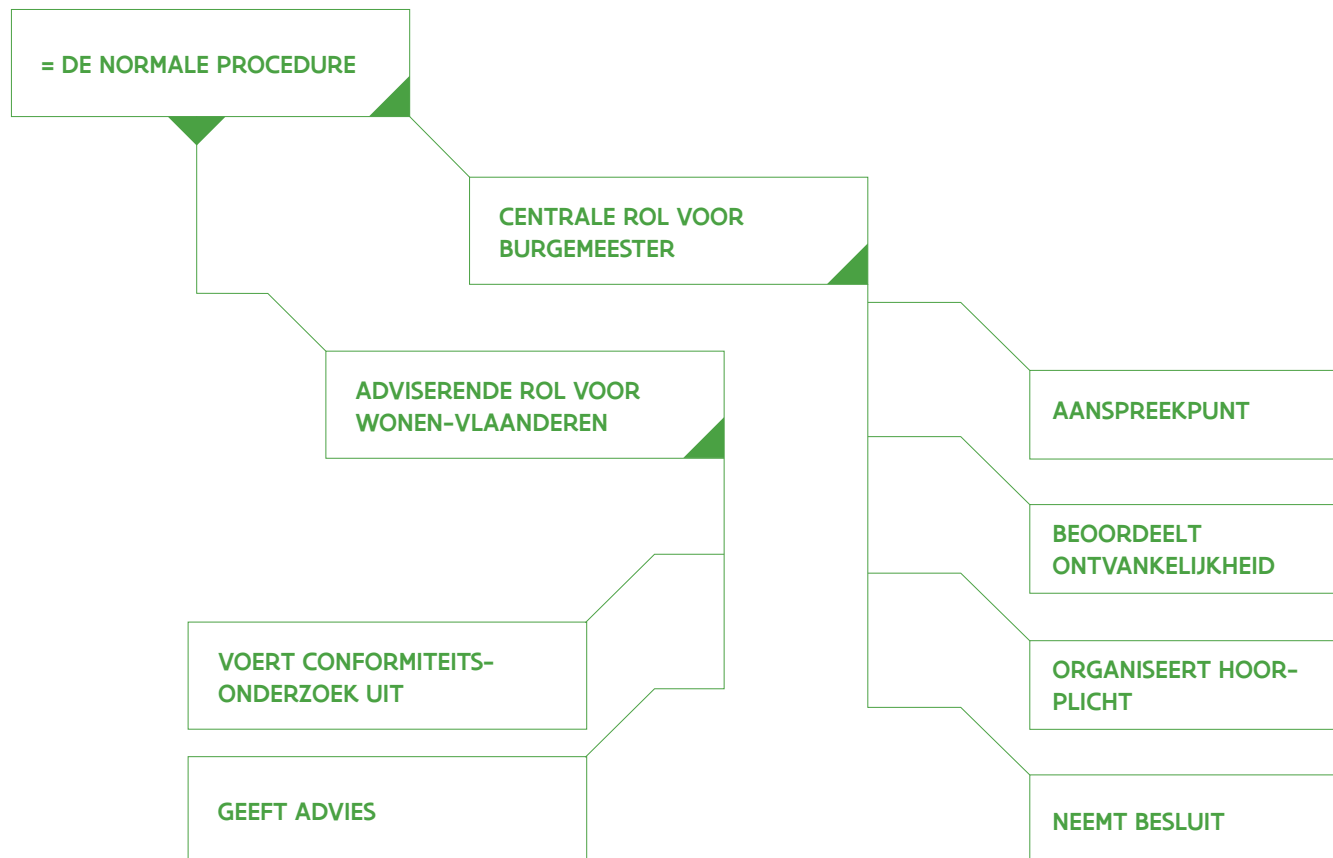


2.2

DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARHEID 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 burgemeester) of 12 maanden (bij stilzitten burgemeester)
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 woningkwaliteitsproblemen. 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 diensthuisvesting
- 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 **mondelijke 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 aantoont 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):

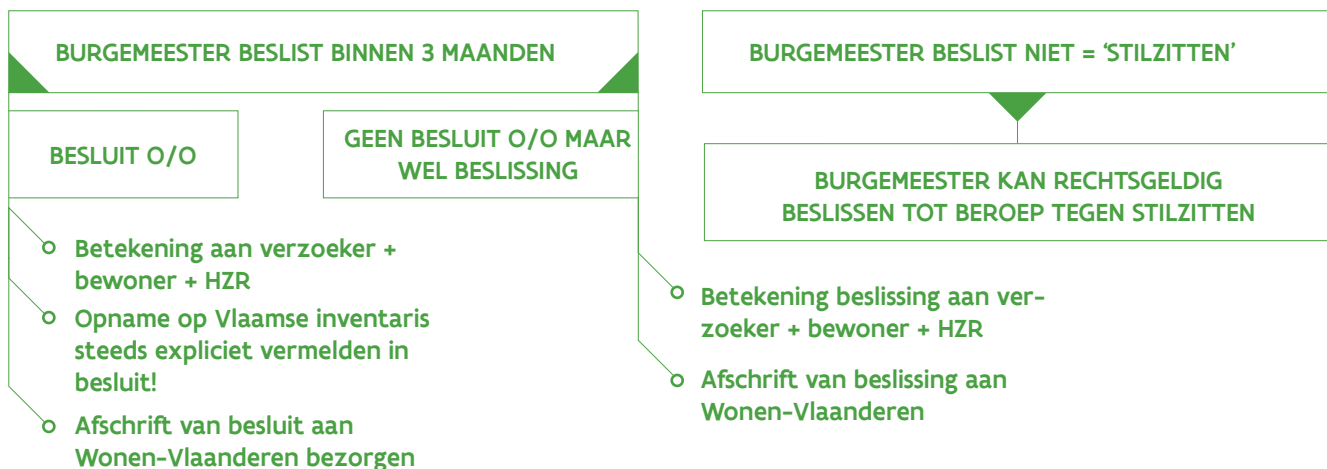
- dringende bewarende maatregelen zoals het stutten van muren of het laten afsluiten van de gastoevoer;
- het ontsmetten en opruimen van de woning bij gevaar voor de openbare gezondheid;
- snelherstel opleggen, bijvoorbeeld met het oog op het wegwerken van de ernstige veiligheidsrisico's aan de gas- 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 voorkoop.

» 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

