

Wonen doe je niet op goed geluk

Wat als je woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard?

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN



Vlaanderen
is wonen

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



Bent u eigenaar van een woning en werd deze ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard? Deze brochure informeert u over de gevolgen van een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van uw woning.

WAT IS EEN WONING?

Elk (deel van een) onroerend goed dat hoofdzakelijk dient voor huisvesting is een woning. Dat kan een zelfstandige (eengezinswoning, appartement, studio) of een niet-zelfstandige woning (kamer) zijn.

HOE VERLOOPT DE PROCEDURE ONGESCHIKTHEID/ONBEWOONBAARHEID?

De **burgemeester** neemt de beslissing om een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

De burgemeester baseert zich daarvoor doorgaans op een advies van het agentschap **Wonen-Vlaanderen**. Hiervoor onderzoekt Wonen-Vlaanderen ter plaatse de kwaliteit van de woning. Een woningcontroleur voert een conformiteitsonderzoek uit in de woning en hij doet dit aan de hand van het technisch verslag. Het technisch verslag is een lijst van gebreken die ingedeeld zijn in 3 categorieën.

Als de minister van Wonen de burgemeester heeft vrijgesteld van de verplichting om advies te vragen aan Wonen-Vlaanderen, kan de burgemeester zijn beslissing baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen.

Ongeschikt: de woning heeft minstens een gebrek van categorie II op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek. Een gebrek van categorie II is een ernstig gebrek.

Ongeschikt en onbewoonbaar: de woning heeft minstens een gebrek van categorie III op het technisch verslag. Dat is een ernstig gebrek met gevaar voor de veiligheid of gezondheid of er is sprake van mensenwaardigheid.

Categorieën van gebreken op het technisch verslag:

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

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

WAT GEBEURT ER MET EEN ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONING?

Elke ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ("VIVOO"). Die inventaris bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- ongeschikte en onbewoonbare woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- onbewoonbare woningen volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Wonen-Vlaanderen beheert de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.





WAT ALS U HET NIET EENS BENT MET HET BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER?

U kunt beroep aantekenen bij de minister bevoegd voor wonen. U moet het gemotiveerde beroep aangetekend versturen naar Wonen-Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 C, 1000 Brussel en dit binnen dertig dagen na de betekening van het besluit.

Daarna wordt de opname in VIVOO automatisch geschorst zolang het beroep in behandeling is.

De minister bevoegd voor wonen heeft drie maanden tijd om een beslissing te nemen.

OPGELET

Soms is een besluit tot onbewoonbaarverklaring gebaseerd op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet in plaats van de Vlaamse Wooncode. In dat geval kunt u klacht indienen bij de provinciegouverneur en is de hier beschreven beroepsmogelijkheid niet van toepassing. Die juridische basis vindt u in de aanhef van het besluit van de burgemeester.

WELKE GEVOLGEN HEEFT DE OPNAME OP DE INVENTARIS?

Als een woning op VIVOO terecht komt, dan heeft dit enkele nadelige gevolgen voor de eigenaar van deze woning. Daarom heeft u er alle baat bij om uw woning zo snel mogelijk in orde te brengen.

Er is een heffingsplicht voor de woningen op VIVOO. Dat is ofwel een Vlaamse heffing, ofwel een gemeentelijke heffing. Een volledig overzicht van de gemeenten die een eigen heffingsreglement hebben vindt u terug op **wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/overzicht-van-gemeenten-met-een-heffingsreglement**.

Er rust ook een **recht van voorkoop** op elke geïnventariseerde woning. Dat betekent dat bepaalde besturen (het Vlaams Woningfonds, de sociale huisvestingsmaatschappij binnen hun werkgebied, de gemeenten op hun grondgebied en Vlabinvest apb in de gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs.

Onder bepaalde voorwaarden kan er na een bepaalde periode ook een sociaal beheersrecht op uw woning worden ingesteld.

OPGELET

Als er een gemeentelijke heffing is, neemt u best contact op met de gemeente. De informatie in deze brochure over de Vlaamse heffing is in dat geval niet van toepassing.

BELANGRIJK

het verhuren of ter beschikking/te huur stellen van een ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woning is strafbaar. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.

HOE WORDT DE VLAAMSE HEFFING BEREKEND?

Als er geen gemeentelijke heffing is en de woning na een jaar nog steeds in VIVOO staat, zult u als houder van het zakelijk recht vanaf dan **jaarlijks een Vlaamse heffing moeten betalen**, tenzij u een vrijstelling of opschorting van deze heffing hebt gekregen.

