.

doc. 2.10.1

doc. 2.10.2

doc. 2.10.3

Wonen-Vlaanderen plaatst de woning op de Vlaamse inventaris op de datum van het besluit van de burgemeester (of, als de minister in beroep beslist tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring: op de datum van het ministeriële besluit, (zie 2.2.10 Stap 10 beslissing beroep). Het **besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (doc 2.10.1, 2.10.2 en 2.10.3)** moet dan ook melding maken van de opname op de Vlaamse inventaris en liefst ook (kort) van de gevolgen ervan.

2.2.8.2 Geen ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring

De burgemeester kan, ondanks het advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van Wonen-Vlaanderen beslissen om de woning toch niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Bijvoorbeeld als de houder van het zakelijk recht tijdens de hoorzitting al aantoonde dat hij de gebreken hersteld heeft of op heel korte termijn zal herstellen (aan de hand van bv. offertes of facturen).

Die beslissing hoeft hij niet noodzakelijk vast te leggen in een besluit, maar hij moet uiteraard

doc. 2.11.3

wel een formele beslissing nemen. De burgemeester moet die **beslissing (doc 2.11.3)** motiveren en per aangetekende brief meedelen aan de verzoeker, houder van het zakelijk recht en bewoner. Hij wijst daarbij ook op de beroepsmogelijkheid tegen de beslissing bij de minister van Wonen. De burgemeester bezorgt de beslissing ook aan het meldpunt Woningkwaliteit (cf. 2.2.3).

Opgelet: de burgemeester wijst er steeds op dat alle gebreken moeten verholpen worden (zodat eigenaars niet alleen tot -15 punten gaan). Ook in de gevallen dat er minder dan 15 strafpunten werden vastgesteld bij het conformiteitsonderzoek, geeft de burgemeester best het signaal dat de woning weliswaar voldoet aan de criteria van conformiteit, maar dat er toch gebreken zijn die best worden aangepakt.

2.2.8.3 ‘Stilzitten’ van burgemeester

Als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de decretaal bepaalde ordetermin van drie maanden kunnen de verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de adviseur Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen in beroep gaan tegen zijn ‘stilzitten’. Zij kunnen in beroep gaan tegen het stilzitten **tot 12 maanden na het verstrijken van de ordetermin van 3 maanden**.

Zolang niemand beroep instelt tegen het stilzitten kan de burgemeester rechtsgeldig beslissen.

Dat geeft de burgemeester de mogelijkheid om zijn besluit wat uit te stellen, bijvoorbeeld als de houder van het zakelijk recht werken heeft gepland, zonder afbreuk te doen aan het recht van andere belanghebbenden om beroep in te stellen als die vinden dat het te lang duurt. De burgemeester houdt het meldpunt Woningkwaliteit (cf. 2.2.3) best op de hoogte van de stand van zaken.

2.2.8.4 Maatregelen ter uitvoering van besluit OO

Met het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring geeft de burgemeester een juridische kwalificatie aan het feit dat de woning niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Naast het louter formeel vaststellen dat de woning niet voldoet aan de normen moet de burgemeester ook maatregelen nemen om mogelijke risico's te beperken of te voorkomen. De burgemeester is immers op de hoogte van de risicovolle situatie en moet al het mogelijke doen om die te verhelpen.

De burgemeester kan bijvoorbeeld volgende maatregelen in het besluit opnemen:

- bevel tot ontruiming van de woning, met een duidelijke termijn, vastgesteld op basis van

de aard van de gebreken. De burgemeester heeft een inspanningsplicht voor de herhuisvesting van de bewoners (zie 2.5.1 gevolgen voor de gemeente):

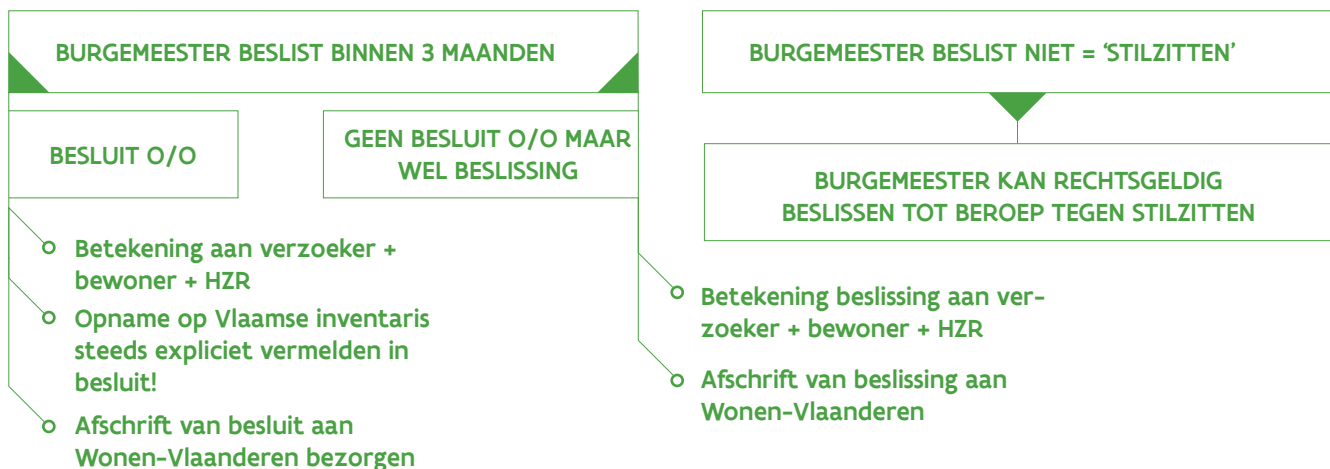
- dringende bewarende maatregelen zoals het stutten van muren of het laten afsluiten van de gastoevoer;
- het ontsmetten en opruimen van de woning bij gevaar voor de openbare gezondheid;
- snelherstel opleggen, bijvoorbeeld met het oog op het wegwerken van de ernstige veiligheidsrisico's aan de gas- of elektriciteitsinstallatie binnen een opgelegde termijn van bijvoorbeeld 24 of 48 uur (zie 2.2.8.5 snelherstel);
- bij gebreken aan de technische installaties: keuringsattesten van een erkende instelling vragen;

2.2.8.5 Snelherstel

Als er gebreken zijn die de houder van het zakelijk recht snel kan (laten) herstellen, kan de burgemeester hem in zijn besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring verplichten tot snelherstel. In dat geval wijkt hij af van de normale hersteltermijnen (12 maanden als de werken niet, en 36 maanden als ze wel vergunningsplichtig zijn).

De burgemeester legt de 'snelhersteltermijn' van maximaal 15 dagen vast in zijn besluit. Hij duidt ook duidelijk aan welke gebreken uit het technisch of omstandig verslag precies zijn te verhelpen binnen die korte termijn. Als deze gebreken na de opgegeven deadline niet (of onvoldoende) zijn weggewerkt, kan de burgemeester de nodige werken laten uitvoeren op kosten van de eigenaar.

» Stap 8 - besluit nemen



2.2.9 Stap 9: Beroep (door belanghebbende)

Als de verzoeker, bewoner, houder van het zakelijk recht of adviseur Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester, kan hij beroep aantekenen bij de Vlaamse minister van Wonen. Het beroep kan gaan over op zowel inhoudelijke als procedurele aspecten van het besluit. Bijvoorbeeld: de eigenaar betwist de vastgestelde gebreken of stelt dat de hoorplicht geschonden is of de bewoner gaat niet akkoord met enkel een ongeschiktverklaring en meent dat de woning ook onbewoonbaar is. De indiener van het beroepschrift kan vragen om mondeling te worden gehoord.

Het **beroep tegen de beslissing** van de burgemeester is uiterlijk 30 dagen na de kennisgeving van de beslissing van de burgemeester aangetekend te versturen naar de Vlaamse minister van Wonen, maar wel op het adres van de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen. De burgemeester vermeldt deze informatie in zijn beslissing.

Opgelet! Als de nodige herstellingen snel zijn uitgevoerd moet de houder van het zakelijk recht niet in beroep gaan. Hij vraagt dan gewoon een conformiteitsattest aan de burgemeester. Ook als de houder van het zakelijk recht grondige renovatie- of verbeteringswerken wil uitvoeren, is het niet wenselijk om in beroep te gaan. Hij vraagt dan beter een opschorting of vrijstelling van heffing bij de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen.

Ook tegen het **uitblijven van een beslissing** binnen de decretaal bepaalde termijn van drie maanden (het zogenaamde 'stilzitten') is beroep mogelijk bij de minister van Wonen. Het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester is uiterlijk twaalf maanden na het verstrijken van de ordetermijn van drie maanden aangetekend te versturen naar de Vlaamse minister van Wonen, op het adres van de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen (die termijn start op de datum van indiening van het verzoek). Zodra er beroep tegen het stilzitten is ingesteld, verliest de burgemeester zijn beslissingsbevoegdheid.

Bij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring werkt de beroepsprocedure opschortend voor de inventarisatie. Daardoor geldt er tijdens de behandeling van het beroep geen recht van verkoop.

» Stap 9 - beroep

OM ONTVANKELIJK TE ZIJN

- **Beroep tegen besluit, beslissing of stilzitten**
- **Beveiligde zending ten aanzien van minister van wonen naar adres van Wonen-Vlaanderen centraal**
- **Tijdig:**
 - besluit/beslissing: ten laatste 30 dagen na kennisgeving-> hierop wijzen in besluit of beslissing!
 - stilzitten: tot 12 maanden na verstrijken van de ordetermin van 3 maanden

SCHORST INVENTARISATIE

INDIENER KAN IN BEROEPSCHRIFT VRAGEN OM MONDELING TE WORDEN GEHOORD

2.2.10 Stap 10: Beslissing in beroep

Als iemand beroep indient tegen de beslissing van de burgemeester om een woning al dan niet ongeschikt- of onbewoonbaar te verklaren of tegen het 'stilzitten' van de burgemeester, gaat de beroepsinstantie (dit is de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen) eerst de ontvankelijkheid van het beroep na. Daartoe moet het beroep tijdig en aangetekend verstuurd zijn. Vervolgens beoordeelt men de gegrondheid van het beroep. De objectieve, actuele toestand van de woning is daarbij doorslaggevend. Indien nodig voert een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen een hercontrole uit (bijvoorbeeld als de verzoeker de vaststellingen betwist).

De minister van Wonen neemt een beslissing binnen drie maanden (of vier maanden als de verzoeker op zijn uitdrukkelijk verzoek mondeling gehoord werd). Als de minister binnen die termijn niet beslist, betekent dit dat het beroep impliciet is afgewezen.

De minister kan in beroep de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring van de burgemeester bevestigen. In dat geval blijft de woning opgenomen in de Vlaamse inventaris. Als de burgemeester geen besluit had genomen, maar tijdens de beroepsprocedure blijkt dat de woning wel ongeschikt of onbewoonbaar is, dan zal de minister de woning zelf ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren. De minister neemt in dat geval alle nodige maatregelen. Zo kan hij de burgemeester gelasten de woning te doen ontruimen en de toegang ertoe te verbieden. Als de minister de woning zelf ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaart, geldt de datum van

het ministerieel besluit als inventarisatiedatum.

Als de minister geen besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarheid neemt omdat de woning opnieuw in orde is, wordt de woning niet opgenomen in - of desgevallend geschrapt uit - de inventaris. De schrapping gebeurt in dat geval altijd met terugwerkende kracht vanaf de startdatum van inventarisatie. De burgemeester kan dan desgewenst een conformiteitsattest uitreiken op basis van het technisch verslag van de woningcontroleur die de hercontrole heeft uitgevoerd.

Opgelet! De beroepsmogelijkheid bij de minister van Wonen tegen een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring is enkel van toepassing als de burgemeester het besluit heeft genomen op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode. De minister is niet bevoegd voor onbewoonbaarheidsbesluiten op basis van de Nieuwe Gemeentewet.

» Stap 10 - Beslissing in beroep





2.3

DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE OVERBEWONING TOEPASSEN

.....

De procedure om een woning overbewoond te verklaren is in grote mate gelijk aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. We duiden hieronder daarom vooral kort de verschilpunten tussen beide procedures aan, samen met de belangrijkste aandachtspunten. De modaliteiten die hier niet expliciet aan bod komen zijn dezelfde als in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

2.3.1 **Stap 1: Start van de procedure (bij burgemeester)**

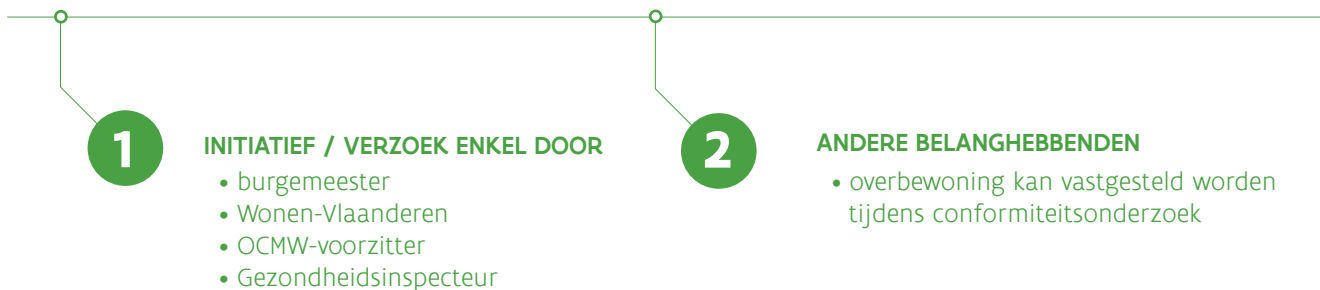
Zie 2.2.1.

Naast het eigen initiatief van de burgemeester, kan een procedure tot overbewoondverklaring

ook starten op verzoek van de OCMW-voorzitter, Wonen-Vlaanderen of de gezondheidsinspecteur. Het aantal mogelijke initiatiefnemers is hier dus beperkter dan bij de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

In de praktijk ligt een verzoek tot opening van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid wel meestal aan de basis van een procedure overbewoning. Tijdens het conformiteitsonderzoek kan de woningcontroleur immers overbewoning vaststellen, ook al was dat misschien oorspronkelijk niet de aanleiding van het onderzoek.

» Stap 1 - start procedure



2.3.2 Stap 2: Beperkt onderzoek gegrondheid (door burgemeester)

Zie 2.2.2.

De gemeente onderzoekt in eerste instantie of het verzoek tot overbewoondverklaring ontvankelijk is. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van de bevolkingsregisters, een verkennend onderzoek ter plaatse of door navraag bij de politie of andere lokale partners.

» Stap 2 - beperkt onderzoek gegrondheid

VERZOEK GEGROND?	• eerste inschatting proberen maken • bevolkingsregister raadplegen • informeren bij de lokale partners (vb. politie) • eventueel verkennend onderzoek ter plaatse • indien manifest ongegrond of niet gemotiveerd • verzoek ongegrond • verzoeker op de hoogte brengen • indien verzoek gegrond • naar stap 3 adviesvraag
------------------------------------	--

2.3.3 Stap 3: Verzoek conformiteitsonderzoek (door burgemeester)

Zie 2.2.3.

Als het verzoek tot het opstarten van de procedure gegrond is, vraagt de burgemeester aan de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen een advies over de woningbezetting. U vult het **meldingsformulier (doc 2.5)** in en mailt dat naar het meldpunt woningkwaliteit van uw provincie:

doc. 2.5

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

» Stap 3 - adviesvraag

**ADVIESVRAAG VAN
BURGEMEESTER AAN
GEWESTELIJK
AMBTENAAR**



- zo snel mogelijk
- door meldingsformulier te mailen naar het Meldpunt Woningkwaliteit van uw provincie:
 - woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
 - woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
- ligging woning duidelijk beschrijven
- duidelijk aangeven dat er een vermoeden van overbewoning is!

2.3.4 **Stap 4: Conformiteitsonderzoek (door Wonen-Vlaanderen)**

Zie 2.2.4.

De woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen voert ook in deze procedure een conformiteitsonderzoek uit. Hij stelt een technisch verslag op en vergelijkt de bezettingsnorm van de woning met het feitelijke aantal bewoners. Als de overschrijding van de bezettingsnorm een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, maakt hij een omstandig verslag op (zie punt 2.1.2 en technische richtlijnen op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>).

» Stap 4 - conformiteitsonderzoek



2.3.5 Stap 5: Advies aan burgemeester (door Wonen-Vlaanderen)

Zie 2.2.5.

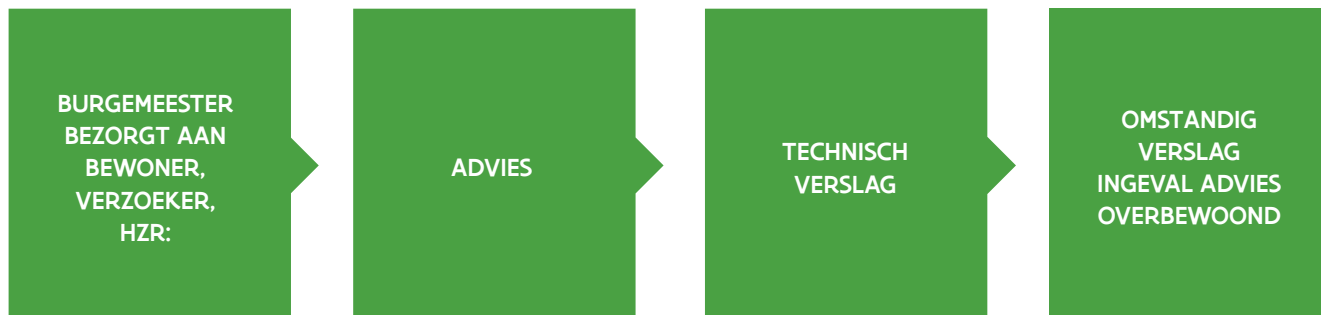
» Stap 5 - advies aan burgemeester

VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSRISICO'S	ADVIES OVERBEWONING	OMSTANDIG VERSLAG
ADVIES OVERBEWOOND	NIET BINDEND VOOR BURGEMEESTER	
ADVIES NIET OVERBEWOOND	BINDEND VOOR BURGEMEESTER	

2.3.6 Stap 6: Betrokkenen informeren (door burgemeester)

Zie 2.2.6.

» Stap 6 - betrokkenen informeren



2.3.7 Stap 7: Betrokkenen horen (door burgemeester)

Zie 2.2.7.

