



## 2.3

# DE ADMINISTRATIEVE PROCEDURE OVERBEWONING TOEPASSEN

---

De procedure om een woning overbewoond te verklaren is in grote mate gelijk aan de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. We duiden hieronder daarom vooral kort de verschilpunten tussen beide procedures aan, samen met de belangrijkste aandachtspunten. De modaliteiten die hier niet expliciet aan bod komen zijn dezelfde als in de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

### 2.3.1 **Stap 1: Start van de procedure (bij burgemeester)**

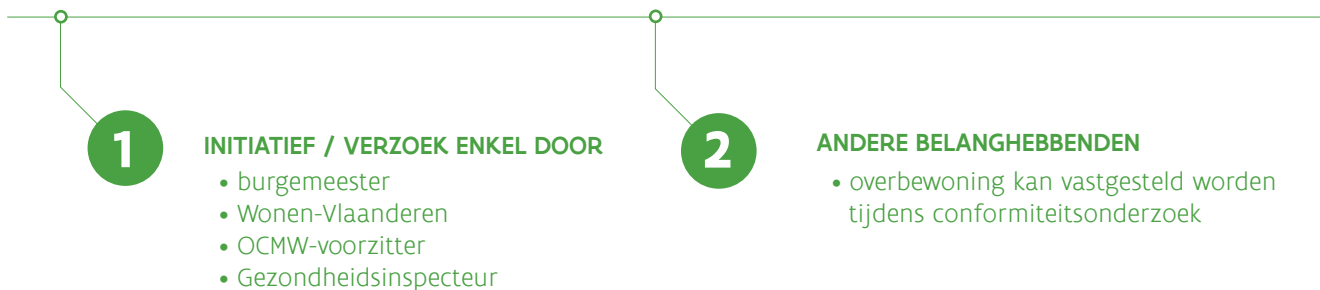
Zie 2.2.1.

Naast het eigen initiatief van de burgemeester, kan een procedure tot overbewoondverklaring

ook starten op verzoek van de OCMW-voorzitter, Wonen-Vlaanderen of de gezondheidsinspecteur. Het aantal mogelijke initiatiefnemers is hier dus beperkter dan bij de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

In de praktijk ligt een verzoek tot opening van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid wel meestal aan de basis van een procedure overbewoning. Tijdens het conformiteitsonderzoek kan de woningcontroleur immers overbewoning vaststellen, ook al was dat misschien oorspronkelijk niet de aanleiding van het onderzoek.

### » Stap 1 - start procedure



## 2.3.2 Stap 2: Beperkt onderzoek gegrondheid (door burgemeester)

Zie 2.2.2.

De gemeente onderzoekt in eerste instantie of het verzoek tot overbewoondverklaring ontvankelijk is. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van de bevolkingsregisters, een verkennend onderzoek ter plaatse of door navraag bij de politie of andere lokale partners.

## » Stap 2 - beperkt onderzoek gegrondheid

<b>VERZOEK GEGROND?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eerste inschatting proberen maken             <ul style="list-style-type: none"> <li>• bevolkingsregister raadplegen</li> <li>• informeren bij de lokale partners (vb. politie)</li> <li>• eventueel verkennend onderzoek ter plaatse</li> </ul> </li> <li>• indien manifest ongegrond of niet gemotiveerd             <ul style="list-style-type: none"> <li>• verzoek ongegrond</li> <li>• verzoeker op de hoogte brengen</li> </ul> </li> <li>• indien verzoek gegrond             <ul style="list-style-type: none"> <li>• naar stap 3 adviesvraag</li> </ul> </li> </ul>
-----------------------------	--

### 2.3.3 Stap 3: Verzoek conformiteitsonderzoek (door burgemeester)


Zie 2.2.3.

Als het verzoek tot het opstarten van de procedure gegrond is, vraagt de burgemeester aan de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen een advies over de woningbezetting. U vult het **meldingsformulier (doc 2.5)** in en mailt dat naar het meldpunt woningkwaliteit van uw provincie:

**doc. 2.5**

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

### » 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](mailto:woningkwaliteit.antwerpen@rwo.vlaanderen.be)
  - [woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.limburg@rwo.vlaanderen.be)
  - [woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.oostvlaanderen@rwo.vlaanderen.be)
  - [woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.vlaamsbrabant@rwo.vlaanderen.be)
  - [woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.westvlaanderen@rwo.vlaanderen.be)
- ligging woning duidelijk beschrijven
- duidelijk aangeven dat er een vermoeden van overbewoning is!

## 2.3.4 **Stap 4: Conformiteitsonderzoek (door Wonen-Vlaanderen)**

Zie 2.2.4.

De woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen voert ook in deze procedure een conformiteitsonderzoek uit. Hij stelt een technisch verslag op en vergelijkt de bezettingsnorm van de woning met het feitelijke aantal bewoners. Als de overschrijding van de bezettingsnorm een veiligheids- of gezondheidsrisico inhoudt, maakt hij een omstandig verslag op (zie punt 2.1.2 en technische richtlijnen op <https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/instrument-aan-de-slag-met-het-technisch-verslag>).

» **Stap 4 - conformiteitsonderzoek**



## 2.3.5 **Stap 5: Advies aan burgemeester (door Wonen-Vlaanderen)**

Zie 2.2.5.

