

## 2.5

# GEVOLGEN VAN EEN BESLUIT

---

### 2.5.1 Gevolgen voor de gemeente - herhuisvesting

De burgemeester moet beoordelen of de bewoning van de ongeschikte of onbewoonbare woning moet worden stopgezet en doet daarover uitspraak in zijn besluit. Als het onverantwoord is om met de herhuisvesting te wachten tot na de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, dan neemt de burgemeester alvast een formele beslissing over de herhuisvesting.

De Vlaamse Wooncode voorziet wel in een aantal herhuisvestingsinstrumenten (zie verder), maar geeft geen duidelijkheid over wanneer de burgemeester precies tot herhuisvesting moet overgaan. We mogen er evenwel van uitgaan dat dit minstens het geval is als dat absoluut noodzakelijk is voor de gezondheid en veiligheid van de bewoners. U moet de herhuisvesting dus steeds bekijken vanuit het oogpunt van de bewoners: als hun gezondheid en veiligheid in het gedrang komen wanneer zij in de woning blijven, dient de burgemeester in ieder geval tot herhuisvesting over te gaan. Bij **onbewoonbaarheid** zal dat in principe altijd het geval zijn, tenzij de gebreken zeer snel te verhelpen zijn. In dat geval neemt de burgemeester een verplichting tot snelherstel op in zijn besluit tot onbewoonbaarverklaring en volgt dat nauwgezet op. Indien nodig verbiedt hij de bewoners tijdelijk het gebruik van de gevaarlijke functies.

Maar ook bij een **ongeschiktverklaring** kan een snelle herhuisvesting nodig zijn, bijvoorbeeld als de woning ernstige structurele stabiliteits- of vochtproblemen heeft, de leefruimte niet verwarmd kan worden of alle hedendaags comfort ontbreekt.

Bij **overbewoning** moet de burgemeester ervoor zorgen dat de overbewoning opgelost geraakt. Soms is het mogelijk een of meer personen te herhuisvesten, maar als het om een gezin gaat is dat niet evident. Mogelijk moet de gemeente dan voor het hele gezin een grotere woning zoeken.

De Vlaamse Wooncode voorziet in een plicht tot herhuisvesting door de burgemeesters. Deze

verplichting geldt enkel voor bewoners die voldoen aan de inkomens- en bezitsvoorwaarden van de sociale huursector. Maar het spreekt voor zich dat de burgemeester ook voor andere bewoners initiatieven tot herhuisvesting mag nemen.

De herhuisvestingsplicht is een inspanningsverbintenis voor de burgemeester. Dat houdt in dat hij al het mogelijke moet doen om de bewoners te herhuisvesten.

De Vlaamse regelgeving voorziet in drie concrete instrumenten die een mogelijke hulp zijn bij de herhuisvesting van bewoners:

1. Voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning (niet voor overbewoning);
2. Recht op een tegemoetkoming in de huurprijs (ook voor overbewoning);
3. De kosten van de herhuisvesting verhalen op de eigenaar van de ongeschikte of onbewoonbare woning (niet voor overbewoning).

Andere mogelijke herhuisvestingsinitiatieven zijn:

- oprichten van transitwoningen;
- afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met sociale woonactoren en OCMW;
- aanstellen van woonbegeleiders;
- dienstverlening via woonwinkels.

(zie 3.3 herhuisvesting structureel organiseren)

### 2.5.1.1 **Voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning**

Als de burgemeester de woning onbewoonbaar verklaart op basis van **artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet**, dan zijn er volgende voorwaarden voor voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij:

- De woning heeft nog niet eerder aanleiding gegeven tot voorrang;
- De bewoner voldoet aan alle inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het sociaal huurbesluit;
- De bewoner bewoonde de woning op het ogenblik van het onbewoonbaarheidsbesluit al minstens zes maanden als hoofdverblijfplaats;
- De burgemeester beveelt in zijn onbewoonbaarheidsbesluit het stopzetten van de bewoning.

De bewoner van een woning waarvan de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is vastgesteld tijdens een **conformiteitsonderzoek volgens de Vlaamse Wooncode** heeft onder volgende

voorwaarden recht op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning door een sociale huisvestingsmaatschappij:

- De woning heeft nog niet eerder aanleiding gegeven tot voorrang;
- De bewoner voldoet aan alle inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden uit het sociaal huurbesluit;
- De bewoner bewoonde de woning op het ogenblik van het conformiteitsonderzoek of besluit al minstens zes maanden als hoofdverblijfplaats;
- De woningcontroleur heeft op het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek het volgende aangekruist:
  - ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdruibrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur';
  - ofwel minstens 60 strafpunten samen met 3 gebreken van categorie IV.