» **Stap 7 - betrokkenen horen**

2.3.8 **Stap 8: Beslissing nemen (door burgemeester)**

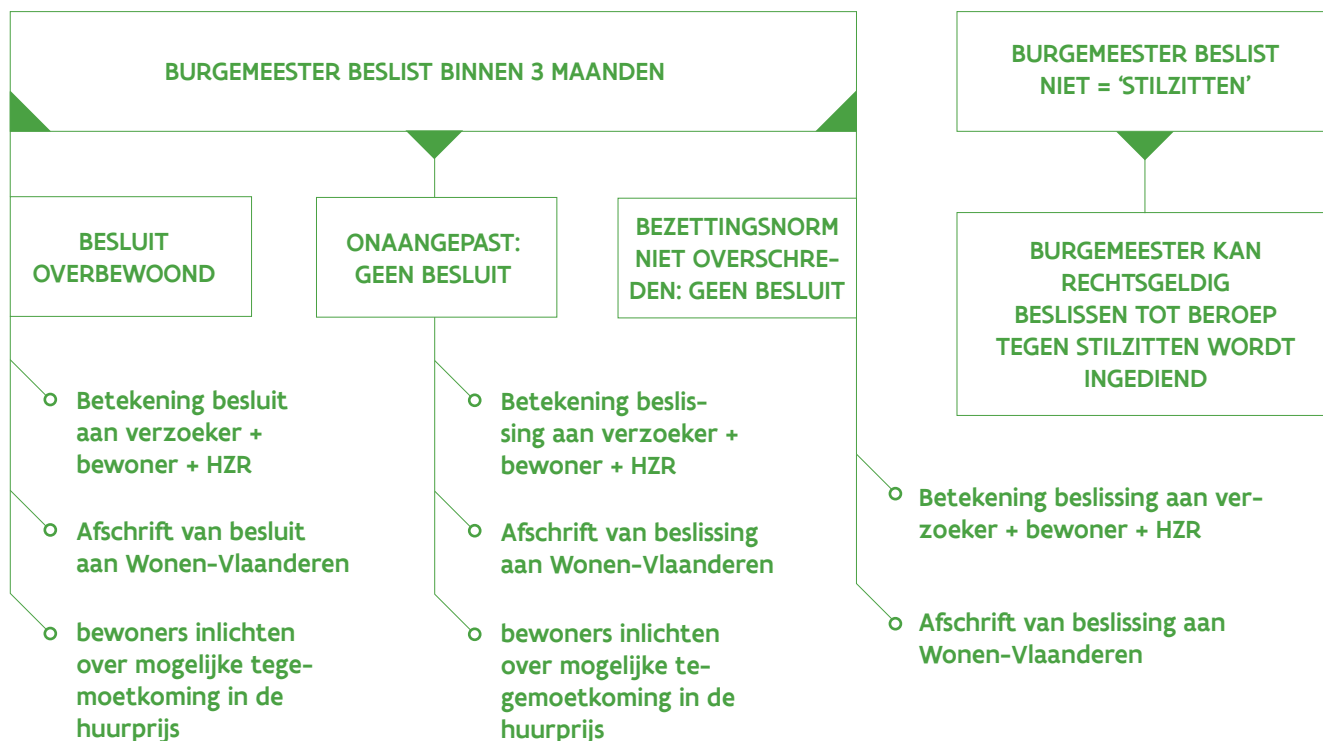
doc. 2.10.4

Zie 2.2.8 en doc 2.10.4.

Als de woning niet overbewoond is maar wel onaangepast, kan de burgemeester de bewoners erop wijzen dat ze onder bepaalde voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs, als ze verhuizen naar een aangepaste woning.



» Stap 8 - besluit nemen



2.3.9 Stap 9: Beroep

Zie 2.2.9.

» Stap 9 - beroep

OM ONTVANKELIJK TE ZIJN

- Beroep tegen besluit, beslissing of stilzitten
- Beveiligde zending ten aanzien van minister van wonen naar adres van Wonen-Vlaanderen centraal
- Tijdig:
 - besluit/beslissing: ten laatste 30 dagen na kennisgeving-> hierop wijzen in besluit of beslissing!
 - stilzitten: tot 12 maanden na verstrijken van de ordetermin van 3 maanden

INDIENER KAN IN BEROEPSCHRIFT VRAGEN OM MONDELING TE WORDEN GEHOORD

2.3.10 Stap 10: Beslissing beroep

Zie 2.2.10.

» Stap 10 - beslissing beroep



2.4

ART. 135 NIEUWE GEMEENTEWET TOEPASSEN

Artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet kan de burgemeester om twee redenen toepassen: gevaar voor de openbare veiligheid of gevaar voor de openbare gezondheid.

De **openbare veiligheid** is bedreigd wanneer een gebouw geheel of gedeeltelijk bouwvallig is en er instortingsgevaar is van het volledige gebouw of een deel ervan (bv. dakgoot, neerschui-vende dakpannen, scheur in de zijgevel, ontploffingsgevaar, brandgevaar).

De **openbare gezondheid** is bedreigd als de woning ongezond is vanuit hygiënisch oogpunt. Een ongezonde woning is een woning die (besmettelijke) ziektes kan veroorzaken, of een woning die niet beantwoordt aan wat vandaag geldt als het absolute minimum op het vlak van hygiëne. (bv. opeenstapeling van afval in de woning, ratten, ernstige vochtproblemen, ontbreken van werkend sanitair, ontbreken van verwarmingsmogelijkheden, vuilheid van de lokalen en gebrek aan onderhoud, ontbreken van een kraan met drinkbaar water, ...)

Opmerking: De bevoegdheid die de burgemeester op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet heeft, is niet beperkt tot de 'externe' openbare veiligheid en gezondheid (in de openbare ruimte), maar geldt ook voor bewoning van een gedeelte van een gebouw.

De burgemeester kan in toepassing van art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet alle nodige maatregelen nemen. Het **nemen van een onbewoonbaarheidsbesluit is niet per definitie de meest passende maatregel**. Soms kan het beter zijn om (eerst) een bevel tot uitvoering van werken op te leggen of om een woonverbod of stakingsbevel uit te vaardigen. We staan hierna vooral stil bij het onbewoonbaarheidsbesluit, omdat de Nieuwe Gemeentewet vooral daar raakt met de Vlaamse bevoegdheid rond woningkwaliteitsbewaking.

Terwijl de Vlaamse Wooncode heel concrete en gedetailleerde kwaliteitsnormen oplegt, bestaan er voor de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet enkel open begrippen zoals openbare gezondheid en openbare veiligheid. Het is dus aan de burgemeester om dit gevaar voor de openbare gezondheid of de openbare veiligheid zeer concreet en precies te omschrijven. De burgemeester moet dus weloverwogen beslissen of het wenselijk en noodzakelijk

is om de woning op basis van art. 135, §2 onbewoonbaar te verklaren. Ook moet hij beslissen over de passende maatregelen.

Als de gevaarlijke situatie zich voordoet in een bewoonde constructie die niet bestemd is voor bewoning (bv. loods, garage, stal, winkelruimte, kelder) is het beter om een woonverbod uit te vaardigen. Een besluit tot onbewoonbaarverklaring suggereert immers dat het pand ook “bewoonbaar” kan zijn, terwijl dat niet zo is.

2.4.1 Stap 1: Start - melding van acuut gevaar

Iedereen kan naar de burgemeester stappen om een gevaarlijke situatie te signaleren. De melding van een acuut veiligheids- en gezondheidsprobleem kan dan ook uit verschillende hoeken komen:

- particulieren: bewoner, familielid, passant, omwonende, politicus, ...
- lokale diensten: politie (recherche of wijkagent), brandweer, OCMW, woningcontroleur van de gemeente, dienst ruimtelijke ordening, milieudienst, woonwinkel, huurdersbond, medisch milieukundige,...
- Wonen-Vlaanderen na een onderzoek in het kader van de administratieve of strafrechtelijke procedure omschreven in de Vlaamse Wooncode;

De burgemeester kan uiteraard ook op eigen initiatief optreden.

doc. 3.1

U kunt het **model melding van acuut gevaar (doc 3.1)** gebruiken om de melding te registreren. Ook administratieve akten van de politie kunnen hiervoor dienen.

Opgelet: De gemelde indicaties van acuut gevaar voor de openbare veiligheid of gezondheid neemt u best nauwkeurig op in de meldingsfiche. Als er later een toegangsbevel nodig blijkt (om de woning te kunnen betreden zonder toestemming van de bewoner), dan moet de burgemeester kunnen aantonen dat er ernstige aanwijzingen zijn dat de openbare veiligheid of gezondheid in gevaar is.



» Stap 1 - melding

KAN DOOR IEDEREEN:

- particulieren: bewoner, familielid, passant, omwonende, politicus,...
- lokale diensten: politie, brandweer, OCMW, gemeentelijke diensten,...

MELDINGSFICHE MET GEDETAILLEERDE OMSCHRIJVING VAN ACUTE GEVAREN

2.4.2 Stap 2: Acut gevaar ter plaatse vaststellen

Hoewel het snel moet gaan, is het toch noodzakelijk dat een 'deskundige' **minstens één geschreven verslag** opstelt van de vaststellingen ter plaatse. Hiervoor gelden geen specifieke vormvereisten.

Als het signaal van de gevaarlijke situatie komt van een expert na diens onderzoek ter plaatse, dan kan een geschreven verslag over de acute risico's van die dienst of instantie volstaan. Dit kan gaan om:

- een woningcontroleur of veiligheidsingenieur van de gemeente;
- een wooninspecteur, adviseur woningkwaliteit of woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen;
- een medisch milieukundige;
- de brandweer;
- de milieudienst.

Een bijkomend plaatsbezoek van de burgemeester of een gemeentelijk ambtenaar is dan niet meer nodig.

In de andere gevallen moet de gemeente ervoor zorgen dat een deskundige de nodige vaststellingen doet. Dat mag ook de burgemeester zelf zijn, op voorwaarde dat hij over de nodige

aantoonbare expertise beschikt.

De gemeente bepaalt, voor zover dat haalbaar is, de datum van onderzoek in overleg met de eigenaar en de bewoner. De onschendbaarheid van de woning moet zoveel mogelijk gewaarborgd worden. Als de eigenaar aanwezig is bij de vaststellingen ter plaatse kan de deskundige hem onmiddellijk wijzen op de problemen. Mogelijk kan hij de risico's dan zeer snel verhelpen.

De burgemeester is op basis van artikel 135,§2 van de Nieuwe Gemeentewet bevoegd om alle noodzakelijke maatregelen te nemen, met mogelijk ernstige gevolgen, zoals een onbewoonbaarverklaring, een ontruimingsbevel of zelfs een bevel tot sloop. Hij neemt die maatregelen omdat de toestand dat vereist, ook al is dat tegen de wil van de eigenaar of de bewoner. Dat brengt met zich mee dat hij (of de deskundige die hij aanduidt) ook de mogelijkheid moet hebben om een woning te betreden zonder akkoord van de bewoner, zodat hij de ernst van de situatie en de draagwijdte van een bepaalde maatregel kan inschatten. Anders zou de burgemeester zijn politiebevoegdheid zonder toestemming van de bewoner of eigenaar niet kunnen uitoefenen.

Toegang tot een woning **tegen de wil van de bewoner** is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Er zijn ernstige aanwijzingen dat de openbare veiligheid of openbare gezondheid in het gedrang is (bv. duidelijke uitwendige tekenen van verval, duidelijke klachten van buurtbewoners, ...). Belangrijk daarbij zijn de indicaties van acuut gevaar, zoals beschreven in de meldingsfiche.
- De burgemeester of deskundige heeft eerst voldoende pogingen ondernomen om met toestemming van de bewoner de woning te onderzoeken, liefst aangekondigd in een aangetekend schrijven (tenzij daar geen tijd voor was);
- De burgemeester heeft een **toegangsbevel (doc 3.4)** uitgevaardigd dat de bewoner beveelt om toegang tot de woning te verschaffen. Doorgaans krijgt de burgemeester van de gemeentelijke administratie (op voorhand of gelijktijdig met het ontwerp van toegangsbevel) een verslag met daarin de argumenten om een toegangsbevel uit te vaardigen. In het toegangsbevel geeft de burgemeester een overzicht van de gedane pogingen om de woning te betreden met toestemming van de bewoner.
- De uitvoering van het onderzoek dient proportioneel en redelijk te gebeuren, bijvoorbeeld:
 - overdag op een redelijk tijdstip.
 - als de gesignaleerde gevaren zich buiten de woning bevinden en er zijn geen aanwijzingen van acute risico's binnen, is het niet redelijk de woning met een toegangsbevel te betreden.

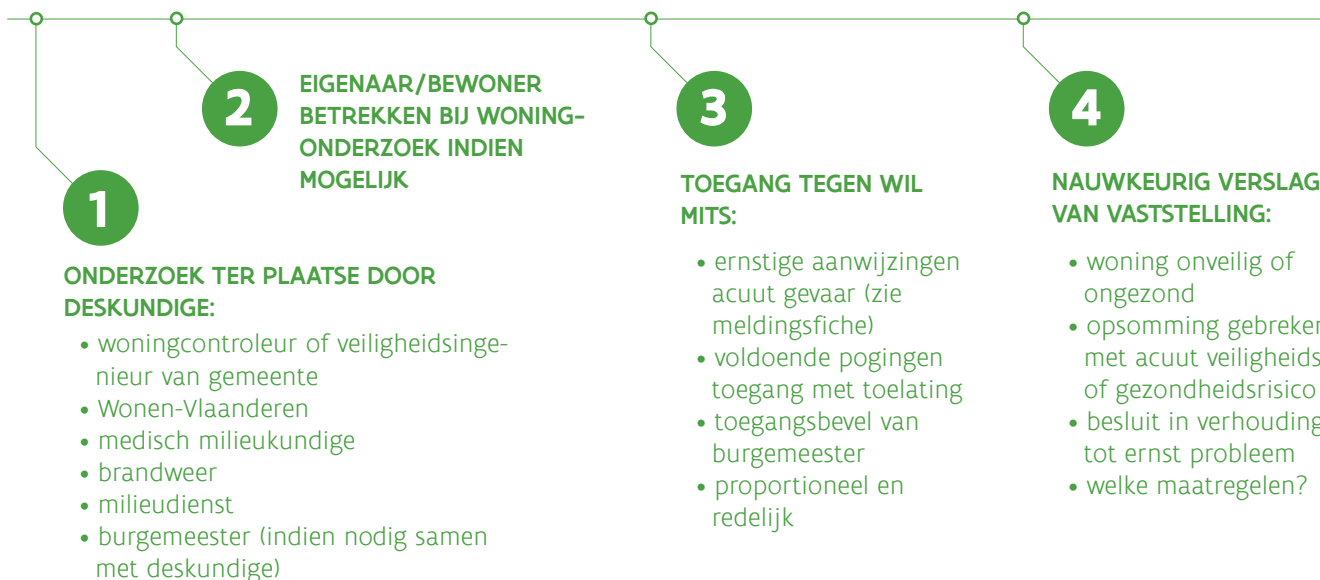
doc. 3.4

Het **geschreven verslag van de vaststellingen** moet nauwkeurig zijn en er moet duidelijk uit blijken:

1. dat de woning ongezond of onveilig is;
2. welke concreet vastgestelde gebreken een acuut veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden;
3. dat een onbewoonbaarheidsbesluit in verhouding staat tot de ernst van het probleem;
4. welke concrete (bewarende) maatregelen aanbevolen worden.

De beslissing van de burgemeester om een woning onbewoonbaar te verklaren mag niet steunen op onvolledige of gedeeltelijk onjuiste vaststellingen. De burgemeester moet zich baseren op precieze, concrete en bewezen feiten, die aantonen dat de woning een gevaar betekent voor de openbare veiligheid of gezondheid. Hij kan dus geen rekening houden met beweringen die niet effectief ter plaatse zijn vastgesteld.

» Stap 2 - vaststelling ter plaatse



2.4.3 Stap 3: Belanghebbenden horen

In tegenstelling tot artikel 15 van de Vlaamse Wooncode staat de hoorplicht niet uitdrukkelijk opgenomen in artikel 135, § 2 Nieuwe Gemeentewet. De verplichting om de belanghebbenden te horen vloeit evenwel voort uit de **algemene beginselen van behoorlijk bestuur**. Dat betekent dat de burgemeester in principe alle personen moet horen die hij met een onbewoonbaarheidsbesluit treft. Het is niet voldoende dat hij de betrokken partijen op de hoogte brengt van het onderzoek ter plaatse. Er moet ook duidelijk blijken dat zij hun argumenten naar voor hebben kunnen brengen.

De hoorplicht impliceert dat:

- U elke belanghebbende op de hoogte brengt van het geschreven verslag van de vaststellingen en van de gevolgen ervan, zodat hij tijdens de hoorzitting met kennis van zaken zijn grieven kan overmaken;
- De betrokkenen de gelegenheid krijgen om op nuttige wijze voor hun belangen op te komen, en om hun mening te geven over de vaststellingen in het geschreven verslag en de voorgenoemen maatregelen;

De burgemeester vermeldt in zijn besluit wat hij heeft gedaan om de betrokkenen te contacteren.

Ingeval van hoogdringendheid is de hoorplicht niet vereist. Het onbewoonbaarheidsbesluit moet in dat geval uitvoerig en concreet motiveren waarom de belanghebbenden niet zijn gehoord. Men kan in het verslag dan eventueel wel verwijzen naar telefonische contacten of een buurtbevraging. De burgemeester moet het besluit in dit geval onmiddellijk na de vaststellingen nemen (= dezelfde dag of ten laatste de dag erna) . U bezorgt een kopie van het verslag van de vaststellingen aan de belanghebbende.

De Raad van State zal bij een beroep tot schorsing of vernietiging van het onbewoonbaarheidsbesluit nagaan of de ingeroepen hoogdringendheid gegrond is.

Opgelet: Er is (per definitie) geen sprake van hoogdringendheid als er een te grote termijn zit tussen de vaststellingen en het uitvaardigen van het onbewoonbaarheidsbesluit.

» Stap 3 - belanghebbende horen

HOORPLICHT

volgens algemene beginselen van behoorlijk bestuur

BELANGHEBBENDE

- op hoogte brengen van verslag van vaststellingen
- gelegenheid geven om argumenten kenbaar te maken

GEEN HOORPLICHT BIJ HOOGDRINGENHEID

- hoogdringendheid motiveren in onbewoonbaarheidsbesluit
- besluit onmiddellijk na vaststellingen (= dag zelf of dag erna)
- verslag vaststellingen aan belanghebbende bezorgen

2.4.4 Stap 4: Besluit nemen

doc. 3.2

Aangezien er sprake is van een acuut gevaar, moet de burgemeester zijn **besluit onbewoonbaarheid op basis van art. 135 Nieuwe gemeentewet (doc 3.2)** zo snel mogelijk nemen. Dat neemt niet weg dat hij zijn besluit goed moet motiveren en de passende maatregelen moet opleggen. Daarnaast moet hij de beroepsmogelijkheden en de opname in de Vlaamse inventaris vermelden.

Opmerking: Conform art. 182, §2 van het Gemeentedecreet moet de gemeentesecretaris de beslissingen van de burgemeester mee ondertekenen.

2.4.4.1 Acuut risico aantonen

De burgemeester treedt op als een “orgaan” van de gemeente en moet beoordelen of de openbare veiligheid en openbare gezondheid voldoende in gevaar zijn om art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet in te roepen en een onbewoonbaarheidsbesluit te nemen. Hij moet hierbij het algemeen belang afwegen tegenover het individueel belang van de bewoner of de eigenaar, rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur (motiveringsplicht, evenredig-

heidsbeginsel) respecteren.

Het onbewoonbaarheidsbesluit valt onder toepassingsgebied van de wet van 29 juli 1991 op de formele motiveringsplicht, wat betekent dat de beslissing een motivering in rechte en in feite moet bevatten. De burgemeester moet dan ook in zijn besluit vermelden op basis waarvan hij zijn oordeel heeft geveld en op basis waarvan hij aanneemt dat er effectief een gevaar voor de openbare veiligheid of gezondheid is.

Het onbewoonbaarheidsbesluit moet dus heel concreet de elementen omschrijven waaruit het gevaar voor de openbare gezondheid of de openbare veiligheid blijkt, bv. aan de hand van de vaststellingen uit het verslag van het onderzoek. In het besluit moet hij het risico voor de openbare gezondheid/veiligheid vaststellen en moet hij aantonen dat het onbewoonbaarheidsbesluit en de vastgestelde maatregelen redelijk verantwoord zijn. Als er een hoorzitting was (mondeling of schriftelijk), dan gaat de burgemeester in het besluit ook in op de daar gegeven (tegen)argumenten.

