

Administratieve procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Heeft uw woning gebreken, maar reageert de verhuurder niet op uw klacht of weigert hij de nodige werken uit te voeren, dan kunt u naar de gemeente gaan en een formeel verzoek indienen om de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op te starten. Deze procedure is gratis.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Uitzonderingen](#)

[Regelgeving](#)

Voorwaarden

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

Procedure

Meldt uw klacht bij de gemeente

Bezorg de gemeente een lijst met gebreken, foto's die u hiervan hebt genomen en de brieven die u hierover hebt gestuurd naar de verhuurder.

Vraag de gemeente om de kwaliteit van uw woning te onderzoeken en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten. Dat kan door een aangetekende brief te sturen of door op de gemeentedienst een formulier in te vullen. Vraag zeker een ontvangstbewijs van uw klacht. Dit geldt als de startdatum van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

De gemeente onderzoekt uw klacht

De gemeente onderzoekt eerst of uw klachten terecht zijn. Soms voert een woningcontroleur van de gemeente daarvoor een beperkt woningonderzoek uit in uw huurwoning. 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.

Opgelet:

- De gemeente kan er ook voor kiezen om de [waarschuwingsprocedure](#) te starten.

Wonen-Vlaanderen geeft advies

Wonen-Vlaanderen is een agentschap van de Vlaamse overheid. 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 hij gebreken vaststelt, kruist hij ze aan op de lijst.

Wonen-Vlaanderen geeft een advies aan de burgemeester op basis van het resultaat van dit conformiteitsonderzoek. 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;
- **ongeschikt en onbewoonbaar** als ze minstens een gebrek van categorie III heeft.

Gebreken van categorie II zijn ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid. Gebreken van categorie III zijn ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Vanaf 7 gebreken van categorie I geldt een gebrek van categorie II.

Opgelet:

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

De gemeente brengt iedereen op de hoogte van het advies

De burgemeester bezorgt iedereen 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 kunnen hierop reageren. De gemeente beslist of dit mondeling of schriftelijk moet gebeuren.

De burgemeester neemt een beslissing

Nadat iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren op het resultaat van het woningonderzoek, neemt de burgemeester een beslissing. Als er ernstige gebreken waren kan hij beslissen om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. De burgemeester heeft in principe 3 maanden vanaf het verzoek om een beslissing te nemen, maar dit is een termijn van orde. Hij mag dus ook na deze 3 maanden nog beslissen, zolang er geen beroep tegen zijn 'stilzitten' werd aangetekend.

Beroep bij de Vlaamse Minister van Wonen

Als u, als eigenaar of huurder, niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester, kunt u binnen 30 dagen na de betekening van zijn beslissing per aangetekende brief beroep indienen bij de Vlaamse minister van Wonen op het adres van Wonen-Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 C, 1000 Brussel.

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

Ontvankelijkheid van het beroep

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

De beroepsinstantie zal u schriftelijk laten weten of uw beroep ontvankelijk is. Wonen-Vlaanderen gaat na of het beroep gegrond is en kijkt daarbij naar de objectieve actuele toestand van de woning. Mogelijk zijn een aantal gebreken erger geworden door bijvoorbeeld regenval of zijn een aantal gebreken ondertussen al hersteld. U krijgt dan ook de mogelijkheid om bijkomende argumenten door te geven. Wanneer nodig doet een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen een hercontrole van de woning.

Beslissing van de minister

De minister van Wonen neemt een beslissing binnen drie maanden. Als de minister binnen die termijn niet beslist, betekent dit dat het beroep impliciet is afgewezen.

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:

- Een woning die ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard komt terecht op de **Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO)**. Voor woningen die op de inventaris staan zal de houder van het zakelijk recht een Vlaamse of gemeentelijke heffing moeten betalen. De [Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen](#) is verschuldigd zodra de woning 1 jaar op de inventaris staat, tenzij de

inventarisbeheerder 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 'Wonen doe je niet op goed geluk. Wat als uw woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard?.'

Uitzonderingen

Waarschuwingsprocedure

Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen voor de [waarschuwingsprocedure](#) 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).

Nieuwe Gemeentewet

In noodsituaties gaat de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring niet snel genoeg (wachten op woningonderzoek of 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.

Regelgeving

[Vlaamse Codex Wonen van 2021](#) (Boek 3 Woningkwaliteitsbewaking)

Opgelet: burgemeesters kunnen een beslissing tot onbewoonbaarverklaring ook baseren op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.