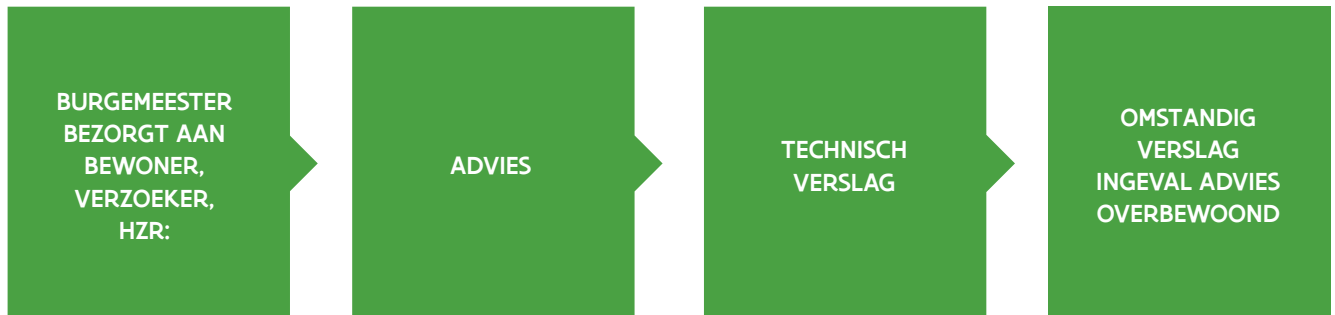
» **Stap 5 - advies aan burgemeester**



## 2.3.6 **Stap 6: Betrokkenen informeren (door burgemeester)**

Zie 2.2.6.

### » Stap 6 - betrokkenen informeren



## 2.3.7 **Stap 7: Betrokkenen horen (door burgemeester)**

Zie 2.2.7.

## » Stap 7 - betrokkenen horen



## 2.3.8 Stap 8: Beslissing nemen (door burgemeester)

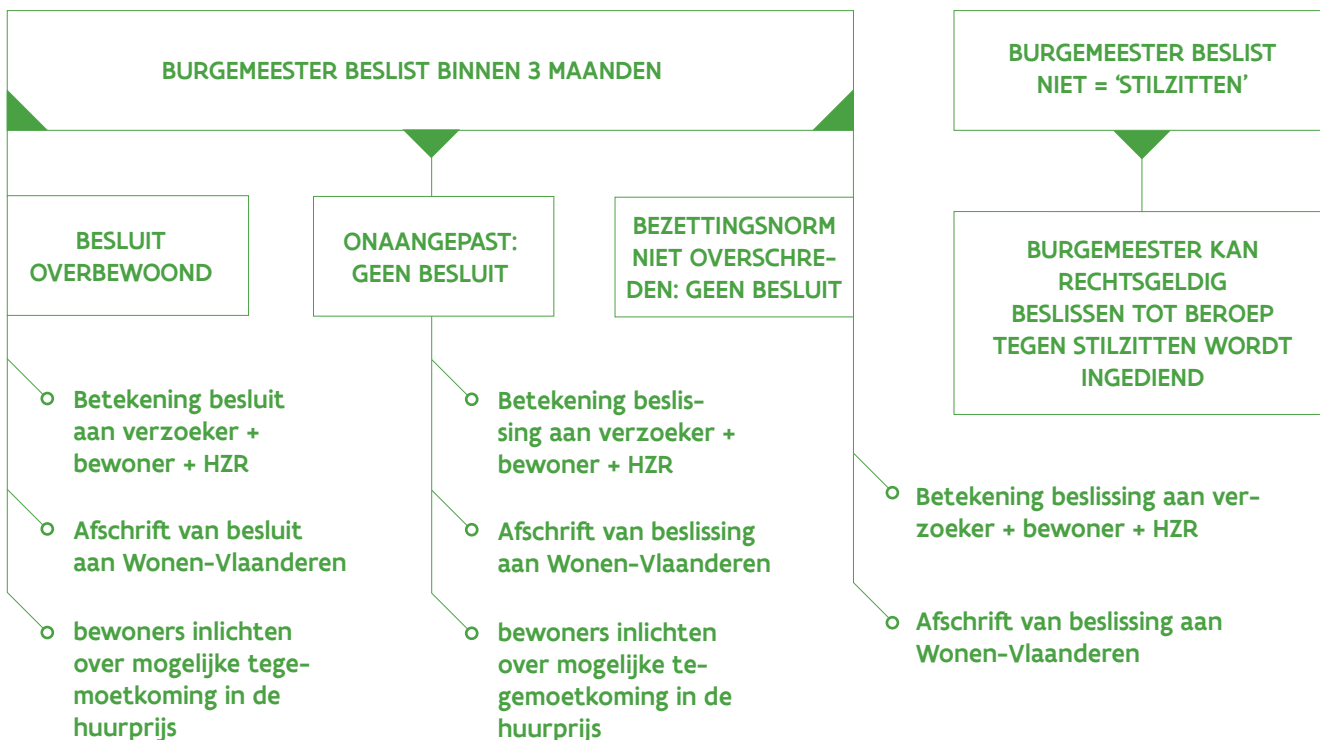
doc. 2.10.4

Zie 2.2.8 en doc 2.10.4.

Als de woning niet overbewoond is maar wel onaangepast, kan de burgemeester de bewoners erop wijzen dat ze onder bepaalde voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs, als ze verhuizen naar een aangepaste woning.



## » Stap 8 - besluit nemen



## 2.3.9 Stap 9: Beroep

Zie 2.2.9.



## » 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

### INDIENER KAN IN BEROEPSCHRIFT VRAGEN OM MONDELING TE WORDEN GEHOORD

## 2.3.10 Stap 10: Beslissing beroep

Zie 2.2.10.

## » Stap 10 - beslissing beroep

