



Woningkwaliteitsonderzoek

Zijn er scheuren in de muren?
Is de elektrische installatie onveilig?
Is de boiler defect?
Regent het binnen?
Ontbreekt er verwarming?
Zijn de ramen rot?

....

Je verhuurder werd hiervan op de hoogte gebracht maar er worden geen werken uitgevoerd?

In deze folder vind je informatie over de procedure ongeschikt en/of onbewoonbaarheid.

Laat je helpen door de woonconsulent in het woonloket van uw gemeente.

Folder 2017

Hoewel de grootste zorg werd besteed aan de inhoud van deze folder, kan noch 3Wplus vzw, noch de gemeente aansprakelijk of verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele fouten of schade die uit het gebruik van deze informatie, direct of indirect, zou kunnen voortvloeien.



Kom tijdig naar het woonloket in je gemeente!



Marktplaats 29
1880 Kapelle-op-den-Bos
T: 0498 17 87 30

woonloketkodb@3wplus.be

maandag 8u.30-12u.00

17u.30-19u.30

donderdag 8u.30-12u.00

Woonkwaliteit Ongeschikt/Onbewoonbaar

Vertoont uw huurwoning ernstige tekortkomingen?

Kijk voor de procedure binnenin!



Met de steun van:



Als huurder heb je verplichtingen: je moet de woning onderhouden als een goede huisvader. Wanneer een huurder zijn onderhoudsverplichting niet nakomt of nalaat gebreken ten laste van de verhuurder te melden, kan hij verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele gebreken ontstaan door gebrek aan onderhoud.

Als je verhuurder noodzakelijke werken niet uitvoert ga je als volgt te werk:

Stap 1: Schriftelijke melding

Breng de verhuurder per **brief** (best aangetekend) op de hoogte van de gebreken die hij moet herstellen. Geef de verhuurder een redelijke termijn om de herstellingen uit te voeren.

Een modelbrief kan je bekomen aan het woonloket.

Stap 2: Opstart procedure

Indien de verhuurder weigert om de herstellingen uit te voeren, kan je langsgaan **bij de woonconsulent aan het woonloket**. Breng alle briefwisseling met je verhuurder (een kopie van minstens één brief) en een kopie van je verhuurovereenkomst mee. De woonconsulent zal je vragen een aanvraagformulier in te vullen.

→ Openingsuren woonloket: zie achterzijde

Stap 3: Vooronderzoek

De **technisch adviseur** (en eventueel de woonconsulent) zal een vooronderzoek uitvoeren in de woning om de gegrondheid van de aanvraag vast te stellen. Zowel huurder als verhuurder worden uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn.

Stap 4: Woningonderzoek

Indien de aanvraag gegrond is, zal de woonconsulent Wonen Vlaanderen vragen de woning te onderzoeken. De **onderzoeker van Wonen-Vlaanderen** maakt een **technisch verslag met strafpunten** op. Zowel de huurder als verhuurder worden op de hoogte gebracht van het onderzoek. De bewoner (of vertegenwoordiger) moet aanwezig zijn bij het onderzoek.

De onderzoeker zal een advies en het verslag bezorgen aan de burgemeester.

Stap 5: Hoorzitting

Bij een advies van ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of overbewoning kunnen de naakte eigenaars, bewoners en houders van een zakelijk recht hun **argumenten schriftelijk of mondeling kenbaar maken** voordat de burgemeester zijn beslissing neemt.

Stap 6: Besluit

De **burgemeester** moet in principe binnen de 3 maanden na ontvangst van de aanvraag van de verzoeker een besluit nemen. De beslissing wordt aan alle betrokkenen meegedeeld.

Beroep

Beroep tegen de beslissing van de burgemeester moet binnen de 30 dagen na de kennisgeving van de beslissing aangetekend verstuurd worden naar de Vlaamse minister van wonen.

Beroep tegen het stilzitten van de burgemeester moet binnen de 12 maanden na het verstrijken van de termijn van 3 maanden aangetekend verstuurd worden naar de Vlaamse minister van wonen.

Gevolgen

Besluit geschikt:

De woonkwaliteit is conform de Vlaamse Wooncode → geen gevolgen.

Besluit ongeschikt:

- Woning komt op de inventaris ongeschikt/onbewoonbare woningen. Wanneer de woning 1 jaar op deze inventaris staat moet de eigenaar een heffing betalen.
- Huurcontract blijft geldig, huurder mag in de woning blijven wonen (huurcontract kan verbroken worden door onderling akkoord of ontbinding door vrederechter).
- De eigenaar mag de woning niet opnieuw verhuren. Opnieuw verhuren is STRAFBAAR.

Besluit ongeschikt en onbewoonbaar:

- Woning komt op de inventaris ongeschikt/onbewoonbare woningen. Wanneer de woning 1 jaar op deze inventaris staat moet de eigenaar een heffing betalen.
- Huurcontract kan verbroken worden door onderling akkoord of ontbinding door vrederechter. De woning mag niet meer verhuurd en bewoond worden. Verhuren is STRAFBAAR.
- **Huurder moet de woning verlaten!**

Opgelet! Niet elke onbewoonbaarverklaring leidt tot een voorrang voor een sociale huurwoning!