2.4.4.2 **Maatregelen met het oog op herstel van openbare veiligheid en gezondheid**

De burgemeester moet onmiddellijk de nodige maatregelen nemen tegen het acute gevaar. Hij vermeldt deze in het onbewoonbaarheidsbesluit. De maatregelen kunnen zich uitstrekken tot private eigendommen en zijn dus niet beperkt tot de publieke ruimte. Als er zich een bedreiging voor de openbare veiligheid en gezondheid voordoet in een private woning, kan (en moet) de burgemeester daar ook de nodige maatregelen bevelen.

Bijvoorbeeld:

doc. 3.3

- (een deel van) de woning afsluiten;
- beveiligingswerken opleggen;
- een **bevel tot ontruiming (doc 3.3)** uitvaardigen en een woonverbod opleggen;
- concrete herstellingswerken opleggen om de acute gevaren weg te werken;
- een bevel tot (geheel of gedeeltelijke) slopen van de woning uitvaardigen

De burgemeester moet conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (o.a. het evenredigheidsbeginsel) zelf beoordelen welke maatregel hem het beste lijkt om het gevaar voor de openbare veiligheid aan te pakken, maar **de concrete maatregelen moeten in verhouding staan tot het reële risico**. De burgemeester moet voor die maatregel kiezen die noodzakelijk is voor de openbare veiligheid of gezondheid en tegelijk de belangen van de eigenaar en/of bewoner het minste schaadt. Zo kan hij geen bevel tot slopen van de woning uitvaardigen als het gevaar voor de openbare veiligheid ook met minder drastische maatregelen kan worden

weggewerkt.

Als de opgelegde maatregelen, die noodzakelijk zijn om het gevaar voor de openbare veiligheid of gezondheid weg te werken, niet zijn uitgevoerd binnen de vooropgestelde termijn, kan de burgemeester ze met dwang (doen) uitvoeren en de kosten verhalen op diegene die in gebreke blijft.

Opmerking: De in het onbewoonbaarheidsbesluit opgelegde maatregelen mogen niet verder gaan dan wat nodig is om de veiligheid en de openbare gezondheid te verzekeren.

2.4.4.3 Herhuisvesting

Als de woning ontruimd moet worden, neemt de burgemeester dat op in zijn besluit. In dat geval moet de gemeente de bewoners begeleiden en ondersteunen.

Als de burgemeester, in toepassing van art. 1382 van het Burgerlijk Wetboek, de kosten die hij heeft gemaakt bij het herhuisvesten van de bewoners wil recupereren bij de eigenaar, neemt hij dat eveneens op in zijn besluit. Het is belangrijk hierbij redelijk te blijven, de nodige bewijsstukken bij te houden en ze aan de eigenaar te bezorgen.

Een besluit tot onbewoonbaarverklaring op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet heeft een aantal gevolgen voor de herhuisvesting van de bewoners (zie 2.5.3 gevolgen voor de bewoners en 3.3. herhuisvesting structureel organiseren).

2.4.4.4 Opname op Vlaamse inventaris

Het besluit bepaalt best dat Wonen-Vlaanderen de woning op de datum van het onbewoonbaarheidsbesluit opneemt in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Wonen-Vlaanderen zal de houders van het zakelijk recht een registratieattest bezorgen en hen verder informeren (zie 2.4.6 stap 6).

2.4.4.5 Beroepsmogelijkheden en klachtenprocedure

Bij een onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet kan de houder van het zakelijk recht een beroep tot schorsing of vernietiging instellen bij de Raad van State en dit binnen zestig dagen na kennisgeving van het besluit. Die beroepsmogelijkheid moet in het besluit zelf worden vermeld, zo niet begint de beroepstermijn niet te lopen. Hij moet de procedure voeren tegen de burgemeester (zie 2.4.8 stap 8).

» Stap 4 - besluit nemen

ONBEWOONBAARHEIDSBESLUIT BEVAT:

- **Omschrijving acuut risico**
 - motiveren op basis van concrete elementen
 - evenredigheidsbeginsel respecteren
- **Maatregelen om acuut gevaar weg te werken**
 - zowel op publieke als private eigendom
 - afgestemd op concrete risico
 - in verhouding tot risico (evenredigheid)
 - ontruiming
- **Herhuisvesting en recuperen van herhuisvestingskosten**
- **Opname op Vlaamse inventaris**
- **Vermelding van beroepsmogelijkheden en klachtenprocedure**

2.4.5 Stap 5: Kennisgeving besluit

2.4.5.1 Schriftelijke kennisgeving

U verstuurt naar alle belanghebbenden het onbewoonbaarheidsbesluit aangetekend of laat het overhandigen tegen ontvangstbewijs.

Opgelet: Aan de houders van het zakelijk recht zegt u best uitdrukkelijk dat Wonen-Vlaanderen hen verder zal informeren over de inventarisatie en de gevolgen ervan.

Als er gemeentelijke premies bestaan voor de uit te voeren werken, dan brengt u de eigenaar daar ook best meteen van op de hoogte.

2.4.5.2 Opname in register van afkondigingen en uithanging

Naast de schriftelijke kennisgeving aan de belanghebbenden, neemt u het besluit op in het "register van afkondigingen" en u hangt het uit op het gemeentehuis.

De burgemeester kan er ook voor opteren om het onbewoonbaarheidsbesluit **op een goed zichtbare plaats te laten aanplakken** tegen de woning. Dit is niet verplicht, maar het kan een ontradend effect hebben op eventuele geïnteresseerde kandidaat-bewoners. De acute gevaren, en vooral de ernst ervan, zijn immers niet altijd voor iedereen duidelijk. Bovendien spoort dit de eigenaar er extra toe aan om al het mogelijke te doen om zo snel mogelijk de opheffing van het onbewoonbaarheidsbesluit (en de publieke bekendmaking ervan) te verkrijgen.

Een aantal gemeenten plakt het besluit pas aan als de eigenaar blijft weigeren om de nodige verbeteringswerken uit te voeren, of als er wordt vastgesteld dat de eigenaar de onbewoonbaar verklaarde woning toch opnieuw verhuurt of te huur stelt. Op die manier houden ze een “stok achter de deur”.

» Stap 5 - kennisgeving onbewoonbaarheid

SCHRIFTELIJKE KENNISGEVING

OPNAME ONBE- WOONBAAR- HEIDSBESLUIT IN REGISTER VAN AFKONDIGING

UITHANGING VAN ONBEWOON- BAARHEIDSBES- SLUIT OP GE- MEENTEHUIS

EVENTUEEL AAN- PLAKKING VAN ONBEWOONBAAR- HEIDSBESLUIT OP ZICHTBARE PLAATS OP DE WONING

- ontradend effect op kandidaat-bewoners
- aansporen eigenaar om werken uit te voeren



2.4.6 Stap 6: Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen

U brengt de decentrale dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen **via het meldpunt woningkwaliteit** onmiddellijk op de hoogte door een kopie van het onbewoonbaarheidsbesluit te mailen naar:

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Wonen-Vlaanderen zal de woning dan opnemen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, en stuurt een registratieattest op naar de houders van het zakelijk recht, met de nodige informatie over de gevolgen van deze inventarisatie.

» Stap 6



2.4.7 Stap 7: Handhaving, sancties en gemeentelijke heffing

De gevolgen die in het algemeen verbonden zijn aan een onbewoonbaarheidsbesluit (Vlaamse Wooncode én Nieuwe Gemeentewet) bespreken we onder 2.5. We beperken ons hier tot de specifieke gemeentelijke mogelijkheden in toepassing artikel 135 Nieuwe Gemeentewet.

Als de eigenaar de in het besluit opgenomen maatregelen niet uitvoert, kan de burgemeester in uitvoering van art. 1382 van het Burgerlijk Wetboek overgaan tot gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar. De burgemeester vermeldt dat dan best meteen in het onbewoonbaarheidsbesluit. In het begeleidend schrijven bij het onbewoonbaarheidsbesluit geeft u indien mogelijk best meteen een indicatie van de grootteorde van de kostprijs van de uitvoering ambtshalve. Let op: naderhand blijken de werken vaak omvangrijker – en dus duurder – dan verwacht.

Opgelet: bij ambtshalve uitvoering van werken moet de wet op de overheidsopdrachten gerespecteerd worden.

Gemeentelijke administratieve sancties of politiestraffen (gevangenisstraf of geldboete) bij niet-naleving van het besluit kunnen enkel als ze zijn voorzien in een politiereglement. Is er geen door de gemeenteraad vastgesteld politiereglement, dan kan de gemeente geen administratieve sancties of politiestraffen opleggen.

» Stap 7 - handhaving en sancties

Gevolgen van opname op Vlaamse inventaris identiek aan O/O Vlaamse Wooncode

Gedwongen uitvoering op kosten van de eigenaar

Gemeentelijke administratieve sancties of politiestraffen (enkel indien politiereglement)

2.4.8 Stap 8: Beroep en klachtenprocedure

2.4.8.1 Geen administratief beroep

De beroepsmogelijkheden tegen een besluit van de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet verschillen van die tegen een besluit op basis van titel III van de Vlaamse Wooncode. Er is eigenlijk geen georganiseerd administratief beroep voorzien tegen een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Men kan dus geen beroep bij de minister van Wonen indienen.

Wie zich benadeeld voelt moet daarom een **beroep tot schorsing en/of vernietiging instellen bij de Raad van State**, binnen zestig dagen na de kennisgeving van het besluit van de burgemeester. Het besluit moet dit zelf vermelden, anders begint de beroepstermijn niet te lopen. De procedure is in te stellen tegen de burgemeester.

Opgelet! De beroepsmogelijkheid bij de minister van Wonen tegen een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geldt alleen bij een besluit door de burgemeester op basis van artikel 15 van de Vlaamse Wooncode.

2.4.8.2 Algemene klachtenprocedure

Er is wel een algemene klachtenprocedure voor elke belanghebbende. Bij een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van art 135 van de Nieuwe gemeentewet is immers het gewone administratieve toezicht uit het gemeentedecreet van 15 juli 2005 van toepassing.

Dat betekent dat men tegen de beslissing klacht kan indienen bij de toezichthoudende overheid (dit is bij de provinciegouverneur die optreedt namens de Vlaamse Regering). In het onbewoonbaarheidsbesluit moet de burgemeester dan ook wijzen op de mogelijkheid om klacht in te dienen bij de provinciegouverneur.

Zodra de houder van het zakelijk recht aantoonbaar dat hij een klacht heeft ingediend bij de provinciegouverneur, schorst Wonen-Vlaanderen de opname op de Vlaamse inventaris voor zolang de klachtenprocedure loopt.

Opgelet: De termijn om beroep in te stellen bij de Raad van State wordt niet geschorst door het indienen van een klacht bij de provinciegouverneur.

2.4.8.3 Beroep tegen opname in Vlaamse inventaris

Als de gouverneur een definitief antwoord over de klacht heeft bezorgd kan de houder van het zakelijk recht bij de minister van Wonen wel in beroep gaan tegen de opname in de inventaris.

Hij moet dan een beroepschrift indienen binnen dertig dagen na ontvangst van het antwoord van de gouverneur. De minister moet een uitspraak doen binnen drie maanden na ontvangst van het beroepschrift.

» Stap 8 - beroep en klachtenprocedure

**GEEN ADMINISTRATIEF BEROEP TEGEN
ONBEWOONBAARHEIDSBESLUIT OP BASIS
VAN ART. 135 NG**

**BEROEP TOT SCHORSING EN/OF Vernietig
bij de Raad van State**

!! moet in besluit vermeld worden, zoniet
begint beroepstermijn niet te lopen!!

**WEL KLACHTENPROCEDURE BIJ
PROVINCIEGOUVERNEUR (SCHORST
OPNAME VLAAMSE INVENTARIS)**

**NA AFLOOP KLACHTENPROCEDURE
BEROEP TEGEN INVENTARISATIE
MOGELIJK BIJ MINISTER**



2.5

GEVOLGEN VAN EEN BESLUIT

2.5.1 Gevolgen voor de gemeente - herhuisvesting

De burgemeester moet beoordelen of de bewoning van de ongeschikte of onbewoonbare woning moet worden stopgezet en doet daarover uitspraak in zijn besluit. Als het onverantwoord is om met de herhuisvesting te wachten tot na de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, dan neemt de burgemeester alvast een formele beslissing over de herhuisvesting.

De Vlaamse Wooncode voorziet wel in een aantal herhuisvestingsinstrumenten (zie verder), maar geeft geen duidelijkheid over wanneer de burgemeester precies tot herhuisvesting moet overgaan. We mogen er evenwel van uitgaan dat dit minstens het geval is als dat absoluut noodzakelijk is voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners. U moet de herhuisvesting dus steeds bekijken vanuit het oogpunt van de bewoners: als hun gezondheid en veiligheid in het gedrang komen wanneer zij in de woning blijven, dient de burgemeester in ieder geval tot herhuisvesting over te gaan. Bij **onbewoonbaarheid** zal dat in principe altijd het geval zijn, tenzij de gebreken zeer snel te verhelpen zijn. In dat geval neemt de burgemeester een verplichting tot snelherstel op in zijn besluit tot onbewoonbaarverklaring en volgt dat nauwgezet op. Indien nodig verbiedt hij de bewoners tijdelijk het gebruik van de gevaarlijke functies.

Maar ook bij een **ongeschiktverklaring** kan een snelle herhuisvesting nodig zijn, bijvoorbeeld als de woning ernstige structurele stabiliteits- of vochtproblemen heeft, de leefruimte niet verwarmd kan worden of alle hedendaags comfort ontbreekt.

Bij **overbewoning** moet de burgemeester ervoor zorgen dat de overbewoning opgelost geraakt. Soms is het mogelijk een of meer personen te herhuisvesten, maar als het om een gezin gaat is dat niet evident. Mogelijk moet de gemeente dan voor het hele gezin een grotere woning zoeken.

De Vlaamse Wooncode voorziet in een plicht tot herhuisvesting door de burgemeesters. Deze

verplichting geldt enkel voor bewoners die voldoen aan de inkomens- en bezitsvoorwaarden van de sociale huursector. Maar het spreekt voor zich dat de burgemeester ook voor andere bewoners initiatieven tot herhuisvesting mag nemen.

De herhuisvestingsplicht is een inspanningsverbintenis voor de burgemeester. Dat houdt in dat hij al het mogelijke moet doen om de bewoners te herhuisvesten.

De Vlaamse regelgeving voorziet in drie concrete instrumenten die een mogelijke hulp zijn bij de herhuisvesting van bewoners:

1. Voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning (niet voor overbewoning);
2. Recht op een tegemoetkoming in de huurprijs (ook voor overbewoning);
3. De kosten van de herhuisvesting verhalen op de eigenaar van de ongeschikte of onbewoonbare woning (niet voor overbewoning).

Andere mogelijke herhuisvestingsinitiatieven zijn:

- oprichten van transitwoningen;
- afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met sociale woonactoren en OCMW;
- aanstellen van woonbegeleiders;
- dienstverlening via woonwinkels.

(zie 3.3 herhuisvesting structureel organiseren)

2.5.1.1 Voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning

Als de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaart op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**, dan zijn er volgende voorwaarden voor voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij:

- De woning heeft nog niet eerder aanleiding gegeven tot voorrang;
- De bewoner voldoet aan alle inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het sociaal huurbesluit;
- De bewoner bewoonde de woning op het ogenblik van het onbewoonbaarheidsbesluit al minstens zes maanden als hoofdverblijfplaats;
- De burgemeester beveelt in zijn onbewoonbaarheidsbesluit het stopzetten van de bewoning.

De bewoner van een woning waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is vastgesteld tijdens een **conformiteitsonderzoek volgens de Vlaamse Wooncode** heeft onder volgende

voorwaarden recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociale huisvestingsmaatschappij:

- De woning heeft nog niet eerder aanleiding gegeven tot voorrang;
- De bewoner voldoet aan alle inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het sociaal huurbesluit;
- De bewoner bewoonde de woning op het ogenblik van het conformiteitsonderzoek of besluit al minstens zes maanden als hoofdverblijfplaats;
- De woningcontroleur heeft op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek het volgende aangekruist:
 - ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';
 - ofwel minstens 60 strafpunten samen met 3 gebreken van categorie IV.

In verband met het begrip “conformiteitsonderzoek” wordt verwezen naar art. 3 van het woningkwaliteitsbesluit van 12 juli 2013. Dat betekent dat men niet alleen rekening houdt met de vaststellingen van de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, maar ook met de technische verslagen van woningcontroleurs die de burgemeester heeft aangewezen.

De bewoner kan op twee momenten in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zijn recht op voorrang laten gelden:

1. door zich binnen 2 maanden na de kennisgeving van het **technisch verslag** in te schrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM);
2. door zich binnen 2 maanden na de kennisgeving van het **besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring** in te schrijven bij de SHM.

Opgelet: de SHM kan de voorrang alleen toekennen als de bewoner zich binnen 2 maanden na kennisgeving van technisch verslag of besluit bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) in uw gemeente heeft laten inschrijven in het wachtregister. Het is dus heel belangrijk om de bewoners daarop te wijzen en ze gericht door te verwijzen. Nog beter is uiteraard om hen op te volgen tot ze effectief zijn ingeschreven.

Voor het bewonen van een overbewoonde woning is er geen recht op voorrang bij de SHM.

Naast de SHM's verhuren ook de **sociale verhuurkantoren (SVK's)** woningen aan een lagere huurprijs. De toewijzing van deze woningen gebeurt op basis van een puntensysteem. Wonen in een **ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde** woning geeft omwille van de verhoogde “woon nood” recht op een aantal punten. Voor meer informatie hierover kan u terecht bij het SVK van uw gemeente.

2.5.1.2 Recht op een tegemoetkoming in de huurprijs

De bewoners van een **woning die overbewoond of onbewoonbaar is bevonden of verklaard** (zowel op basis van conformiteitsonderzoek Vlaamse Wooncode als op basis van besluit Nieuwe Gemeentewet) die verhuizen naar een conforme woning en voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de huurprijs.

Voor bewoners van een **ongeschikte woning** moet het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek voldoen aan dezelfde voorwaarden als voor de voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning, namelijk:

1. ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur';
2. ofwel minstens 60 strafpunten samen met 3 gebreken van categorie IV;

U verwijst de bewoner voor meer informatie over de voorwaarden en de te volgen procedure best door naar de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen.

2.5.1.3 De kosten van de herhuisvesting verhalen op de eigenaar van de ongeschikte of onbewoonbare woning

De burgemeester kan de kosten die gepaard gaan met het herhuisvesten van de bewoners van ongeschikte en onbewoonbare woningen verhalen op de verhuurder. Deze mogelijkheid staat uitgebreid toegelicht in 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren.

Opgelet! Deze maatregel heeft mogelijks aanzienlijke financiële gevolgen voor de verhuurder. Het is dan ook aangewezen om dit alleen toe te passen in de situaties waarin de nood aan herhuisvesting niet ter discussie staat.



» Gevolgen voor burgemeester

1

HERHUISVESTING

- plicht tot herhuisvesting door burgemeester
- = inspanningsverbintenis
- Verplicht voor bewoners die voldoen aan inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarde sociale huur
- Mag ook voor bewoners die niet voldoen

2

CONCRETE INSTRUMENTEN IN VLAAMSE REGELGEVING

- voorrang bij toewijzing sociale huurwoning SHM
- extra punten bij toewijzing woning SVK
- tegemoetkoming in de huurprijs
- !!!extra voorwaarden!!!
- recupereren van herhuisvestingskosten

2.5.2 Gevolgen voor de eigenaar / verhuurder / houder zakelijk recht

2.5.2.1 Bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid

Wonen-Vlaanderen neemt alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard op in een **Vlaamse inventaris**. Deze bevat een lijst met de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen Vlaamse Wooncode én een aparte lijst met de onbewoonbaarverklaringen Nieuwe Gemeentewet.

