



Aanvraag onderzoek toestand woning

Alle woningen in Vlaanderen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voor basiscomfort, veiligheid en gezondheid voldoen, kunnen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden.

[Voorwaarden](#)
[Procedure](#)
[Uitzonderingen](#)

Voorwaarden

Alleen woningen of kamerwoningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen, kunnen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Gebouwen of bouwgedeelten zonder woonfunctie, zoals een fabriekspand, niet.

Procedure

Melding bij de gemeente

Als bewoner van een ongeschikte of onbewoonbare woning kunt u de gemeente vragen de woningkwaliteit te onderzoeken en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten. De gemeente mag ook zelf het initiatief nemen en ook andere overheden (gewest, OCMW, ...) en sociale (woon)organisaties kunnen een verzoek indienen. De gemeente moet elke klacht over woningkwaliteit of overbewoning beschouwen als een verzoek om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten.

Het is aangewezen om de eigenaar of verhuurder van de woning eerst schriftelijk op de hoogte te brengen van de problemen. De gemeente beschikt over modelbrieven waarin de bewoner zijn klachten aan de eigenaar kan overmaken.

Onderzoek van de woning en advies

De gemeente onderzoekt eerst of uw klachten terecht zijn. Soms voert een woningcontroleur van de gemeente daarvoor een beperkt woningonderzoek uit in uw woning. Als de gemeente oordeelt dat uw klachten terecht zijn, vraagt ze aan Wonen-Vlaanderen om de woning te controleren en advies te geven over de woningkwaliteit.

Een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen zal een conformiteitsonderzoek uitvoeren en uw woning nauwkeurig controleren aan de hand van het technisch verslag. Dat is een lijst met gebreken. Als de controleur gebreken vaststelt, kruist hij ze aan op de lijst.

Op basis van het resultaat van het conformiteitsonderzoek geeft Wonen-Vlaanderen een advies aan de burgemeester. Samen met haar advies bezorgt ze de burgemeester ook het technisch verslag van de woningcontroleur. De woning is

- ongeschikt als ze minstens één gebrek van categorie II heeft: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid
- ongeschikt en onbewoonbaar als ze minstens een gebrek van categorie III heeft: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners.

Opgelet: Een aantal Vlaamse steden en gemeenten zijn vrijgesteld van adviesverplichting. In dat geval moet de burgemeester geen advies van Wonen-Vlaanderen vragen, maar mag de burgemeester op basis van een

woningonderzoek van de gemeentelijke woningcontroleur een beslissing nemen.

Kennisgeving

De burgemeester bezorgt iedereen het verslag van het woningonderzoek (dit is het technisch verslag met de lijst van gebreken die werden vastgesteld) en het advies van Wonen-Vlaanderen. Alle betrokken partijen (verhuurder en bewoners) kunnen hierop reageren. De gemeente beslist of dit mondeling of schriftelijk moet gebeuren.

Beslissing

Nadat iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren op het resultaat van het woningonderzoek, neemt de burgemeester een beslissing. Als er ernstige gebreken waren, kan de burgemeester beslissen om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

De burgemeester heeft in principe 3 maanden tijd vanaf het verzoek om een beslissing te nemen, maar dit is een termijn van orde. De burgemeester mag dus ook na deze 3 maanden nog beslissen, zolang er geen beroep tegen zijn 'stilzitten' werd aangetekend.

Elke woning die door de burgemeester ongeschikt en/of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen op de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO).

Beroep tegen het besluit

Als u het niet eens bent met het besluit van de burgemeester, kunt u beroep aantekenen bij de [Vlaamse minister bevoegd voor wonen](#). U moet een gemotiveerd beroep aangetekend versturen binnen 30 dagen na de betekening van het besluit. De opname in de inventaris wordt automatisch geschorst.

De minister heeft dan 3 maanden tijd om een beslissing te nemen. Als u mondeling wilt worden gehoord, moet u dat in uw verzoekschrift vermelden. In dat geval heeft de minister 4 maanden tijd om te beslissen.

Opgelet: als de burgemeester in het besluit vermeldt dat de onbewoonbaarverklaring niet gebaseerd is op de Vlaamse Codex Wonen, maar op de Nieuwe Gemeentewet, dan moet u zich richten tot de provinciegouverneur.

Gevolgen voor eigenaars, verhuurders en huurders

Als eigenaar van een ongeschikte of onbewoonbare woning is het de bedoeling dat u uw woning zo snel mogelijk weer in orde brengt en sancties vermijdt:

- Als de woning na 1 jaar nog steeds op de inventaris staat, zult u als eigenaar een [heffing voor ongeschikte en onbewoonbare woningen](#) moeten betalen, tenzij de inventarisbeheerder u een vrijstelling of opschorting heeft toegekend.
- Zolang de woning op de inventaris staat, rust er ook een [recht van voorkoop](#) op.
- Onder bepaalde voorwaarden kan er een sociaal beheersrecht op uw woning worden ingesteld.
- Het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een ongeschikte of onbewoonbare woning is strafbaar. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.
- De huurder kan bij de vrederechter een verminderde huurprijs afdwingen of een deel van de huurgelden terugvorderen. Het lopende huurcontract kan ook nietig worden verklaard.
- Als de burgemeester heeft geoordeeld dat de woning niet meer kan worden bewoond, moet de bewoner de woning verlaten en (eventueel tijdelijk) verhuizen naar een andere woning:
 - Bij een eventuele herhuisvesting van de huurder kan de verhuurder opdraaien voor de kosten.
 - In sommige gevallen heeft de bewoner recht op voorrang voor sociale huisvesting of op een [tegemoetkoming in de huurprijs](#).

Meer informatie vindt u in de brochure 'Uw woning werd ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard. Wat nu?'.

Uitzonderingen

In noodsituaties gaat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring niet snel genoeg (wachten op inspectie en advies van Wonen-Vlaanderen, de betrokken partijen horen). In situaties waarbij de veiligheid of de gezondheid van bewoners, omwonenden of passanten in acuut gevaar is, kan de burgemeester zelf optreden.

De burgemeester kan in toepassing van artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet alle maatregelen nemen die

hij noodzakelijk acht, bijvoorbeeld een bevel tot ontruiming, een bevel om muren te stutten of een onbewoonbaarverklaring, zolang die maatregelen in verhouding staan tot de risico's.

Waarschuwingsprocedure

Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen voor de [waarschuwingsprocedure\(\(opent in nieuw venster\)\)](#) in plaats van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Bij de waarschuwingsprocedure zal de gemeente een bemiddelende rol opnemen tussen de huurder en verhuurder en proberen om tot een snel herstel van de gebreken in de woning te komen. De keuze voor deze procedure is afhankelijk van de kans op succes (bv. als de gebreken snel te herstellen zijn).

Contactinformatie

- **Woonloket**

Ringlaan 20
1745 Opwijk

-  052 36 51 46
-  woonloket@opwijk.be

Openingsuren

Vandaag open van 09:00 tot 12:00 (enkel op afspraak)

Morgen open van 09:00 tot 12:00 (enkel op afspraak)

[Alle informatie](#)