U bent houder van het zakelijk recht als u:

- de volle eigendom;
- het vruchtgebruik;
- het recht van opstal;
- of het erfpachtrecht heeft op de woning.

Het basisbedrag van de **Vlaamse heffing** is een **forfaitair bedrag** van 1.100 euro en wordt jaarlijks aangepast aan de spilindex van de consumentenprijzen.

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

- na 1 jaar: basisbedrag X 2
› dus 2.200 euro
- na 2 jaar: basisbedrag X 3
› dus 3.300 euro
- na 3 jaar: basisbedrag X 4
› dus 4.400 euro
- na 4 jaar en volgende: basisbedrag X 5 › dus minstens 5.500 euro

De startdatum van opname op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is altijd de datum van het besluit tot ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

WANNEER HEBT U RECHT OP EEN VRIJSTELLING VAN DE VLAAMSE HEFFING?

Bij een vrijstelling van heffing blijft uw woning geïnventariseerd, maar moet u **voor de periode van vrijstelling geen heffing** betalen.

Dat is het geval in de volgende situaties:

- Uw woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- Uw woning is onbruikbaar geworden door een ramp: dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Vanaf de datum van de ramp geldt er een vrijstelling van twee jaar.
- Er is een sociaal beheersrecht op uw woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd (artikel 5.82 tot 5.85 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- U hebt een renovatiecontract van minstens negen jaar gesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie (artikel 3.30, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen).
- U bevindt zich in een situatie van overmacht en kunt aantonen dat de woning opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van uw wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van een jaar, maar wordt jaarlijks verlengd als de overmacht aanhoudt.



WANNEER WORDT DE VERPLICHTING OM DE VLAAMSE HEFFING TE BETALEN OPGESCHORT?

Ook bij een tijdelijke opschorting van de Vlaamse heffing blijft uw woning geïnventariseerd. Op het einde van deze periode gaat men na of aan de voorwaarden van opschorting is voldaan. Is dat niet zo, dan zult u **alsnog alle Vlaamse heffingen voor die periode moeten betalen.**

Wie een geïnventariseerde woning koopt, krijgt een opschorting van twee jaar op voorwaarde dat hij zijn woning in die tijd niet verkoopt en

- ofwel zorgt dat de woning binnen die periode uit de inventaris wordt geschrapt;
- ofwel voor het einde van die periode een andere vrijstelling of opschorting krijgt toegekend. De voorwaarden voor de nieuwe vrijstelling of opschorting moeten dan wel vervuld worden.

De opschorting begint vanaf de datum van de volledige overdracht van de woning. Ze geldt niet als:

- de verkoper bloed- of aanverwant is (tot de derde graad) van de nieuwe eigenaar;
- de verkoper zelf rechtstreeks of onrechtstreeks controle heeft over de vennootschap die de woning koopt.

Er is ook **opschorting bij geplande renovatiewerken** of **sloop**, als een van de volgende voorwaarden is vervuld:

- De eigenaar legt voor de sloop een geldige stedenbouwkundige vergunning voor;
- De eigenaar legt voor de sloop een schriftelijke bevestiging van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor, die aantoont dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning volledig is;
- De eigenaar legt een gedetailleerd renovatieschema voor van de uit te voeren werken (alleen voor niet-vergunningsplichtige werken).

Dit dossier bevat een schets van de woning met aanduiding van de geplande werken, een volledige opsomming en beschrijving van de werken, een raming van de kosten en foto's van de te renoveren delen.

De periode van opschorting eindigt wanneer de renovatiewerken klaar zijn of de sloop voltooid is. Ze kan niet langer duren dan **twee jaar**, tenzij een omgevingsvergunning noodzakelijk is of tenzij de werken minstens drie gebouwen of woningen beslaan of zo omvangrijk zijn dat twee jaar niet volstaat. Dan wordt de maximale periode **vier jaar**.

De opschorting wegens renovatiewerken of sloop vervalt als de geplande werken niet tijdig zijn voltooid en de woning op het einde van de opschortingsperiode niet uit de VIVOO werd geschrapt. Ze vervalt ook als de aanvraag van een omgevingsvergunning tot sloop geweigerd wordt. De heffingen voor heel die periode zijn dan alsnog te betalen.

Kwaliteitsvol
wonen doe
je niet op
goed geluk.