De startdatum van opname is altijd de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Als een woning zowel volgens de Nieuwe Gemeentewet als volgens de Vlaamse wooncode onbewoonbaar is verklaard, dan staat ze op beide lijsten, telkens met als startdatum de datum van het betreffende besluit. Voor de verdere gevolgen geldt de eerste startdatum in die gevallen als datum van inventarisatie.

De inventaris is de vertrekbasis voor andere maatregelen.

Het is natuurlijk de bedoeling dat de eigenaar zijn woning zo snel mogelijk terug in orde brengt. Als de woning na een jaar nog steeds in de inventaris staat, zal de eigenaar vanaf dan **jaarlijks een heffing moeten betalen**, tenzij Wonen-Vlaanderen hem een vrijstelling of opschorting heeft toegekend. Het eerste jaar na de inventarisatie hoeven de houders van het zakelijk recht nog geen heffing te betalen. In dat jaar krijgen ze nog de kans om de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning te beëindigen door herstellingswerkzaamheden uit te voeren.

De heffingsplicht start op de eerste verjaardag van de inventarisatie. Om de houders van het zakelijk recht daarop te wijzen stuurt Wonen-Vlaanderen jaarlijks, vóór elke verjaardag van de inventarisatie, een brief aan alle houders van het zakelijk recht met de laatste stand van zaken. Hierin wijst Wonen-Vlaanderen op de gevolgen van de inventarisatie en de wijze waarop de woning geschrapt kan worden.

Het basisbedrag van de Vlaamse heffing is het **geïndexeerd kadastraal inkomen**, met een minimum van 990 euro.

Deze heffing is **verschuldigd bij elke verjaardag van de inventarisatie** en bedraagt:

- na 1 jaar: basisbedrag X 2 > dus minstens 1980 euro
- na 2 jaar: basisbedrag X 3 > dus minstens 2970 euro
- na 3 jaar: basisbedrag X 4 > dus minstens 3960 euro
- na 4 jaar en volgende: basisbedrag X 5 > dus minstens 4950 euro

Er bestaan wel een aantal redenen voor vrijstelling van heffing. Naast de situaties waarin er sprake is van overmacht is er een vrijstelling in volgende gevallen:

- de woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- de woning is onbruikbaar geworden door een ramp: dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Vanaf de datum van de ramp geldt er een vrijstelling van twee jaar.
- Er is een sociaal beheersrecht op de woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd.
- De houder van het zakelijk recht heeft een renovatiecontract van minstens negen jaar gesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

Daarnaast krijgt de houder van het zakelijk recht een opschorting van heffing in volgende gevallen:

- Hij koopt een geïnventariseerde woning. Vanaf de datum van aankoop is er een opschorting van twee jaar. Er zijn wel bijkomende voorwaarden.
- Hij kan een renovatieplan of vergunning voor werken voorleggen. De opschorting bedraagt in dat geval vier of vijf jaar.

doc. 2.12

Om een vrijstelling of opschorting aan te vragen, moet de houder van het zakelijk recht het **Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting (doc 2.12)** invullen en aan Wonen-Vlaanderen bezorgen. Dat document kan u best al een eerste keer voegen bij het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Men kan het ook downloaden op <https://www.wonen-vlaanderen.be/modeldocumenten-en-brochures/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders>.

Wonen-Vlaanderen heeft ook een brochure om de houders van het zakelijk recht hierover te informeren. U kan ook deze brochure best voegen bij elk besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en er bij eventuele vragen naar verwijzen. Ze is ook digitaal raadpleegbaar op <https://www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten-en-brochures/brochures>.

De gemeente kan **opcentiemen heffen** op deze Vlaamse heffing. In dat geval moet de houder van het zakelijk recht én de opcentiemen én de Vlaamse heffing betalen. In de plaats van op-



centiemen kan de gemeente er ook voor kiezen om een **eigen heffingsreglement** uit te werken. In dat geval zal de houder van het zakelijk recht dus naast de Vlaamse heffing een gemeentelijke heffing moeten betalen. De gemeentelijke heffingen moeten voldoen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Er rust ook een **recht van voorkoop** op elke geïnventariseerde woning. Dat betekent dat bepaalde besturen (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs (zie 3.5).

Onder bepaalde voorwaarden kan er ook een **sociaal beheersrecht** op uw woning worden ingesteld (zie 3.4).

Het verhuren van een ongeschikte of onbewoonbare woning is bovendien **strafbaar**. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf. Merk op dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard moet zijn voor strafbaarstelling. Meer informatie hierover in 4: 'Wat als de administratieve procedure niet volstaan?'.

2.5.2.2 Bij overbewoning

Een besluit tot overbewoning geeft geen aanleiding tot opname in de Vlaamse inventaris. Het verhuren van een overbewoond verklaarde woning is wel strafbaar. Merk op dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard moet zijn voor strafbaarstelling. Meer informatie hierover in 4: 'Wat als de administratieve procedure niet volstaan?'.

» Gevolgen voor eigenaar-verhuurder-houder zakelijk recht



2.5.3 Gevolgen voor de bewoner

2.5.3.1 Bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid

Ook voor de bewoner van de woning heeft een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring gevolgen. De bewoner kan met het besluit naar de vrederechter gaan om een verminderde huurprijs af te dwingen, een deel van de huurgelden terug te vorderen of de huurovereenkomst te beëindigen,.....

Opgelet: de huurovereenkomst is niet automatisch beëindigd door een besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid. Zelfs bij een verplichte uithuiszetting moet de huurder naar de vrederechter die uitspraak doet over het huurcontract.

Als de burgemeester heeft geoordeeld dat de bewoning moet worden stopgezet, moet de bewoner de woning verlaten en moet hij (eventueel tijdelijk) verhuizen naar een andere woning. Zoals hoger toegelicht heeft de bewoner niet altijd recht op voorrang in de sociale huisvesting of op een tegemoetkoming in de huurprijs (zie 2.5.1.1 en 2.5.1.2). Het is belangrijk om de bewoners daarover goed te informeren en indien nodig te begeleiden.

Als de **bewoner ook de eigenaar** van de woning is, dan kan hij mogelijks een afwijking krijgen van de eigendomsvoorwaarde in het kaderbesluit sociale huur. Bijkomende voorwaarden om van deze afwijking te kunnen genieten zijn:

- De onbewoonbaar verklaarde woning is gelegen in het Vlaamse gewest;
- De ontruiming van de woning is noodzakelijk: de burgemeester doet hier best expliciet uitspraak over in zijn onbewoonbaarheidsbesluit;
- De betrokken persoon bewoonde de woning op datum van het onbewoonbaarheidsbesluit of op datum van het conformiteitsonderzoek;
- De betrokken persoon heeft zich binnen twee maanden na het onbewoonbaarheidsbesluit of conformiteitsonderzoek laten inschrijven bij de sociale verhuurder;
- De betrokken persoon verkoopt zijn woning binnen het jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning.

Als de burgemeester beslist om de herhuisvestingskosten te recupereren bij de verhuurder (zie 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren), dan kan hij de verhuurder ook laten tussenkomen in de installatiekosten en de huurkost van het eerste jaar.

2.5.3.2 Bij overbewoning

Een besluit tot overbewoning kan ertoe leiden dat alle bewoners op zoek moeten naar een andere, aangepaste woning. Dat zal het geval zijn als alle bewoners samen één gezin vormen. In andere gevallen kan men de overbewoning ook oplossen door één of meer bewoners te herhuisvesten.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs als ze verhuizen naar een conforme en aangepaste woning (zie 2.5.1.2).

» Gevolgen voor bewoner

GEVOLGEN OP HUURCONTRACT ALTIJD VIA VREDERECHTER: VERMINDERDE HUURPRIJS, EIGENAAR VERPLICHTEN TOT UITVOERING WERKEN, ONTBINDEN HUURCONTRACT, SCHADE-VERGOEDING,...

MOGELIJKE VERPLICHTE STOPZETTING BEWONING/ONTRUIMING

HERHUISVESTINGSPLICHT GEMEENTE INDIEN VOLDAAN AAN INKOMENS- EN EIGENDOMS-VOORWAARDEN SOCIALE HUUR

VOORRANG SOCIALE HUUR NIET AUTOMATISCH!

- inkomens- en eigendomsvoorwaarden
- bewonen op datum conformiteitsonderzoek of besluit
- !! bij procedure VWC: bijkomende voorwaarden m.b.t. technisch verslag, ook voor onbewoonbaarheid
- bewonen op datum conformiteitsonderzoek of besluit

AFWIJKING OP EIGENDOMSVOORWAARDE SOCIALE HUUR

TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS ONDER BEPAALDE VWN (OOK BIJ ONAANGEPASTHEID OF BESLUIT OVERBEWONING)

2.6

TEGELIJK ART 15 VAN DE VLAAMSE WOONCODE EN ART. 135 NIEUWE GEMEENTEWET TOEPASSEN?

Als de woning naast de acute risico's nog andere gebreken heeft, is het aangewezen om naast de toepassing van art. 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet ook de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring volgens de Vlaamse Wooncode op te starten.

De burgemeester kan in het kader van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet immers enkel die maatregelen opleggen die nodig zijn om de vastgestelde acute gevaren te verhelpen. Andere, minder acute woningkwaliteitsproblemen kan hij via deze weg niet aanpakken. Zodra de openbare veiligheids- en/of gezondheidsproblemen die aanleiding hebben gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit op basis van de Nieuwe Gemeentewet zijn weggewerkt, moet de burgemeester dat besluit opheffen. De eigenaar is dus niet verplicht om alle nodige werken uit te voeren teneinde de algemene woningkwaliteit van de woning op een minimaal niveau te brengen.

Als de burgemeester eveneens een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring volgt op basis van de Vlaamse Wooncode, dan doet hij uitspraak over alle minimale veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Om dat besluit op te heffen moet de burgemeester een conformiteitsattest uitreiken.

Opgelet: Als zowel de Nieuwe Gemeentewet als de Vlaamse Wooncode worden toegepast, moet de burgemeester twee aparte besluiten nemen. De burgemeester moet dan

1. een besluit tot onbewoonbaarverklaring nemen op basis van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet (dat zal in de praktijk normaal gezien eerst komen, gelet op de hoogdringendheid);
2. een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring nemen op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode.

Het spreekt voor zich dat de burgemeester pas een besluit kan nemen in toepassing van de Vlaamse Wooncode als hij de procedure vastgelegd in artikel 15 volledig heeft doorlopen.

2.7

EEN BESLUIT OPHEFFEN

2.7.1 Administratieve procedure ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring Vlaamse Wooncode

Als de burgemeester (of in beroep de minister van Wonen) een woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde in toepassing van de Vlaamse Wooncode heeft de eigenaar een bepaalde termijn voor het uitvoeren van de nodige renovatiewerken, de herbestemming of de sloop.

Voor werken waarvoor er een stedenbouwkundige vergunning vereist is bedraagt deze termijn 36 maanden. Als er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is bedraagt de termijn 12 maanden. In buitengewone omstandigheden kan Wonen-Vlaanderen een verlening toestaan. De eigenaar moet die verlenging aanvragen bij de centrale dienst van het agentschap. Als de eigenaar deze termijnen niet respecteert kan een begunstigde het sociaal beheersrecht uitoefenen (zie 3.4).

Als de eigenaar de gebreken aan zijn woning heeft hersteld moet hij dit melden aan de gemeente. De woningcontroleur van de gemeente voert dan een **nieuw conformiteitsonderzoek** uit. Als blijkt dat de gebreken afdoende zijn hersteld geeft de burgemeester een conformiteitsattest af. De gemeente mag hiervoor een vergoeding vragen. Die bedraagt voor zelfstandige woningen hoogstens 62,50 euro. Voor een kamerwoning mag dit verhoogd worden met 12,50 euro per kamer, tot een maximumtotaal van 1.250 euro. De gemeente moet dat dan wel in een reglement vaststellen.

De afgifte van het conformiteitsattest heft het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverkla-



ring op. U stuurt een afschrift naar het meldpunt Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen (zie 2.2.3), zodat die de schrapping in orde kan brengen.

doc. 3.5

Als de eigenaar de woning heeft gesloopt of er een andere bestemming aan heeft gegeven, dan kan de burgemeester uiteraard geen conformiteitsattest afgeven. In dat geval moet de burgemeester een **opheffingsbesluit (doc 3.5)** nemen. Dat opheffingsbesluit bezorgt u ook aan het meldpunt Woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen zal de woning dan schrappen op datum van het opheffingsbesluit.

Opgelet: Er is een gefaseerde invoering voorzien van nieuwe verplichtingen in verband met dakisolatie en dubbel glas. Bij een hercontrole moet de woningcontroleur steeds de op dat ogenblik geldende kwaliteitsvereisten beoordelen, ook als er bijkomende vereisten zijn ten opzichte van het initiële conformiteitsonderzoek.

2.7.2 Artikel 135 Nieuwe Gemeentewet

In geval van een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet moet de burgemeester dit besluit opheffen zodra de openbare veiligheids- of gezondheidsproblemen die aanleiding hebben gegeven tot het onbewoonbaarheidsbesluit zijn weggewerkt. Dit betekent daarom niet dat de woning ook conform is.

doc. 3.5

U mailt ook het **opheffingsbesluit (doc 3.5)** naar het meldpunt Woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen schrapt de woning vervolgens uit de inventarislijst van onbewoonbaarheden Nieuwe Gemeentewet op datum van het opheffingsbesluit. Als de woning ook ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard op basis van de Vlaamse Wooncode, dan blijft de inventarisatie op die lijst behouden zolang er geen conformiteitsattest is afgeleverd (zie 2.6 tegelijk art. 15 van de Vlaamse Wooncode en art. 135 Nieuwe Gemeentewet toepassen).

» Besluit opheffen



A man with short dark hair, wearing black-rimmed glasses and a grey polo shirt, is focused on his work in a workshop. He is wearing a black headset with a microphone. He is working on a piece of wood mounted on a lathe. The background is a blurred workshop with various wooden materials and tools. A large white number '3' is overlaid on the left side of the image.

3

**WAT KUNT U DOEN
ROND WONING-
KWALITEIT?**



De initiatieven uit het vorige hoofdstuk volgen uit een expliciete vraag (procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, afgifte conformiteitsattest, opheffing besluit) of een acuut gevaar (procedure Nieuwe Gemeentewet).

Maar uw gemeente kan ook een aantal proactieve maatregelen nemen om de woningkwaliteit op haar grondgebied te verbeteren. In dit hoofdstuk vermelden we, naast de instrumenten die de Vlaamse decreetgever heeft voorzien (gemeentelijke reglementen, vrijstelling adviesverplichting, recupereren herhuisvestingskosten, recht van voorkoop, sociaal beheersrecht), een aantal goede praktijken. We baseerden ons hiervoor op initiatieven van gemeenten.

Voor meer informatie kunt u terecht bij het **meldpunt Woningkwaliteit** in uw provincie:

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

3.1

STRUCTUREEL SAMENWERKEN EN HELDER COMMUNICEREN

Een proactief woningkwaliteitsbeleid begint bij helder communiceren en constructief samenwerken, zowel tussen de gemeentediensten als met de relevante lokale partners. We geven een overzicht van wenselijke communicatie-initiatieven en structurele overlegmomenten. We spreken telkens over de gemeente, maar de initiatiefnemer kan uiteraard ook een intergemeentelijk samenwerkingsverband zijn.

3.1.1 Structurele samenwerking tussen gemeentediensten

Volgende **gemeentediensten** werken best structureel samen aan het verbeteren van de woningkwaliteit:

- Wonen,
- Ruimtelijke ordening,
- Bevolking,
- Politie,
- OCMW.

De samenwerking kan bijvoorbeeld uit volgende **initiatieven** bestaan:

- Standaardwerkwijze en taakverdeling bij woningkwaliteitsproblemen vastleggen, zodat alle diensten duidelijk weten hoe ze problemen en klachten kunnen signaleren (bijvoorbeeld via een gedeeld monitoringsysteem of aan de hand van een eenvoudige checklist).
- De dienst Wonen geeft basisinformatie over woningkwaliteit door:
- Informatie voorzien over de minimumvereisten en procedures op het gemeentelijk intranet;
- Een eenvoudige checklist uitwerken voor de collega's met een signaalfunctie (interventiediensten politie en wijkagenten, maatschappelijk werkers OCMW);
- Vormingen organiseren;
- De adressen van de ongeschikte en onbewoonbare woningen doorgeven aan de dienst Bevolking zodat deze dienst actie kan ondernemen als een inwoner zich in één van die woningen wil inschrijven (namelijk: voorlopig inschrijven en signaleren aan de dienst Wonen);
- Advies geven over vergunningsaanvragen voor kleine woningen (kamers en studio's) en het wijzigen van het aantal woonentiteiten in een gebouw;
- Een periodiek overleg organiseren om lopende dossiers te bespreken en nieuwe acties te plannen. De diensten spreken onder andere af wie zorgt voor de opvang en begeleiding van de huurders.



3.1.2 Structurele samenwerking met de lokale partners

Ook de samenwerking met lokale partners is belangrijk om woningkwaliteitsproblemen te detecteren of bewoners of verhuurders te begeleiden. Zo zijn er heel wat diensten die bij inwoners thuis komen om hen te verzorgen of te ondersteunen, zoals:

- CAW;
- Thuiszorgdiensten;
- Poetsdiensten;
- Huisartsen;
- Energiescanners;
- SHM's;
- SVK's;
- Vastgoedmakelaars;
- Middelbare scholen en hoger onderwijs;
- Decentrale dienst Wonen-Vlaanderen.

De samenwerking kan bijvoorbeeld uit volgende **initiatieven** bestaan:

- Een eenvoudige meldingsfiche uitwerken zodat de partners gemakkelijk woningkwaliteitsproblemen kunnen signaleren;
- Infoavonden over woningkwaliteit geven aan:
 - Zorgverstrekkers;
 - Vastgoedmakelaars en private verhuurders;
 - Jongeren van de derde graad middelbaar onderwijs (bij voorkeur in spelvorm);
- Eigenaars van ongeschikte en onbewoonbare woningen ondersteunen bij het verbeteren van hun woning en vervolgens doorverwijzen naar het SVK met het oog op zorgeloos verhuren;
- Afspraken maken met de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen over:
 - Het uitvoeren van conformiteitsonderzoeken (bijvoorbeeld: regelmatig meegaan naar conformiteitsonderzoeken van Wonen-Vlaanderen);
 - De lopende dossiers en geplande acties;
 - Het organiseren van opleidingen voor de gemeentelijke woningcontroleurs of de administratieve medewerkers.



3.1.3 Communicatie met en ondersteuning van bewoners en verhuurders

Het is wenselijk om naast een online informatieaanbod gerichte communicatie-initiatieven te nemen.

De **gerichte communicatie voor bewoners** kan bijvoorbeeld uit volgende initiatieven bestaan:

- De adressen van woningen waarvoor een conformiteitsattest is uitgereikt op de website publiceren;
- Vaste permanentiemomenten voorzien in de woonwinkels;
- Bewoners van bij de start van een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring goed informeren over de procedurestappen en de mogelijke gevolgen;
- Het OCMW van bij de start van een procedure betrekken voor het geval herhuisvesting nodig is (zodat het OCMW bijvoorbeeld kan helpen met het vragen van huursubsidie of een sociale woning);
- Een convenant afsluiten met de huurdersbond, zodat de gemeentediensten mensen kunnen doorsturen voor gratis begeleiding.
- Bij een nakende uithuiszetting bemiddelen tussen huurder en verhuurder. Wanneer dit geen resultaat oplevert, de huurder begeleiden in de zoektocht naar een andere woning.
- Een premie geven aan jongeren die voor het eerst alleen wonen.

De **gerichte communicatie voor verhuurders** kan bijvoorbeeld uit volgende initiatieven bestaan:

- Brochure en/of infoavond met aandacht voor woningkwaliteit, private huurwetgeving, premies, SVK-werking....
- Het conformiteitsattest promoten (bijvoorbeeld in het gemeentelijke infoblad, of door er gemeentelijke premies aan te koppelen).

Daarnaast kan de gemeente specifieke maatregelen nemen om **verbeteringswerken aan te moedigen**, bijvoorbeeld door:

- Advies te geven over:
 - de werken die nodig zijn om gebreken te verhelpen (in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring);
 - woningaanpassingen voor senioren of personen met een handicap;
 - duurzaam wonen;

- Een premie te geven aan verhuurders die hun huurwoning willen verbeteren (eventueel met de voorwaarde dat de gerenoveerde woning voor minstens drie jaar aan een vastgestelde maxumprijs verhuurd wordt).

3.1.4 Sterke gemeentelijke regie

Het is belangrijk om kort op de bal te spelen bij klachten over woningkwaliteit, en over elke stap duidelijk te communiceren. Daarvoor kunnen de stappenplannen en modeldocumenten van dit handboek nuttig zijn. Steeds meer gemeenten hebben ook oog voor het voortraject. Dat zijn de stappen in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring die voorafgaan aan de adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen. Het verderzetten van de procedure is dan een stok achter de deur.

doc. 1.3

doc. 1.4

doc. 1.5

doc. 2.5

doc. 2.10.1

doc. 2.10.2

doc. 2.10.3

- Een voorbeeld van gemeentelijke werking met grote aandacht voor het voortraject:
 - Na een klacht over woningkwaliteit voert de gemeentelijke woningcontroleur altijd een volwaardig conformiteitsonderzoek uit (dus aan de hand van het technisch verslag).
 - Na dit conformiteitsonderzoek ontvangt de verhuurder **het technisch verslag (doc 1.3, 1.4 en 1.5)** en krijgt hij een bepaalde termijn om eventueel vastgestelde gebreken te verhelpen (termijn vast te stellen op basis van de aard van de gebreken, niet toe te passen als er acute risico's zijn).
 - Indien de verhuurder gebreken niet tijdig verhelpt, vraagt de burgemeester een conformiteitsonderzoek en advies aan Wonen-Vlaanderen (**zie meldingsformulier doc. 2.5**).
 - Na het advies van Wonen-Vlaanderen krijgt de verhuurder een laatste kans om de gebreken te verhelpen, op korte termijn.
 - Als hij de gebreken dan nog niet wegwerkt, neemt de burgemeester **een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (doc 2.10.1, 2.10.2 en 2.10.3)**.
 - Na het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voorziet de gemeente verdere opvolging.

Opgelet: Een beslissing nemen binnen de termijn van orde van 3 maanden kan in deze werkwijze moeilijk worden.

Ook na het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan de gemeente, in plaats van een afwachtend, reactief beleid, ook een **activeringsbeleid ontwikkelen** waarbij ze de staat van de ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen opvolgt. Zo kunt u de eigenaars actief aanschrijven om hen ertoe te brengen iets te ondernemen met de woning. De gemeente kan bijvoorbeeld halfjaarlijks vragen naar de plannen met de woning. U kunt ook regelmatig huis-

bezoeken afleggen om te controleren of er werken zijn uitgevoerd. Voor dat alles bestaan geen juridische bepalingen. Wonen-Vlaanderen schrijft de houders van het zakelijk recht sowieso ook jaarlijks aan voor de verjaardag van de inventarisatie.

» Wat KAN? Structureel samenwerken en helder communiceren

STRUCTURELE SAMENWERKING TUSSEN GEMEENTEDIENSTEN

- Wonen, ruimtelijk ordening, bevolking, politie, OCMW
- Standaard werkwijze en taakverdeling bij woningkwaliteitsproblemen vastleggen
- Dienst Wonen geeft basisinformatie over woningkwaliteit (checklist, vorming, adressen ongeschikte en onbewoonbare woningen door geven i.f.v. voorlopige inschrijving,...)

STRUCTURELE SAMENWERKING MET LOKALE PARTNERS

- CAW, thuiszorgdiensten, poetsdiensten, huisartsen, energiescanners, SHM's, SVK's, vastgoedmakelaars, middelbare scholen en hoger onderwijs, decentrale diensten Wonen-Vlaanderen
- Meldingsfiche
- Organisatie infomomenten
- Doorverwijzing naar SVK
- Informeren van scholieren
- Afspraken maken met Wonen-Vlaanderen

HELDER COMMUNICEREN MET - EN ONDERSTEUNEN VAN - BEWONERS EN VERHUURDERS

- Gerichte communicatie voor bewoners
- Gerichte communicatie voor verhuurders
- Maatregelen om verbeteringswerken aan te moedigen

STERKE GEMEENTELIJKE REGIE

- Gebruik van stappenplannen en modeldocumenten voor administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring
- Sterke inzet op voortraject (laandacht voor beslissingstermijn)
- Activeringsbeleid na besluit O/O

3.2

CONFORMITEITSONDERZOEKEN UITVOEREN

3.2.1 Proactief conformiteitsonderzoeken uitvoeren

Veel gemeenten voeren op eigen initiatief conformiteitsonderzoeken uit. De gemeente kan bijvoorbeeld volgende initiatieven nemen:

- Altijd een vooronderzoek uitvoeren, ook als de bewoner slechts beperkte woningkwaliteitsproblemen signaleert. Bewoners kunnen immers zelden een objectieve en kwaliteitsvolle inschatting van de woningkwaliteit maken;
- Probleemgebieden op haar grondgebied afbakenen en conformiteitsonderzoeken uitvoeren in alle huurwoningen van de probleemgebieden;
- Een conformiteitsonderzoek uitvoeren voor elke woning;
 - waarvoor het OCMW de huurwaarborg betaalt;
 - van private huurders die een sociale huurwoning kregen toegewezen. De gemeente werkt hiervoor samen met de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) of het sociaal verhuurkantoor (SVK).
- Een afsprakenkader opmaken met het SVK en de Vlaamse minister van Wonen over het onderzoeken van woningen die te huur worden aangeboden aan het SVK;
- Periodiek alle gekende studio's en kamers controleren in samenwerking met de brandweer, politie en eigenaars;
- Conformiteitsonderzoeken uitvoeren in samenwerking met immobiliënkantoren of private verhuurders;
- Systematisch alle panden controleren die – meestal zonder vergunning – zijn opgedeeld in meerdere wooneenheden.

3.2.2 Het conformiteitsattest promoten

doc. 1.7.1

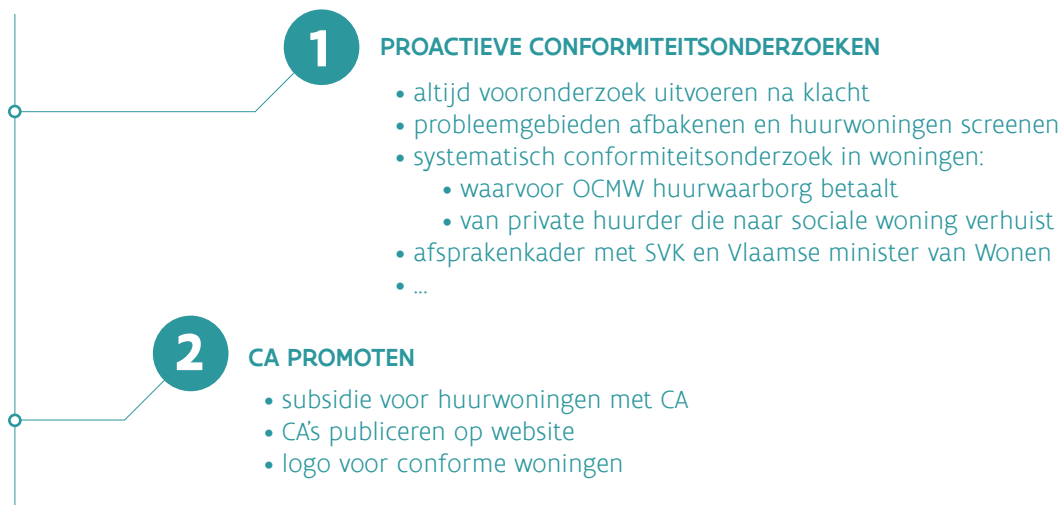
doc. 1.7.2

Met **het conformiteitsattest (doc. 1.7.1 en 1.7.2)** toont de verhuurder aan dat zijn huurwoning op een bepaald ogenblik voldeed aan de criteria van conformiteit. Tegelijk is het voor de bewoner een indicatie van voldoende woningkwaliteit.

De gemeente kan het conformiteitsattest bijvoorbeeld op volgende manieren promoten:

- Een subsidie geven aan het SVK en aan private verhuurders voor alle woningen met een conformiteitsattest;
- De adressen van de woningen met een geldig conformiteitsattest op haar website publiceren;
- Een logo (sticker of kleine poster) geven voor alle woningen met een conformiteitsattest dat de eigenaar kan uithangen of gebruiken in advertenties.

» Wat KAN? Conformiteitsonderzoeken uitvoeren





3.3

HERHUISVESTING STRUCTUREEL ORGANISEREN

3.3.1 Voldoende noodopvang voorzien

In het kader van herhuisvesting kan de gemeente best een aantal nood- en doorgangswoningen voorzien. In veel gemeenten organiseert het OCMW de noodopvang. Een aantal gemeenten heeft ook een netwerk uitgebouwd waarop ze een beroep kunnen doen in geval van grote herhuisvestingsbehoefte (intergemeentelijke samenwerking, SVK, SHM, CAW, andere gemeenten).

Aanbevelingen voor noodopvang:

- Werk een draaiboek uit zodat de noodopvang in crisissituaties vlot verloopt;
- Voorzie meerdere types woningen, zodat u zowel alleenstaanden als gezinnen kunt helpen;
- Baken de doelgroep af en stel prioriteiten vast (bijvoorbeeld: thuislozen, bewoners van ongeschikte, onbewoonbare en overbewoonde woningen);
- Bepaal de huurprijs en de maximale huurperiode;
- Zorg voor intensieve begeleiding van de bewoners, zowel rond huurdersattitudes als bij de zoektocht naar een definitieve oplossing (bijvoorbeeld door de noodopvang in de onmiddellijke omgeving van de begeleidende dienst te organiseren);
- Bied hulp tijdens de verhuis (bijvoorbeeld door een sociaaleconomisch bedrijf in te schakelen);

Voor meer informatie en interessante voorbeelden over het organiseren van herhuisvesting kunnen we u het boekje “SOS Huisvesting – Modellen en tips voor de organisatie van tijdelijke huisvesting door het OCMW” van VVSG aanbevelen (Uitgeverij Politeia, 2009).

3.3.2 Herhuisvestingskosten recupereren

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat de burgemeester de gemaakte herhuisvestingskosten kan terugvorderen van de verhuurder van de ongeschikte of onbewoonbare woning of de persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld.

Opgelet: Op basis van de vaste rechtspraak van het Hof van Cassatie is steeds een wettelijke of decretale basis nodig opdat een overheid door haar gemaakte kosten kan terugvorderen van een burger. Artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode voorziet deze wettelijke basis voor zowel de administratieve als de strafrechtelijke procedure. Dit houdt wel in dat herhuisvestingskosten gemaakt naar aanleiding van een herhuisvesting op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet vermoedelijk niet teruggevorderd kunnen worden. De herhuisvesting moet dus steeds gebaseerd zijn op artikel 17bis van de Vlaamse Wooncode.

3.3.2.1 Beslissing burgemeester

De burgemeester moet steeds beslissen tot herhuisvesting. Als hij daar andere diensten voor wil inschakelen (vb. het OCMW), moet hij formeel de opdracht geven.

doc. 2.13

De burgemeester neemt de noodzaak om te herhuisvesten (omwille van een veiligheids- en/of gezondheidsrisico) op in een besluit. Hij formaliseert zijn beslissing tot herhuisvesting best in een afzonderlijk **herhuisvestingsbesluit (doc 2.13)**, dat hij neemt op het ogenblik van de herhuisvesting en betekent aan de belanghebbenden.

Gelet op de hoogdringendheid zal de burgemeester dit herhuisvestingsbesluit sneller moeten nemen dan dat hij de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan doorlopen. Dat kan daarna volgen.

doc. 3.2

De burgemeester kan het herhuisvestingsbesluit eventueel wel integreren in een onbewoonbaarheidsbesluit op basis van artikel 135 nieuwe **gemeentewet (doc 3.2)**, dat eveneens gebaseerd is op hoogdringendheid. In dat geval moet hij beide rechtsgronden wel duidelijk apart vermelden.

U moet de noodzaak tot herhuisvesting voldoende motiveren op basis van de ernst van de vastgestelde gebreken van de woning. Als de burgemeester lichtzinnig tot herhuisvesting zou beslissen, zal hij de herhuisvestingskosten nadien niet kunnen terugvorderen van de verhuurder.

Daarnaast moet de burgemeester rekening houden met de belangen van de verhuurder en de

bewoners. Dit houdt onder meer een hoorplicht in: de burgemeester moet de belanghebbenden horen over zijn voornemen tot herhuisvesting over te gaan en moet hen de mogelijkheid geven hun argumenten te uiten (behalve bij hoogdringendheid, zie in dit verband ook 2.4.3 belanghebbende horen).

Ook vermeldt de burgemeester best de gevolgen en modaliteiten van deze herhuisvesting in het besluit.

Opgelet: De burgemeester doet er goed aan om in zijn herhuisvestingsbesluit te bepalen dat hij de herhuisvestingskosten bij de verhuurder zal recupereren, zodat de verhuurder goed op de hoogte is van de gevolgen als hij niet snel tot herstel overgaat

3.3.2.2 Welke kosten?

Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kan hij de volgende kosten verhalen op de eigenaar:

- De **kosten voor ontruiming** van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning:
 - de kosten voor de ontruiming van de woning: de verhuisploeg, een maatschappelijk assistent, klusjesmannen, politiemensen die de ontruiming van de woning begeleiden,....
 - niet: de kosten die gemaakt worden bij het uitvoeren van het woningkwaliteitsonderzoek: technicus, slotenmaker, gemeentelijk personeel dat de procedure tot ongeschikt/onbewoonbaarverklaring opvolgt,....
- De **transport- en/of opslagkosten** voor het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning:
 - het vervoeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners naar de nieuwe verblijfplaats of naar een stockageruimte;
 - het stockeren van persoonlijke bezittingen van de te herhuisvesten bewoners, voor zover die niet terecht kunnen in de nieuwe verblijfplaats van de bewoners.

Indien gemeentelijke ambtenaren deze taken uitvoeren (of met gemeentelijke middelen), berekent u de kost als volgt:

- als de gemeente de opslagruimte ook verhuurt: huurprijs doorrekenen in zoverre die redelijk is. Idem voor het vervoer.
- anders: vergelijkbare huurprijs in private sector zoeken. Als de taken zijn uitgevoerd door een externe firma: de reële kost. De gemeente vraagt best prijzen op bij minstens drie firma's, en kiest de goedkoopste.



- De **installatiekosten** voor de nieuw te betrekken woning:
 - de kosten voor aansluiting van de nutsvoorzieningen;
 - kleine noodzakelijke werken die overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek of de Vlaamse Wooncode niet ten laste van de verhuurder zijn (bv. schilderwerken).

Deze kosten kunnen snel hoog oplopen. U begrenst het terugvorderen van deze kosten daarom best tot het maximale bedrag van de federale installatiepremie voor daklozen (op grond van artikel 14, § 3 van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie). Zo kunt u discussies bij de terugvordering vermijden. Het gaat hierbij over een bedrag, gelijk aan een twaalfde van het jaarlijkse bedrag van het leefloon, voor een persoon die samenwoont met een gezin te zijnen laste (bron: <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/equivalent-leefloon>).

- Het **saldo van de huur- of verblijfskost van de nieuwe huurwoning**, waarbij de maandelijkse huurprijs of verblijfsvergoeding en de normale huurlasten, verminderd met de huursubsidie (indien van toepassing) en verminderd met 20% van het maandelijks beschikbare inkomen.

Bij normale huurlasten horen niet de lasten voor water, elektriciteit, gas of verwarming. Die zijn steeds door de bewoners te betalen. Indien de huurprijs zowel huur als energie bevat, dienen beide onderdelen opgesplitst te worden.

Vallen wel onder normale huurlasten: bijdrage in onderhoud van gemeenschappelijke delen, bijdrage voor de syndicus,...

Het maandelijks beschikbare inkomen kan worden aangetoond met een loonfiche van de maand van herhuisvesting, een verklaring van het OCMW over het verkrijgen van een leefloon,.... Het gaat daarbij over het netto-loon (het bruto-loon is immers niet volledig beschikbaar voor de bewoner). Naar analogie met het in aanmerking te nemen loon bij de berekening van de huurprijs van een sociale woning, wordt best minimaal het leefloon als maandelijks beschikbaar inkomen genomen.

De bijdrage in de huur- en verblijfskost wordt beperkt tot maximaal een jaar.

De huurwaarborg valt niet onder 'bijdrage in de huurkost' en is door de bewoner(s) te betalen. Als zij die niet kunnen betalen, moeten ze zich tot het OCMW wenden. Maaltijden zijn niet begrepen in de terugvorderbare kosten, ook al beschikken de betrokkenen in hun verblijfplaats niet over een eigen keuken.

Als de gemeente een beroep heeft gedaan op private instanties, zijn deze kosten aan

te tonen met de factuur. Indien de gemeente een beroep heeft gedaan op eigen personeel of materieel, zijn de kosten aan te tonen door een gedetailleerde berekening.

De decreetgever heeft hierover geen nadere invulling gegeven, waardoor de gemeenten de concrete **toepassingsmodaliteiten** nog in belangrijke mate zelf kunnen invullen.

De principes zijn:

- U kunt alle kosten die te maken hebben met de herhuisvesting recupereren, dus ook personeelskosten, in zoverre u dat personeel rationeel heeft ingezet.
- U kunt kosten die gepaard gaan met de procedure ongeschikt/onbewoonbaarheid (O/O) zelf niet recupereren. Bijvoorbeeld: kosten voor het (voor)onderzoek van de woning, de administratie rond het besluit O/O...
- U moet redelijk zijn: het is geen boete of dwangsom, de te recupereren kosten moeten ook effectief gemaakt zijn.
- U houdt rekening met de schadebeperkingsplicht: u moet de kosten van herhuisvesting zo laag mogelijk houden, zodat het later bij de verhuurder terug te vorderen bedrag eveneens zo laag mogelijk is. Zo mag u bijvoorbeeld niet herhuisvesten in een hotel als er bijvoorbeeld ook herhuisvestingsmogelijkheid is in een transitwoning van de gemeente.

Opgelet: de herhuisvestingskosten om overbewoning te stoppen kan u niet terugvorderen (tenzij de woning ook ongeschikt of onbewoonbaar was).

Deze richtlijnen zijn uitgewerkt na een proefproject over het recupereren van herhuisvestingskosten. Er zijn echter nog een paar dossiers van dit project lopend. Op basis van de afwikkeling in deze dossiers (bv. uitspraak van de rechtbank) kunnen de aanbevelingen aangevuld worden. De actuele stand van zaken vindt u op onze website:

<http://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/opdracht-herhuisvesting-van-bewoners-van-slechte-woningen>.

3.3.3 Preventie van herverhuring

De gemeente kan herverhuring van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning niet altijd verhinderen, maar kan wel preventieve maatregelen nemen.