HOE KUNT U EEN VRIJSTELLING OF OPSCHORTING VAN VLAAMSE HEFFING AANVRAGEN?

Om een vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing aan te vragen, moet u het **'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting'** invullen en aan Wonen-Vlaanderen bezorgen. Dat document vindt u op www.wonenvlaanderen.be (klik bovenaan rechts op "Modeldocumenten").

WAT ALS U DE WONING ZELF BEWOONT?

Als u de woning waar u eigenaar van bent als hoofdverblijfplaats bewoont en geen andere woning in eigendom hebt, bent u vrijgesteld van de Vlaamse heffing zolang deze twee voorwaarden voldaan zijn. Dat moet u zo aanduiden op het 'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting' dat u aan Wonen-Vlaanderen bezorgt.

OPGELET

Als u geen Vlaamse, maar een gemeentelijke heffing moet betalen, bepaalt de gemeente in welke situaties u een vrijstelling of opschorting van heffing kunt krijgen. De gemeente kan u hierover inlichten.

WAT MOET U DOEN OM UW WONING TE LATEN SCHRAPPEN UIT VIVOO?

- Als u de gebreken aan uw woning hebt hersteld, moet u dat melden aan de gemeente. Die voert dan een **nieuw conformiteitsonderzoek** uit. Als blijkt dat de gebreken afdoende zijn hersteld (en er ook geen nieuwe gebreken van categorie II of III zijn), zal de burgemeester u een conformiteitsattest geven. De gemeente kan daarvoor een vergoeding vragen. Die bedraagt voor zelfstandige woningen hoogstens 90 euro. Voor een kamerwoning mag dit verhoogd worden met 15 euro per kamer, tot

een maximumtotaal van 1.775 euro. Deze bedragen kunnen jaarlijks aan de spilindex aangepast worden. Het conformiteitsattest heft het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring op. Zodra u het attest krijgt, moet u **zelf** Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen. Die zal de woning dan schrappen uit de inventaris.

- Als de woning gesloopt werd of een andere bestemming kreeg, vraagt u aan de gemeente om een opheffingsbesluit op te maken.

U bezorgt Wonen-Vlaanderen een kopie van dit besluit.

- Als er een herstellvordering op de woning rust en u **alle** gebreken van categorie II en III aan de woning hebt hersteld, vraagt u een hercontrole aan bij de wooninspecteur. Als blijkt dat er geen gebreken van categorie II en III meer zijn, zal de wooninspecteur een PV van uitvoering afleveren. Wonen-Vlaanderen krijgt automatisch een kopie van dat PV. Een PV van uitvoering geldt als conformiteitsattest.

WAT MOET U DOEN ALS U UW WONING VERKOOPT?

Uw notaris moet de koper ten laatste op de dag van de eigendomsoverdracht meedelen dat de woning is geïnventariseerd.

Opgelet:

Als er een Vlaamse heffing is moet u of uw notaris **Wonen-Vlaanderen binnen dertig dagen na eigendomsoverdracht** op de hoogte brengen van de verkoop. Daarvoor moet u het formulier

“Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” invullen en opsturen. Maak hierover goede afspraken met uw notaris, want als deze kennisgeving niet (tijdig) gebeurt, blijft u nog steeds belastingplichtig voor de eerste heffing na de verkoop.

Als er een gemeentelijke heffing is moet u of uw notaris **de gemeente en Wonen-Vlaanderen** op de hoogte brengen van de verkoop. Voor Wonen-Vlaanderen gebruikt u daarvoor ook het formulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand”. Neem daarnaast zeker contact

op met de gemeente om de verkoop op de juiste manier te signaleren.

Het modelformulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” vindt u ook op www.wonenvlaanderen.be (klik op “Modeldocumenten – modeldocumenten woningkwaliteit voor (ver)huurders”).

**Veilig
wonen doe
je niet op
goed geluk.**

WILT U MEER WETEN OVER DE VLAAMSE WONINGKWALITEITS NORMEN?

Regelgeving

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

Contact

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

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

WILT U MEER WETEN OVER DE FINANCIËLE VOORDELEN VOOR ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN?

- Ga naar de website **www.energiesparen.be** voor een overzicht van de subsidies voor energiebesparende investeringen.
- Ga naar de website **www.premiezoeker.be** voor een overzicht van beschikbare steunmaatregelen.
- Of bel het gratis nummer **1700**.

Deze folder is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht.

AGENTSCHAP
WONEN
VLAANDEREN

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