3.3.3.1 Stopzetting van bewoning in besluit opnemen

Dit is uiteraard de eerste stap. Wanneer de woningcontroleur een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico heeft vastgesteld verplicht de burgemeester de stopzetting van de bewoning

in het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid.

De burgemeester kan de onmiddellijke ontruiming van de woning bevelen. Als de burgemeester overgaat tot herhuisvesting van de bewoners, kan men de herhuisvestingskosten op de eigenaar verhalen, en wordt dit ook opgenomen in het besluit (zie 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren).

3.3.3.2 **Aanplakken van ongeschiktheids- of onbewoonbaarheidsbesluit**

Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zichtbaar afficheren aan de straatzijde van de woning heeft een ontradend effect op kandidaat-bewoners, en kan de eigenaar aanspooren om de nodige werken snel uit te voeren (zie 2.4.5.2 opname in register van afkondiging en uithanging)



3.3.3.3 Verzegeling

doc. 2.14

Als een eigenaar weigert om na een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsbesluit de nodige herstelwerken uit te voeren om de woning opnieuw conform te maken, en ondanks het ongeschikt- en of onbewoonbaarheidsbesluit de woning toch blijft verhuren, kan de burgemeester een **besluit tot verzegeling van de woning (doc.2.14)** nemen. U brengt de eigenaar en de bewoner dan per aangetekend schrijven op de hoogte van de verzegeling. Zij kunnen binnen tien dagen vanaf de datum van kennisgeving van de verzegeling per aangetekend schrijven beroep aantekenen bij de minister. Het beroep werkt echter niet opschortend.

De doorbreking van de verzegeling is een misdrijf en dus strafbaar. Ontzegeling kan enkel gebeuren voor uitvoering van de werken voor herstel of voor de sloop van de woning.

3.3.3.4 Inschakelen dienst bevolking

De dienst Bevolking kan systematisch nagaan of nieuwe inschrijvingen betrekking hebben op woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard. De gemeente is verplicht, volgens de wet betreffende de volksregisters en de identiteitskaarten, om iedereen in te schrijven, ook al is de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard. De inschrijving kan dus niet geweigerd worden.

Men kan de bewoners wel actief inlichten over de risico's die de bewoning met zich meebrengt, en werken met een 'voorlopige' inschrijving.

3.3.3.5 Strafrechtelijke procedure laten opstarten

Het verder of opnieuw verhuren van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, zonder dat de verhuurder gebreken heeft hersteld, is strafbaar. De vaststelling van die inbreuk kan leiden tot een strafrechtelijke vervolging. De gemeente kan hierbij de Wooninspectie van het agentschap Wonen-Vlaanderen inschakelen (zie 4: Wat als de administratieve procedure niet volstaat?) door een mail te sturen naar het **meldpunt Woningkwaliteit** in uw provincie.

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be



» Herhuisvesting structureel organiseren

1

NOODOPVANG VOORZIEN

- draaiboek voor crisissituaties uitwerken
- meerdere types van woningen voorzien
- doelgroepen afbakenen en prioriteiten bepalen, huurprijs en max. huurperiode bepalen, bewoners begeleiden verhuishulp

2

RECUPEREREN HERHUISVESTINGSKOSTEN

- burgemeester beslist over herhuisvesten
 - best in apart herhuisvestingsbesluit (procedure OO VWC)
 - integreren in onbewoonbaarheidsbesluit (toepassing NGW)
 - motiveren o.b.v. ernst gebreken woning
 - hoorplicht
- volgende kosten:
 - kosten onruiming
 - transport- en opslagkosten
 - installatiekosten
 - saldo huur- of verblijfkosten
- toepassingsmodaliteiten:
 - enkel kosten die gepaard gaan met de herhuisvesting
 - redelijkheid
 - schadebeperkingsplicht

3

PREVENTIE HERVERHURING

- stopzetten bewoning in besluit
- aanplakken onbewoonbaarheidsbesluit
- verzegeling van de woning
- inschakelen dienst bevolking
- inschakelen wooninspectie via meldpunt Woningkwaliteit

3.4

EEN GEMEENTELIJK WONINGKWALITEITSREGLEMENT UITWERKEN

3.4.1 Het conformiteitsattest verplichten, de geldigheidsduur ervan beperken en een vergoeding vaststellen

De gemeente kan het conformiteitsattest verplichten, en ze kan ook de geldigheidsduur van dat attest – standaard tien jaar – beperken. Het is mogelijk om hierbij te **differentiëren**, zowel wat betreft de geldigheidsduur als de verplichting. De afgelopen jaren hebben al een aantal gemeenten van deze mogelijkheden gebruik gemaakt.

Bijvoorbeeld voor de verplichting van het conformiteitsattest:

- Verplichten voor alle huurwoningen (zelfstandig en niet-zelfstandig) gebouwd voor een bepaald jaartal;
- Verplichting gefaseerd invoeren: eerst voor de oudste huurwoningen of huurwoningen in probleemwijken (op basis van risicoanalyse) en daarna ook voor andere;
- Verplichten voor studentenkamers wegens verhoogd risico (eerste zelfstandige woonervaring).

De gemeente kan de verhuurder er ook toe verplichten om een referte van het conformiteitsattest te publiceren op affiches of websites waarmee de woning te huur wordt gesteld. Als de gemeente rekening wenst te houden met de mogelijkheid om renovatiehuurovereenkomsten af te sluiten, dan dient zij dat als een uitzonderingsgrond op te nemen in haar reglement.

Opgelet! De minister moet de reglementen goedkeuren die het conformiteitsattest verplichten. Uw gemeente moet het reglement dus na goedkeuring op de gemeenteraad ter goedkeuring voorleggen aan de minister. Het reglement treedt pas in werking na de formele goedkeuring door de minister. De minister beslist binnen drie maanden.

Voorbeeld van beperking van de geldigheidsduur van het conformiteitsattest:

- tien jaar geldig voor conformiteitsonderzoeken met hoogstens 5 strafpunten, vijf jaar geldig voor de andere;
- vijf jaar geldig in plaats van tien jaar als de woningcontroleur gebreken in verband met vocht heeft vastgesteld.

Opgelet! Aandachtspunten bij het voorbereiden van een reglement dat de geldigheidsduur van het conformiteitsattest beperkt:

- Elke onderscheid moet voldoen aan de beginselen van behoorlijk bestuur.
- Elk onderscheid moet gebaseerd zijn op objectieve criteria.
- Maak het niet te ingewikkeld en houd het hanteerbaar/toepasbaar/haalbaar.
- Wonen-Vlaanderen past de beperking van de geldigheidsduur ook toe als zij conformiteitsattesten aflevert op het grondgebied van de gemeente.

De gemeenteraad mag een **vergoeding vaststellen voor de afgifte van het conformiteitsattest door de burgemeester**. De gemeente mag deze vergoeding ook opleggen als ze het conformiteitsattest verplicht. De gemeenteraad kan de vergoeding ook opleggen bij weigering van het attest.



Het is ten slotte ook mogelijk om het reglement over het conformiteitsattest af te stemmen op de brandveiligheidsvoorschriften. Als er een brandweerattest is voorgeschreven voor een gebouw (op basis van gemeentelijk brandveiligheidsreglement), en de brandweer weigert dat attest (= negatief brandweerverslag), heeft dat volgende gevolgen:

- De aanvraag van een conformiteitsattest wordt geweigerd;
- Een eerder afgeleverd conformiteitsattest vervalt.

Als de brandweer het brandpreventieonderzoek niet tijdig kan uitvoeren levert de gemeente het conformiteitsattest ‘onder voorbehoud’ af. Als de brandweer het brandweerattest later weigert, wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd.

Opgelet: De gemeente kan de afgifte van een conformiteitsattest niet afhankelijk maken van aanvullende voorschriften (bijvoorbeeld bijkomende voorwaarden rond keuringsattesten).

» **Verplicht CA - CA beperkte geldigheidsduur - vergoeding CA**

VERPLICHT CA	CA BEPERKTE GELDIGHEIDSDUUR	DIFFERENTIATIE MOGELIJK: • volgens type woning • gefaseerde invoering (volgens ouderdom woning) • beperkte geldigheid afhankelijk maken van vastgestelde gebreken • ...
NA GOEDKEURING DOOR GEMEENTERAAD TER GOEDKEURING VORLEGGEN AAN MINISTER	GEMEENTERAAD MAG VERGOEDING VASTSTELLEN VOOR AFGIFTE CA	AFSTEMMING CA REGLEMENT OP BRANDVEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN



3.4.2 Een kamerreglement opstellen, eventueel met verhuurvergunning

Via een gemeentelijk kamerreglement kan de gemeente bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen aan bestaande kamers. Wonen-Vlaanderen begeleidt de gemeenten die een kamerreglement willen uitwerken. Op basis van de kamerreglementen die al bestaan, kunnen we u volgende richtlijnen geven.

3.4.2.1 Definities

Het is niet verboden om in het kamerreglement **afwijkende definities** te hanteren. Maar het risico is wel dat ze niet meer volledig overeenstemmen met de Vlaamse regelgeving, wat (op termijn) voor moeilijkheden kan zorgen.

Ook het letterlijk overnemen van Vlaamse definities is niet wenselijk omdat de Vlaamse regelgeving kan wijzigen. U kan dus best gewoon verwijzen naar de definities uit het decreet en het uitvoeringsbesluit zonder ze expliciet op te nemen.

Het gebruik van vage bepalingen of procedures is in strijd met de behoefte aan rechtszekerheid. Daarom maakt u best gebruik van duidelijke en controleerbare regels.

3.4.2.2 Strengere veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten

De gemeente kan geen bepalingen opnemen die de **privacy van bewoners schenden**. Ze kan dus bijvoorbeeld niet bepalen dat de verhuurder altijd een sleutel moet hebben van de woning van de huurder en zich op elk ogenblik toegang tot de woning mag verschaffen. Ook een bewijs van goed gedrag en zeden vragen aan de uitbater is geen kwaliteitsnorm voor een kamer maar een kwaliteitsnorm voor een verhuurder. Dit valt buiten de bevoegdheid van de gemeente. Hetzelfde geldt voor een **verplichting om besmettelijke ziekten te melden**: dit is geen kwaliteitsnorm voor kamers.

Veel ontwerpen van reglementen bevatten brandveiligheidsnormen. Dat is zeker zinvol, het vormt vaak een belangrijk onderdeel van kamerreglementen. De gemeente baseert zich hiervoor op de expertise van de brandweer. Wonen-Vlaanderen kan daarbij enkel nagaan of er geen tegenspraak is met de regelgeving inzake woningkwaliteit.

Let op met bepalingen voor het aantal plaatsen voor fietsen. Het is beter om dit te bepalen op basis van het aantal kamers dan op basis van het aantal bewoners (eenvoudiger vast te stellen).



3.4.2.3 De verhuurvergunning

De gemeente kan regels opstellen over de **een eigen verhuurvergunning**, maar niet over de afgifte of intrekking van een conformiteitsattest. De gemeente kan het conformiteitsattest wel verplicht stellen. De procedure voor een verhuurvergunning moet dus gescheiden blijven van de voorschriften voor het conformiteitsattest, want dan is er een risico op bevoegdheidsoverschrijding. Dit is belangrijk omdat de gemeente niet bevoegd is om iets te wijzigen aan de procedure voor het conformiteitsattest.

Het is wel een goed idee om elke aanvraag voor een verhuurvergunning ook te beschouwen als een vraag om een conformiteitsattest (als dat er nog niet is). De gemeente kan dan eerst de procedure tot het afleveren van een conformiteitsattest opstarten en in het reglement voorzien dat de procedure voor de verhuurvergunning pas begint te lopen nadat er een conformiteitsattest is.

3.4.2.4 Beroepsmogelijkheden

De gemeente is niet bevoegd om de bestendige deputatie als beroepsinstantie aan te wijzen. Ze kan wel in het gemeentelijk kamerreglement opnemen dat de gemeente de beroepsinstantie vermeldt in de brief over de weigering van de verhuurvergunning.

We werken dit verder uit op basis van opgedane ervaringen. Als u een kamerreglement wilt uitwerken, raadpleegt u best onze website: <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking>.

» Kamerreglement opstellen

VIA KAMERREGLEMENT

- bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen

RICHTLIJNEN

- definities:
 - voorkeur verwijzing naar decreet en uitvoeringsbesluit
 - geen vage bepalingen
- **strengere veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten**
 - geen bepalingen die privacy schenden
 - brandveiligheidsnormen opnemen
 - aantal plaatsen voor fietsen in functie van aantal kamers
- verhuurvergunning <-> afgifte CA:
 - wel regels voor verhuurvergunning mogelijk, maar niet voor afgifte of intrekking CA
 - vraag tot afgifte verhuurvergunning beschouwen als vraag tot afgifte CA (als er nog geen CA is)
- vermelding beroepsmogelijkheid
- ... zie www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit

OPGELET

- gemeente mag geen strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen

3.4.3 Sanctiemogelijkheden voor gemeentelijk woningkwaliteitsreglement

De sanctiemogelijkheden zijn in principe beperkt. De gemeente kan geen gebruik maken van de sancties op Vlaams niveau (heffing, strafrechtelijke handhaving). De meeste gemeenten voorzien een gemeentelijke administratieve sanctie, maar het is vooralsnog niet duidelijk in welke mate het niet naleven van de woningkwaliteitsverplichtingen kan gelden als “overlast” (die een GAS-boete rechtvaardigt).

Opgelet! Het bewaken van de woningkwaliteit van bestaande woningen is een Vlaamse bevoegdheid. De mogelijkheden voor de gemeenten om een lokaal woningkwaliteitsbeleid uit te werken zijn beperkt tot de voornoemde elementen. De gemeente kan dus niet bijvoorbeeld ook strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen. Voor nieuwbouwwoningen kan ze dat organiseren via het vergunningenbeleid.

» Sanctiemogelijkheden voor gemeentelijk woningkwaliteitsreglement

SANCTIEMOGELIJKHEDEN

- beperkt
- gemeentelijk administratieve sanctie: overlast?



3.5

HET SOCIAAL BEHEERSRECHT TOEPASSEN

Zoals uit voorgaande praktijkvoorbeelden blijkt, heeft een gemeente heel wat mogelijkheden om een eigenaar van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning aan te zetten tot het renoveren van de woning. Dat neemt niet weg dat sommige eigenaars nalaten tot actie over te gaan. Het feit dat een woning is opgenomen op de Vlaamse inventaris biedt de gemeente (of eventueel een andere begunstigde) wel de mogelijkheid om het sociaal beheersrecht uit te oefenen.

3.5.1 Wat is het sociaal beheersrecht?

Het sociaal beheersrecht heeft als doel de leegstand en verkrotting te bestrijden, en probleemwoningen na herstel opnieuw op de woningmarkt te brengen tegen sociale voorwaarden.

Het sociaal beheer neemt het beheer over de woning tijdelijk af van de eigenaar, voor herstel en sociale verhuring. De eigenaar behoudt wel het eigenaarschap van de woning, maar verliest tijdelijk het genotsrecht en het recht om de woning te beheren. De toepassing van het sociaal beheersrecht behoeft geen instemming van de eigenaar. Een woning in sociaal beheer wordt **voor minstens negen jaar aan de eigenaar onttrokken**. Het houdt in dat de rechthebbenden de woning sociaal verhuren, na uitvoering van de nodige werken. **In geval van werkzaamheden kan de periode van negen jaar verlengd worden** in functie van de kosten van de werkzaamheden. Concreet betekent dit dat de begunstigde kan beslissen om een geïnventariseerde woning zelf te renoveren, om deze vervolgens via het sociale huurstelsel te verhuren tot de kosten van de renovatie zijn terugverdiend.

Er is momenteel slechts een gemeente die sociaal beheer toepast. Daarom wordt dit instrument geëvalueerd. De resultaten van die evaluatie leest u in het najaar van 2016 op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking>.

3.5.2 Welke woningen?

- woningen die opgenomen zijn in de **Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen** en waaraan de eigenaar de renovatiewerken niet heeft uitgevoerd binnen de vastgestelde termijn. Die termijn bedraagt twaalf maanden als voor de vereiste werken geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is. Anders bedraagt de termijn zesendertig maanden;
- woningen waarvoor de gemeente het **conformiteitsattest heeft geweigerd** (onder dezelfde tijdsvoorwaarden als hierboven);
- woningen die opgenomen zijn in het **leegstandsregister** en die voldoen aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

3.5.3 Wie kan sociaal beheersrecht uitoefenen?

Een **publieke initiatiefnemer**, namelijk:

- de gemeente;
- het OCMW;
- de VMSW;
- de sociale huisvestingsmaatschappijen;
- het Vlaams Woningfonds;
- de sociale verhuurkantoren.

3.5.4 Stap 1: Vrijwillig aanbod

Voordat het sociaal beheer ingaat, krijgen eigenaars de kans om vrijwillig in te tekenen op het aanbod van een huurcontract of een renovatiehuurcontract.

3.5.4.1 Huurcontract voor leegstaande maar conforme woningen

Dit aanbod komt neer op een huurovereenkomst tussen de eigenaar en de publieke initiatiefnemer. De eigenaar gaat vrijwillig in op het aanbod. De eigenaar en de publieke initiatiefnemer sluiten een contract waarin de eigenaar zich verbindt voor een periode van minstens negen jaar. De aangeboden huurprijs bedraagt op jaarbasis maximaal viermaal en minimaal eenmaal het bedrag van het geïndexeerde kadastraal inkomen.

De eigenaar heeft één maand de tijd om het aanbod te aanvaarden.



Bij weigering of stilzwijgen verwittigt de initiatiefnemer de eigenaar binnen de maand schriftelijk dat hij binnen drie maanden het sociaal beheersrecht wil uitoefenen.

Als de nodige werkzaamheden na die drie maanden nog altijd niet zijn uitgevoerd of als de woning dan nog altijd leegstaat, kan de publieke initiatiefnemer het sociaal beheer van rechtswege opleggen. Hij deelt in dat geval de verwerving van het sociaal beheersrecht schriftelijk mee. In plaats van de aangeboden huurprijs zal de eigenaar dan alleen een beperkte vergoeding krijgen (zie 3.5.5.3).

3.5.4.2 **Renovatiehuurcontract voor ongeschikte en onbewoonbare woningen**

Dit aanbod komt neer op het voorstel om de woning te laten renoveren en vervolgens te verhuren als sociale woning voor een periode van minstens negen jaar. De eigenaar en de publieke initiatiefnemer maken afspraken over de verhuur en de renovatie.

De eigenaar gaat vrijwillig in op het aanbod. Er is dus een contractuele overeenkomst tussen de eigenaar en de publieke initiatiefnemer.

De huurprijs bedraagt in dit geval minimaal het bedrag van het geïndexeerde kadastraal inkomen. Een maximumhuurprijs is niet bepaald.

De eigenaar heeft één maand de tijd om het aanbod te aanvaarden. Bij weigering of stilzwijgen verwittigt de initiatiefnemer de eigenaar binnen de maand schriftelijk dat hij binnen drie maanden het sociaal beheersrecht wil uitoefenen. In plaats van de aangeboden huurprijs zal de eigenaar dan alleen een beperkte vergoeding krijgen (zie 3.5.5.3).

3.5.5 Stap 2: Sociaal beheersrecht uitvoeren

3.5.5.1 Uitvoering van de werkzaamheden

Nadat de publieke initiatiefnemer het sociaal beheer heeft verkregen, kan hij de woning renoveren. Door die werken brengt hij de woning in orde, conform de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Ingrijpende of structurele ingrepen (bijvoorbeeld een wijziging van de indeling van het gebouw) mag de initiatiefnemer enkel uitvoeren als de eigenaar hiermee (schriftelijk) instemt.

3.5.5.2 Periode waarbinnen het sociaal beheer wordt uitgeoefend

De minimumtermijn van negen jaar wordt verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de kosten van de herstelwerken te recupereren. De periode waarin de publieke initiatiefnemer het beheersrecht heeft staat dus in verhouding tot de geleverde investering. Hierdoor kan hij de gedane investeringen op termijn volledig recupereren.

Eens de werken zijn uitgevoerd, kan de initiatiefnemer het beheersrecht overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, het OCMW of een sociaal verhuurkantoor, die de woning vervolgens zal verhuren.

3.5.5.3 Vergoeding voor de eigenaar

Over de vergoeding voor de eigenaar kan de publieke initiatiefnemer niet onderhandelen met de eigenaar. De Vlaamse Wooncode beperkt de jaarlijkse vergoeding tot het geïndexeerde kadastraal inkomen van de woning.

3.5.5.4 Huurders

De publieke initiatiefnemer moet de woningen in sociaal beheer verhuren aan huurders die volgens de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur in aanmerking komen voor een sociale woning.

Op het einde van de periode moet de eigenaar de woning bij voorrang aan de zittende huurder te huur stellen, voor een huurprijs die maximaal de helft hoger ligt dan de laatst betaalde huurprijs.

3.5.5.5 Juridische bijstand voor de gemeenten

Gemeenten die willen starten met de procedure van het sociaal beheersrecht, kunnen dat best signaleren aan het meldpunt woningkwaliteit. Wonen-Vlaanderen kan u immers ondersteuning bieden.

» Sociaal beheersrecht

WONINGEN	op Vlaamse Inventaris	of CA geweigerd	of op leegstandsregister
BEHEER DOOR	gemeente, OCMW, SHM, VMSW, Vlaams Woningfonds, SVK	voor min. 9 jaar	
MET OOG OP	herstel (renovatie)	en sociale huisvesting	
VRIJWILLIG VIA	renovatiecontract (ongeschikt of onbewoonbaar)	of huurcontract (leegstand maar conform)	huurprijs
ONVRIJWILLIG	sociaal beheer		

3.6

HET RECHT VAN VOORKOOP UITOEFENEN

Een van de gevolgen van de opname van een woning op de Vlaamse inventaris is het recht van voorkoop voor bepaalde rechthebbenden, waaronder de gemeente.

3.6.1 Wat is het recht van voorkoop?

Als een woning is geïnventariseerd als ongeschikt of onbewoonbaar of een perceel bestemd voor woningbouw in een bijzonder gebied ligt, kan de begunstigde bij verkoop een recht van voorkoop uitoefenen.

De begunstigde van het recht van voorkoop kan bij de verkoop van een onroerend goed (een woning of een perceel bestemd voor woningbouw) in de plaats treden van de koper. De verkoper zal zich bijgevolg **onder dezelfde voorwaarden** verbinden met de begunstigde (en niet met de oorspronkelijke koper).

De uitoefening van het recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode gebeurt steeds met het oog op **sociale huisvesting**. Een woning of onbebouwd perceel bestemd voor woningbouw dat verworven is op basis van het recht van voorkoop, moet dus steeds worden aangewend met het oog op sociale woningbouw (huur- of koopwoningen).





3.6.2 Welke woningen en percelen?

- Woningen opgenomen in de Vlaamse inventaris;
- Woningen opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- Woningen opgenomen in het leegstandsregister;
- Percelen bestemd voor woningbouw, al dan niet bebouwd, gelegen in een bijzonder gebied. Er zijn twee categorieën bijzondere gebieden: woningbouwgebieden die de Vlaamse Regering heeft aangewezen (voornamelijk in de Vlaamse Rand rond Brussel), en gebieden die de gemeenten hebben aangevraagd.

Opgelet: Er zijn een aantal uitzonderingen op het recht van voorkoop. Zo is het voorkooprecht niet van toepassing op woningen (appartementen, studio's) "die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan". Er geldt dus geen voorkooprecht bij de aankoop van een appartement uit een appartementsgebouw.

Ook afzonderlijke garages en afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling worden uitgesloten. De woning of bouwgrond die wordt aangekocht als eerste en enige woning of bouwgrond valt evenmin onder het voorkooprecht, net als overdrachten aan echtgenoten en kinderen.

3.6.3 Wie heeft recht op voorkoop?

- De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) binnen hun werkingsgebied;
- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen (VMSW);
- Vlabinvest;
- De gemeente;
- Het OCMW (enkel voor de woningen waaraan ze zelf renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd op basis van een (renovatie)huurovereenkomst van minstens negen jaar met de eigenaar).

Als er op het grondgebied van een gemeente al meer dan 10% sociale huurwoningen zijn, kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) hun recht van voorkoop maar uitoefenen na een positief advies van het college van burgemeester en schepenen. Het advies moet gemotiveerd zijn en indien negatief, minstens de redenen bevatten waarom het project voor sociaal wonen geen meerwaarde zou opleveren.

3.6.4 Procedures voor het recht van voorkoop

3.6.4.1 Openbare verkoop

Bij openbare verkoop onderscheidt men een verkoop met of zonder recht van hoger bod. In beide gevallen moet de instrumenterende ambtenaar minstens dertig dagen op voorhand dag, uur en plaats van de verkoop bekendmaken aan de Vlaamse Grondenbank, die op haar beurt de begunstigde van het voorkooprecht inlicht.

3.6.4.1.1 Openbare verkoop zonder recht van hoger bod

De begunstigde van het voorkooprecht krijgt aan het einde van de opbieding de gelegenheid om zijn recht te laten gelden. Als hij hiervan gebruikmaakt krijgt hij het goed definitief toegewezen tegen de laatst geboden prijs.

3.6.4.1.2 Openbare verkoop met recht van hoger bod

De begunstigde moet, bij een hoger bod, hiervan op de hoogte worden gebracht. De uitvoerende ambtenaar brengt daartoe de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van het laatste bod, die op haar beurt deze informatie doorgeeft aan de begunstigten van het recht van voorkoop. Die hebben vijftien dagen om het recht uit te oefenen.

De begunstigde betaalt dezelfde hoogst geboden prijs.

Bij stilzwijgen of afwezigheid op de verkoopzitting verliest de rechthebbende al zijn aanspraken.

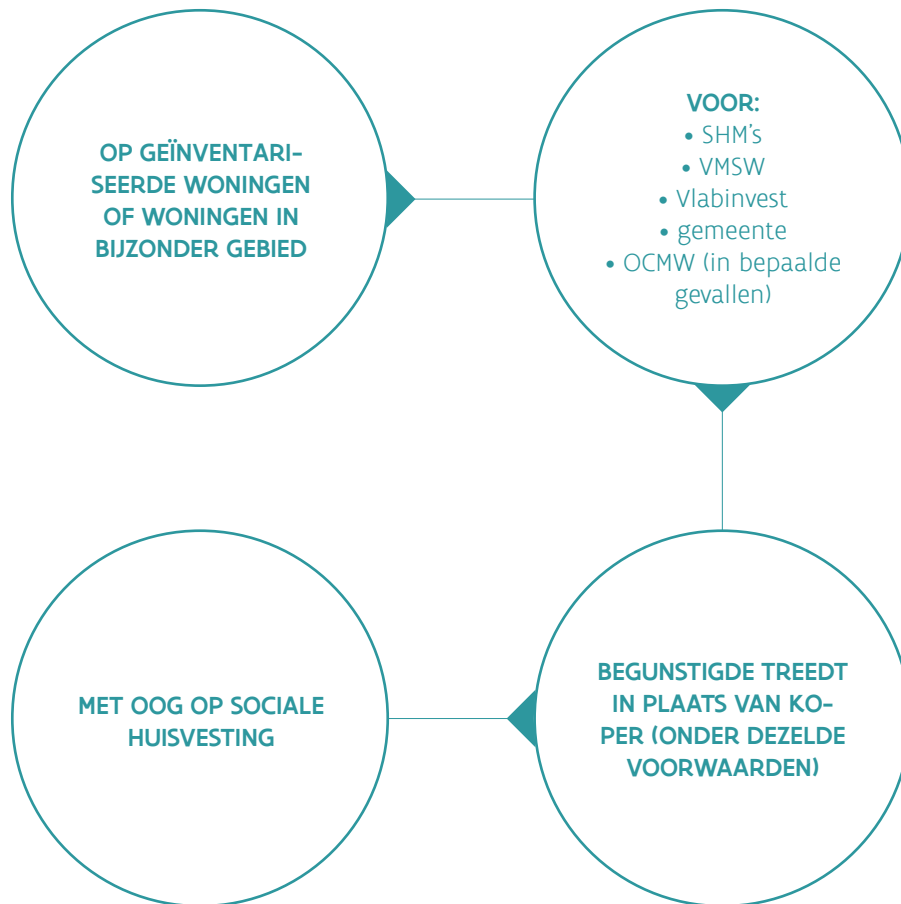
3.6.4.2 Verkoop uit de hand

Bij verkoop uit de hand wordt de akte (compromis) opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

De uitvoerende ambtenaar brengt de Vlaamse Grondenbank op de hoogte van de inhoud van de akte. Als de begunstigde zijn voorkooprecht wil uitoefenen, moet hij dat binnen twee maanden per aangetekende brief meedelen aan de instrumenterende ambtenaar.

De begunstigde betaalt dezelfde prijs die overeengekomen is tussen koper en verkoper.

» Recht van voorkoop



3.7

VRIJSTELLING VAN ADVIESVERPLICHTING VRAGEN

Op verzoek van de gemeenteraad kan de minister van Wonen de burgemeester vrijstellen van de verplichting om het advies van Wonen-Vlaanderen te vragen voor elk besluit tot ongeschikt-, onbewoonbaar, of overbewoondverklaring.

3.7.1 Voorafgaand overleg

Als uw gemeente overweegt een vrijstelling te vragen, dan neemt u best zo snel mogelijk contact op met de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen wil dit immers samen met uw beleidsmakers en administratieve medewerkers bespreken.

3.7.2 Het verzoek

Na het overleg bereidt u desgewenst het verzoek voor. U kunt daarbij een beroep doen op de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen.

Na goedkeuring door de gemeenteraad dient u een schriftelijk verzoek in tot vrijstelling van adviesverplichting bij de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen. Het gemotiveerde verzoek bevat:

- een lijst van de gemeentelijke woningcontroleurs die door de burgemeester zijn aangewezen;
- het aantal procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en, in voorkomend geval, overbewoondverklaring van de voorbije twee werkjaren;
- het aandeel en de aard van de procedures die de burgemeester niet wenst te voeren zonder advies van Wonen-Vlaanderen;
- een uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad.



3.7.3 Het advies

De centrale dienst van Wonen-Vlaanderen onderzoekt het verzoek.

De voorwaarden voor een vrijstelling van adviesverplichting zijn:

- 1^o het aantal gemeentelijke woningcontroleurs door de burgemeester aangewezen is voldoende om binnen de beslissingstermijn van drie maanden een beslissing te nemen in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en eventueel overbewoondverklaring waarin geen advies van Wonen-Vlaanderen wordt gevraagd;
- 2^o de gemeente voert een proactief woonkwaliteitsbeleid.

Met betrekking tot dit proactieve woonkwaliteitsbeleid wordt gekeken naar de acties die de gemeente onderneemt inzake:

- Proactieve conformiteitsonderzoeken;
- Overleg binnen de stadsdiensten;
- Overleg met - en sensibiliseren van - lokale partners;
- Begeleiding, ondersteuning en advisering van huurders en verhuurders;
- Mogelijkheden tot herhuisvesting;
- Afstemming met Wonen-Vlaanderen.

Voor inspiratie verwijzen we naar 3.1, 3.2, 3.3 en 3.4.

Wonen-Vlaanderen geeft binnen zestig dagen na de ontvangst van het verzoek advies aan de minister. Als blijkt dat voldaan is aan de toekenningsvereisten, geeft Wonen-Vlaanderen een gunstig advies.

3.7.4 De beslissing

De minister neemt binnen vier maanden na de ontvangst van het verzoek een beslissing en bepaalt de aanvangsdatum van de vrijstelling als die wordt verleend.

De vrijgestelde burgemeester houdt zich aan de volgende voorwaarden:

- Hij neemt een beslissing over elk verzoek dat wordt ingediend in het kader van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en eventueel overbewoning, in toepassing van titel III, hoofdstuk III van de Vlaamse Wooncode. Daarbij wordt de beslissings-

termijn van drie maanden gerespecteerd.

- Hij waakt erover dat voldoende gemeentelijke woningcontroleurs ter beschikking blijven.

De gemeente:

- blijft een proactief woonkwaliteitsbeleid voeren;
- waakt erover dat alle gemeentelijke woningcontroleurs toepassing maken van de technische richtlijnen voor conformiteitsonderzoeken in de handleiding bij het technisch verslag, zoals gepubliceerd en bijgehouden door het agentschap;
- richt zich voor de interpretatie van normen naar de beroepsbeslissingen van de minister;
- maakt afspraken met het agentschap over een onderlinge taakverdeling als het aandeel dat de burgemeester niet wenst te voeren zonder advies van de Wonen-Vlaanderen geen 0% bedraagt;
- maakt afspraken met het agentschap over het onderzoeken van de woningen die te huur worden aangeboden aan een sociaal verhuurkantoor;
- werkt samen met het agentschap een strategie uit voor de lokale bestrijding van verwaarlozing;
- komt de verplichtingen na betreffende het leegstandsregister en het bindend sociaal objectief, zoals vastgesteld in het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- stelt op eenvoudig verzoek binnen acht dagen het dossier of delen ervan ter beschikking van het agentschap met het oog op de behandeling van het beroep.

De minister kan de vrijstelling intrekken als blijkt dat niet meer voldaan is aan één van deze voorwaarden.

3.7.5 Ondersteuning Wonen-Vlaanderen

Het agentschap Wonen-Vlaanderen biedt technische vormingen aan voor de gemeentelijke woningcontroleurs. De decentrale dienst en de gemeenten hebben structureel contact om vragen, knelpunten en stand van zaken te overlopen.

» Procedure vrijstelling adviesverplichting





4

**WAT ALS DE
ADMINISTRATIEVE
PROCEDURES
NIET VOLSTAAN?**



In sommige gevallen volstaan de administratieve procedures niet om tot een effectief herstel te komen, of is het om specifieke redenen aangewezen om een meer sanctionerende weg te volgen. In die gevallen kan de strafrechtelijke procedure in werking treden.

De Vlaamse Wooncode legt de bevoegdheid om misdrijven over woningkwaliteit vast te stellen bij de Vlaamse Wooninspectie. Zij krijgen hiervoor specifieke bevoegdheden als officier of als agent van gerechtelijke politie. De politie heeft deze mogelijkheid ook.

Hoewel de strafrechtelijke procedure grotendeels in handen ligt van het Vlaamse Gewest, kan de gemeente een belangrijke rol spelen.

4.1

ALGEMENE BEPALINGEN VAN DE STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE

4.1.1 Wat is strafbaar?

Het gaat eerst en vooral over het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen (bv. zonder geldelijke tegenprestatie) van een woning (in de feiten te beoordelen, los van de stedenbouwkundige toestand)

- die niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode (inclusief woningbezettingsnorm en andere vastgelegde normen);
- met het oog op bewoning.

Ook strafbaar is het verhuren, te huur stellen en ter beschikking stellen van een roerend (bv. container) of onroerend goed (loods) dat niet hoofdzakelijk voor bewoning is bestemd

- waarin elementaire basisnutsvoorzieningen ontbreken of;
- die gebreken vertoont met een veiligheids- of gezondheidsrisico;
- met het oog op bewoning.

De opgelegde straffen bestaan uit een geldboete en/of een gevangenisstraf.

De strafrechtelijke procedure heeft dus een ander uitgangspunt dan de administratieve procedure, waarin de gemeente samen met Wonen-Vlaanderen het bezit van dergelijke woning aanpakt. Dit neemt niet weg dat in een groot deel van de gevallen beide procedures tegelijk kunnen lopen.

4.1.2 Wie is strafbaar?

De (rechts)persoon die de voormelde handelingen stelt is strafbaar. Het is daarbij niet van belang of dit rechtstreeks of via een tussenpersoon gebeurt. Dit betekent dat de rechter naast de eigenaar-verhuurder bijvoorbeeld ook de onderverhuurder of het immokantoor dat tussenkomt kan veroordelen. Hetzelfde geldt voor de zaakvoerder van een vennootschap die strafbare handelingen stelt.

Het volstaat dat deze handelingen uit onachtzaamheid (men had het kunnen/moeten weten) gebeurden. Expliciete, veruitwendigde wil is dus niet noodzakelijk.

4.1.3 Rol van de gemeente?

Wanneer u verhuring vaststelt van een woning die niet aan de kwaliteitsvereisten voldoet, kan u dit melden aan het **meldpunt woningkwaliteit** in uw provincie.

woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

Het meldpunt beoordeelt welke weg het best kan bewandeld worden (administratief, strafrechtelijk,...).

Het is wel aangewezen om als gemeente een vooronderzoek uit te voeren. Op basis van de beschikbare gegevens en de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie (zie 4.2) zal Wonen-Vlaanderen het dossier op de gepaste manier behandelen.



4.2

PRIORITEITEN VAN DE VLAAMSE WOONINSPECTIE

Binnen de strafrechtelijke procedure kan in principe elk gebrek aanleiding geven tot strafrechtelijke vervolging. Een woning met een strafpunt voldoet immers niet aan de opgelegde kwaliteitsnormen. Het zou echter niet alleen onbillijk, maar ook onhaalbaar zijn om voor elk gebrek een strafrechtelijke procedure op te starten. In veel dossiers is de administratieve weg meer aangewezen.

Om die reden legde de Vlaamse Wooninspectie prioriteiten vast. Die prioriteiten zijn ook aan de parketten gecommuniceerd. Als de wooninspecteur een herstelvordering indient bij het parket, zal dat per definitie over een ernstig dossier gaan dat voor de Vlaamse Wooninspectie prioritair is. Gezien de doelstelling, namelijk het aanpakken van de meest ernstige vormen van krotverhuur, is dat noodzakelijk. Parketten hebben immers ook een beperkte capaciteit zodat het indienen van niet prioritaire dossiers tot veel seponering zou leiden.

4.2.1 Wat zijn de prioriteiten?

4.2.1.1 Ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen die verder verhuurd blijven of opnieuw verhuurd worden

In dergelijke gevallen is de administratieve procedure uitgeput, maar heeft dit niet tot herstel geleid. De overtreder kent uiteraard de gebreken, maar weigert deze te herstellen en verhuurt de woning desondanks verder. Voor dergelijke hardnekkige overtreders is de strafrechtelijke aanpak aangewezen.

4.2.1.2 Woningen met gebreken die zeer ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden voor de bewoners

In sommige gevallen is er nog geen administratieve procedure doorlopen, maar is de situatie dermate ernstig dat onmiddellijke actie op strafrechtelijk vlak is aangewezen. Het herstel van het pand door de eigenaar neemt immers niet weg dat hij gedurende een langere of korte termijn een zeer gebrekkige woning ter beschikking heeft gesteld met ernstig gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Enkel een strafrechtelijk optreden kan er toe leiden dat de winsten die daarmee gegenereerd werden, afgeroomd worden. Toch zal de administratieve procedure dikwijls ook opgestart worden.

Bepaalde categorieën van personen krijgen extra aandacht omdat de praktijk uitwijst dat de woningkwaliteit in deze gevallen dikwijls zeer ernstig is. Het gaat over:

- zonder vergunning opgedeelde woningen;
- constructies niet voor bewoning bestemd;
- constructies voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- seriële eigenaars of eigenaars die op georganiseerde wijze aan krotverhuur doen;
- woningen waarin Roma ondergebracht werden (op basis van het beleidsplan Roma);
- woningen waarin asielzoekers gehuisvest worden (n.a.v. vraag om verhoogde aandacht door de regering).

Het uitgangspunt is wel steeds de slechte woningkwaliteit.

4.2.1.3 Optreden op vraag van gerechtelijke instanties

Het optreden op vraag van gerechtelijke instanties (openbaar ministerie of onderzoeksrechter) behoort tot de basistaken van de wooninspecteurs. Indien de gerechtelijke overheden in de uitoefening van hun functie weet krijgen van mogelijke inbreuken op de Vlaamse Wooncode, kunnen zij via kantschriften of huiszoekingsbevelen onderzoeksopdrachten uitschrijven aan de wooninspecteur. In die gevallen moet de wooninspecteur ter plaatse gaan.

4.2.2 Rol van de gemeente?

Als het gaat om het verhuren van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning is de gemeente al betrokken door toepassing van de administratieve procedure. Ondanks het feit dat de administratieve procedure in deze gevallen uitgeput is, kan de gemeente nuttige input leveren.

De Vlaamse Wooninspectie is immers wel op de hoogte van de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring, maar niet steeds van een eventuele verdere of nieuwe verhuur. Het nakijken van het rijksregister naar bewoning van dergelijke panden is zeer tijdsintensief en geeft ook niet altijd uitsluitsel. Bewoning is immers een feitelijke vaststelling waarvoor een inschrijving (of een gebrek eraan) in de bevolkingsregisters op zich niet doorslaggevend is.

Als de gemeente dergelijke woningen verder opvolgt en nieuwe inschrijvingen of vastgestelde bewoning signaleert, kunnen we deze hardnekkige categorie van overtreders makkelijker en sneller aanpakken. Dergelijke melding kan gebeuren via het meldpunt woningkwaliteit in uw provincie.

Als de wooninspectie in actie treedt omwille van de ernst van de situatie, is de gemeente niet altijd op de hoogte van dergelijke situaties. Toch kan zij meewerken aan een goed strafrechtelijk dossier door op vraag van de wooninspecteur bepaalde relevante informatie te verschaffen. Het gaat dan bijvoorbeeld over een overzicht van de bewonershistoriek en over stedenbouwkundige informatie die noodzakelijk is voor de keuze van de juiste herstelmaatregel.

Als een gemeente zelf op dergelijk pand stoot, kan ze dit uiteraard aan het **meldpunt woningkwaliteit** signaleren, desgevallend na een eigen vooronderzoek zodat ze de ernst kan inschatten. Rechtstreeks de Vlaamse Wooninspectie contacteren is niet nodig aangezien het meldpunt uw signaal zal aftoetsen aan de prioriteiten.

Ook als de Wooninspectie optreedt op vraag van gerechtelijke instanties kan de gemeente van dienst zijn door relevante informatie te bezorgen.

4.3

STAPPENPLAN GERECHTELIJKE PROCEDURE

4.3.1 De vaststellingen ter plaatse

De controles door de Vlaamse Wooninspectie gebeuren op basis van **hetzelfde technisch verslag als in de administratieve procedure**. Er gaan twee personen op pad: een wooninspecteur of verbalisant en een woningcontroleur. Deze controle heeft immers een strafrechtelijk karakter zodat de Wooninspectie ook alle waarborgen die hierbij horen in acht moet nemen. De controle met twee personen helpt dit mee te ondervangen.

De wooninspecteur moet steeds toestemming krijgen van de bewoners om de woning te mogen betreden, maar in geval van heterdaad of een huiszoekings- of visitatiebevel is dit niet noodzakelijk. De eigenaar/verhuurder is niet ter plaatse en de wooninspecteur nodigt hem ook niet uit. Het strafonderzoek is immers niet tegensprekelijk. De wooninspecteur zal de eigenaar/verhuurder later in de procedure uitnodigen voor een verhoor.

De wooninspecteur maakt het proces-verbaal over aan het parket.

4.3.2 De herstellvordering

Na het pv stelt de wooninspecteur een herstellvordering op als onmiddellijk en geloofwaardig herstel op korte termijn niet mogelijk lijkt. De wooninspecteur stuurt ook deze vordering naar het parket.

In de vordering eist de wooninspecteur het volledige en integrale herstel van het gehele pand (herstel van alle gebreken). Als dat niet mogelijk is, vraagt hij de herbestemming naar een niet-woonfunctie conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of sloop (indien dit niet verboden is door andere bepalingen). De wooninspecteur vordert herbestemming of sloop als er bijvoorbeeld een stedenbouwkundige inbreuk op het goed rust. Bestendiging van een illegale situatie door de woningkwaliteit te verbeteren, is immers niet opportuun.

Bijkomend eist de wooninspecteur een dwangsom als niet binnen de opgelegde termijn wordt hersteld. Daarnaast vraagt hij aan de rechter om het 'ambtshalve herstel' toe te staan. Dit is het herstel door de overheid op kosten van de veroordeelde wanneer deze laatste in gebreke zou blijven.

De wooninspecteur neemt een opgestelde herstellvordering steeds op in het **register van herstellvorderingen**, te raadplegen op www.wonenvlaanderen.be. Wonen-Vlaanderen werkt dit register om de drie maanden bij.

4.3.3 De procedure voor de rechtbank

Als het parket beslist om te dagvaarden, behartigt zij ook de herstellvordering. Desalniettemin stelt het Vlaamse Gewest in de meeste gevallen ook zelf een advocaat aan.

De rechter oordeelt over de herstellvordering en als hij ze gegrond acht, zal hij deze opleggen. Hij bepaalt de herstellmaatregel, een herstelltermijn waarbinnen uitgevoerd moet worden, of er een dwangsom opgelegd moet worden en machtigt de wooninspecteur en desgevallend het college om tot ambtshalve uitvoering over te gaan. De gerechtsdeurwaarder betekent in opdracht van de wooninspecteur de definitieve uitspraak aan de overtreder. De wooninspecteur zal ook een wettelijke hypotheek nemen als waarborg voor de kosten van een eventuele ambtshalve uitvoering.

Als het parket seponeert en de herstellvordering is nog niet uitgevoerd, kan de wooninspecteur of het college ook het herstel voor de burgerlijke rechtbank vorderen via dagvaarding. Een herstel tijdens de procedure maakt dat de herstellvordering zonder voorwerp is. De rechter zal dit ook zo uitspreken.

Definitieve uitspraken krijgen een kantmelding op het hypotheekkantoor.



4.3.4 Melding van uitvoering

Als de overtreder tot uitvoering is overgegaan, is hij verplicht om dit te melden aan zowel de wooninspecteur als het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse wooninspecteur doet een hercontrole. Alleen hij kan een proces-verbaal van uitvoering opmaken. Deze hercontrole is betalend, tenzij het de eerste hercontrole is.

Als de Wooninspectie ter plaatse vaststelt dat er geen enkel gebrek meer aanwezig is (nul strafpunten) stelt de wooninspecteur een pv van uitvoering op dat hij aan de overtreder bezorgt. Een pv van uitvoering geldt als een conformiteitsattest. Het hypotheekkantoor krijgt hiervan een kantmelding zodat derden kunnen weten dat de herstelmaatregel is uitgevoerd.

Een herstel dat uitgevoerd wordt vóór de dagvaarding, geeft ook aanleiding tot een pv van uitvoering. Een kantmelding op het hypotheekkantoor is hier niet nodig omdat er nog geen verwijzing naar de herstellordering bestaat.

Het goed zal ook uit het register van herstellorderingen worden verwijderd en de wettelijke hypotheek wordt doorgehaald.

Indien de uitvoering pas gebeurde na het verlopen van de hersteltermijn, zullen de verbeurde dwangsommen geïnd worden.

4.3.5 Verzegeling en herhuisvesting

De herhuisvesting van bewoners komt hoger uitgebreid aan bod. In het kader van de strafrechtelijke procedure voorziet de Vlaamse Wooncode dat de wooninspecteur kan overgaan tot het verzegelen van woningen. De burgemeester heeft deze mogelijkheid ook. Desgevallend moet de burgemeester na de verzegeling voor herhuisvesting zorgen (zie 2.5.1 en 3.3) .

In de praktijk zal er in deze gevallen een nauwe samenwerking zijn tussen de wooninspectie en de burgemeester.

In geval van veroordeling moet de rechter ook verplicht de wooninspecteur en het college machtigen om de kosten van een eventuele herhuisvesting te verhalen op de overtreder (zie 3.3.2).

4.3.6 **Ambtshalve uitvoering**

Een overtreder die ondanks veroordeling niet tot uitvoering overgaat, wordt eerst onder druk gezet door de inning van dwangsommen. Als ook dat niets oplevert, kan de overheid die hier-toe door de rechter gemachtigd is, overgaan tot uitvoering op kosten van de overtreder. In het overgrote deel van de gevallen is de ambtshalve uitvoering niet nodig en gaat de overtreder uiteindelijk toch tot herstel over of gebeurt dit door een nieuwe eigenaar.

De rechter machtigt de wooninspecteur, het college van burgemeester en schepenen of beiden om tot ambtshalve herstel over te gaan.

4.3.7 **Rol van de gemeente**

Hoewel de strafrechtelijke procedure grotendeels in handen ligt van het Vlaamse Gewest, kan de gemeente hierin ook een belangrijke rol spelen. Vooral op het vlak van correcte aanlevering van informatie aan de overheid en burger ligt een belangrijke taak.

Het meldpunt woningkwaliteit maakt het de gemeente gemakkelijk om zaken te signaleren.

4.3.7.1 **Vaststelling ter plaatse**

De wooninspecteur informeert de burgemeester over de woningen waarvoor hij een pv heeft opgemaakt. Dit is nuttige informatie die de gemeente kan meedelen aan derden (potentiële kopers, notarissen). De opmaak van een pv door de Vlaamse Wooninspectie heeft immers bepaalde gevolgen. Zo zal een bestaand conformiteitsattest vervallen en is de kans groot dat de wooninspecteur ook een herstellvordering opstelt die tot op het moment van de uitvoering aan het goed zal kleven.

4.3.7.2 **De herstellvordering**

Als de wooninspecteur een vordering opstelt, vraagt hij aan het college van burgemeester en schepenen om zich bij de vordering aan te sluiten. De burgemeester kan dit doen door dit via een brief aan het parket te laten weten. De gemeente kan ook bevestigen dat zij ook een dwangsom eist. De regelgeving bepaalt wel dat de ingevorderde dwangsommen altijd in het Fonds voor de Wooninspectie dienen te worden gestort, zelfs al vordert de gemeente in. Door aan te sluiten geeft het college aan dat zij ook achter het herstel staan, wat een extra stimu-lans voor het parket kan zijn om tot dagvaarding over te gaan. Het aansluiten bij de herstel-vordering brengt geen kosten mee voor de gemeente, ook niet tijdens het eventuele strafpro-

ces. De aansluiting maakt het de rechter mogelijk om het ambtshalve herstel aan de gemeente toe te kennen.

De regelgeving voorziet dat het college ook zelf een herstellvordering kan opstellen. Het is echter meer opportuun om ernstige gevallen aan het meldpunt woningkwaliteit te signaleren zodat dit eventueel door de Vlaamse Wooninspectie kan opgenomen worden die over het algemeen over meer kennis en expertise beschikt. Daarnaast verdient het aanbeveling dat de gemeente haar rol in de administratieve procedure, die meestal ook sneller loopt, ten volle speelt.

Het register van herstellvorderingen is eveneens een nuttig instrument aangezien hierin alle opgestelde herstellvorderingen worden opgenomen. De gemeente kan zo nagaan of er voor een pand een vordering woningkwaliteit uitgebracht werd en volledige informatie verschaffen wanneer ze hierover een vraag krijgt.

4.3.7.3 **De procedure voor de rechtbank**

Over het algemeen is de rol van de gemeente tijdens de gerechtelijke procedure vrij beperkt, tenzij zij zelf wil tussenkomen en een advocaat aanstelt. Wel kan de gemeente de wooninspecteur op de hoogte houden van nuttige informatie, zoals nieuwe inschrijvingen, nieuwe verhuur, verkoop van het goed, ... De wooninspecteur voegt deze informatie dan bij het strafdossier, wat van belang kan zijn in het verdere verloop, ook na de veroordeling. De verkoop van een goed met herstelmaatregel levert immers een verplichting voor de nieuwe eigenaar om het herstel eveneens op zich te nemen. Deze nieuwe eigenaar is dan voor de wooninspecteur een nieuwe partij die hij voor het herstel kan aanspreken.

4.3.7.4 **Melding van uitvoering**

Als de gemeente een melding van uitvoering ontvangt, brengt ze de wooninspecteur hiervan op de hoogte. Het kan ook zeker nuttig zijn om personen die zich op de gemeente komen informeren, op de verplichting te wijzen dat een uitvoering effectief moet worden gemeld.

4.3.7.5 **Verzegeling en herhuisvesting**

Zoals blijkt uit het voorgaande heeft de gemeente een actieve rol in het verhaal van de herhuisvesting (zie 2.5.1 en 3.3).

Als een burgemeester wil overgaan tot verzegeling op basis van de Vlaamse Wooncode, kan hij voor modeldocumenten en de nodige informatie terecht bij de Vlaamse Wooninspectie.

4.3.7.6 Ambtshalve uitvoering

Wie er ook in de uitvoering zal voorzien: een goede samenwerking en voorafgaandelijke afspraken tussen de wooninspectie en de gemeente zijn noodzakelijk om tot een goed resultaat te komen. Tot op heden heeft de wooninspectie het herstel nog nooit ambtshalve uitgevoerd, maar binnen korte termijn zal ze wel werk maken van een draaiboek hierover. Daarna kan ze dossiers die geblokkeerd zitten, ook aanpakken.

» Strafrechtelijke procedure - rol gemeente

ALGEMEEN

- na eventueel vooronderzoek
- melden via meldpunt woningkwaliteit:
 - woningen met kwaliteitsproblemen
 - (nieuwe) verhuring/bewoning van OO-verklaarde woning
- woningen met gebreken die ernstige veiligheids- of gezondheidsrisico's inhouden

SPECIFIEK IN STRAFRECHTELIJKE PROCEDURE

- Na PV wooninspecteur ook administratieve procedure OO opstarten (i.f.v. opname inventaris en heffing)
- Aansluiten bij herstellvordering:
 - via brief
 - eventueel dwangsom (in Fonds voor de Wooninspectie)
 - geen kosten voor gemeente
 - extra stimulans vervolging door parket
- In strafrechtelijke dossiers/procedure rechtbank wooninspecteur op hoogte houden van nuttige info (nieuwe inschrijvingen, verhuur, verkoop van het goed)
- Wooninspecteur op hoogte brengen van melding van uitvoering van herstel
- Herhuisvesten van bewoners en eventueel verzegeling van de woning

MELDPUNT WONINGKWALITEIT:

- woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be
- woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be
- woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be
- woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be
- woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be

5

REGELGEVING



Opgelet! De regelgeving evolueert. Voor de meest actuele stand van zaken raadpleegt u best de digitale versie van deze handleiding op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking>.

5.1

BASISREGELGEVING



5.1.1 Woningkwaliteit

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, titel III
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
- Besluit van de Vlaamse Regering 16 mei 2014 betreffende de vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van een woning, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen
- Ministerieel besluit van 29/07/2013 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor woningen en kamerwoningen

5.1.2 Optreden bij acuut gevaar

- Nieuwe Gemeentewet artikel 135, §2

5.1.3 Heffingen

- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996
- Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit
- Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen

5.1.4 Andere relevante regelgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (voorrang sociale huur)
- Ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (puntsysteem SVK's)

5.2

OVERZICHT RECENTE WIJZIGINGEN

- Decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft
- Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen

6

MODEL- DOCUMENTEN



U vindt de meest recente modeldocumenten terug op de website van Wonen-Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten-en-brochures/modeldocumenten-woning-kwaliteit-voor-lokale-besturen>.

Hieronder vindt u alle modeldocumenten waarnaar dit handboek verwijst. Elk document heeft een nummer waarmee het gemakkelijk terug te vinden is op de website. Als er nuttige modeldocumenten ontbreken mag u dat altijd signaleren via het meldpunt woningkwaliteit in uw provincie.

6.1

HET CONFORMITEITSATTEST

Document 1.1: aanvraag voor afgifte van een conformiteitsattest
Document 1.2: model van aanwijzingsbesluit
Document 1.3: technisch verslag voor zelfstandige woningen
Document 1.4: technisch verslag voor kamers
Document 1.5: technisch verslag voor kamers voor seizoenarbeiders
Document 1.6.1: sjabloon omstandig verslag zelfstandige woning
Document 1.6.2: sjabloon omstandig verslag meerdere entiteiten
Document 1.7.1: model van conformiteitsattest voor zelfstandige woningen
Document 1.7.2: model van conformiteitsattest voor kamerwoningen
Document 1.8: ontvangstbewijs aanvraag conformiteitsattest

6.2

DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAAR- HEID EN OVERBEWONING

Document 2.1: formulier verzoek tot opstart procedure ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Document 2.2: ontvangstbewijs verzoek tot opstart procedure ingeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Document 2.3: modelbrief om klachten te signaleren aan de verhuurder

Document 2.4.1: modelbrief verzoek opstart procedure OO ongegrond

Document 2.4.2: modelbrief verzoek opstart procedure OO gegrond

Document 2.5: meldingsformulier verzoek tot conformiteitsonderzoek

Document 2.6.1: model kennisgeving van datum woningonderzoek aan de bewoner

Document 2.6.2: model kennisgeving van datum woningonderzoek aan de eigenaar

Document 2.7: toestemming tot het betreden van de woning

Document 2.8.1: begeleidende brief bij het advies ongeschikt- en onbewoonbaar aan bewoner

Document 2.8.2: begeleidende brief bij het advies ongeschikt- en onbewoonbaar aan eigenaar

Document 2.8.3: begeleidende brief bij het advies niet ongeschikt- en onbewoonbaar aan bewoner

Document 2.8.4: begeleidende brief bij het advies niet ongeschikt- en onbewoonbaar aan eigenaar

Document 2.9: model PV van hoorzitting

Document 2.10.1: model besluit tot onbewoonbaarverklaring

Document 2.10.2: model besluit tot ongeschiktverklaring

Document 2.10.3: model besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Document 2.10.4: model besluit tot overbewoondverklaring

Document 2.11.1: modelbrief betekening besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarheid aan de eigenaar

Document 2.11.2: modelbrief betekening besluit ongeschikt en/of onbewoonbaarheid aan de bewoner

Document 2.11.3: modelbrief betekening beslissing geen ongeschikt- of onbewoonbaarheid

Document 2.12: modelformulier voor het aanvragen van een vrijstelling of opschorting van de heffing

Document 2.13: model herhuisvestingsbesluit

Document 2.14: model besluit tot verzegeling

6.3

OPTREDEN BIJ ACUUT GEVAAR

Document 3.1: model melding van acuut gevaar

Document 3.2: modelbesluit onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 Nieuwe Gemeentewet

Document 3.3: modelbesluit bevel tot ontruiming

Document 3.4: modelbesluit toegangsbevel

Document 3.5: model opheffingsbesluit

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Helmer Rooze
Administrateur-generaal
Wonen-Vlaanderen
Koning Albert II-laan 19 bus 40
1210 Brussel

REALISATIE

Vormgeving: Toast Confituur
Druk: Artoos | Hayez
Fotografie: Piet De Kergijter

DEPOTNUMMER D/2016/3241/251

UITGAVE oktober 2016