In verband met het begrip “conformiteitsonderzoek” wordt verwezen naar art. 3 van het woningkwaliteitsbesluit van 12 juli 2013. Dat betekent dat men niet alleen rekening houdt met de vaststellingen van de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen, maar ook met de technische verslagen van woningcontroleurs die de burgemeester heeft aangewezen.

De bewoner kan op twee momenten in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring zijn recht op voorrang laten gelden:

1. door zich binnen 2 maanden na de kennisgeving van het **technisch verslag** in te schrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM);
2. door zich binnen 2 maanden na de kennisgeving van het **besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring** in te schrijven bij de SHM.

**Opgelet:** de SHM kan de voorrang alleen toekennen als de bewoner zich binnen 2 maanden na kennisgeving van technisch verslag of besluit bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) in uw gemeente heeft laten inschrijven in het wachtregister. Het is dus heel belangrijk om de bewoners daarop te wijzen en ze gericht door te verwijzen. Nog beter is uiteraard om hen op te volgen tot ze effectief zijn ingeschreven.

Voor het bewonen van een overbewoonde woning is er geen recht op voorrang bij de SHM.

Naast de SHM's verhuren ook de **sociale verhuurkantoren (SVK's)** woningen aan een lagere huurprijs. De toewijzing van deze woningen gebeurt op basis van een puntensysteem. Wonen in een **ongeschikte, onbewoonbare of overbewoonde** woning geeft omwille van de verhoogde “woonood” recht op een aantal punten. Voor meer informatie hierover kan u terecht bij het SVK van uw gemeente.

### 2.5.1.2 **Recht op een tegemoetkoming in de huurprijs**

De bewoners van een **woning die overbewoond of onbewoonbaar is bevonden of verklaard** (zowel op basis van conformiteitsonderzoek Vlaamse Wooncode als op basis van besluit Nieuwe Gemeentewet) die verhuizen naar een conforme woning en voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarde, komen in aanmerking voor een tegemoetkoming in de huurprijs.

Voor bewoners van een **ongeschikte woning** moet het technisch verslag van het conformiteitsonderzoek voldoen aan dezelfde voorwaarden als voor de voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning, namelijk:

1. ofwel minstens 3 gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken 'Omhulsel' of 'Binnenstructuur';
2. ofwel minstens 60 strafpunten samen met 3 gebreken van categorie IV;

U verwijst de bewoner voor meer informatie over de voorwaarden en de te volgen procedure best door naar de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen.

### 2.5.1.3 **De kosten van de herhuisvesting verhalen op de eigenaar van de ongeschikte of onbewoonbare woning**

De burgemeester kan de kosten die gepaard gaan met het herhuisvesten van de bewoners van ongeschikte en onbewoonbare woningen verhalen op de verhuurder. Deze mogelijkheid staat uitgebreid toegelicht in 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren.

**Opgelet!** Deze maatregel heeft mogelijks aanzienlijke financiële gevolgen voor de verhuurder. Het is dan ook aangewezen om dit alleen toe te passen in de situaties waarin de nood aan herhuisvesting niet ter discussie staat.



## » Gevolgen voor burgemeester

1

### HERHUISVESTING

- plicht tot herhuisvesting door burgemeester
- = inspanningsverbintenis
- Verplicht voor bewoners die voldoen aan inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarde sociale huur
- Mag ook voor bewoners die niet voldoen

2

### CONCRETE INSTRUMENTEN IN VLAAMSE REGELGEVING

- voorrang bij toewijzing sociale huurwoning SHM
- extra punten bij toewijzing woning SVK
- tegemoetkoming in de huurprijs
- !!!extra voorwaarden!!!
- recupereren van herhuisvestingskosten

## 2.5.2 Gevolgen voor de eigenaar / verhuurder / houder zakelijk recht

### 2.5.2.1 Bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid

Wonen-Vlaanderen neemt alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard op in een **Vlaamse inventaris**. Deze bevat een lijst met de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaringen Vlaamse Wooncode én een aparte lijst met de onbewoonbaarverklaringen Nieuwe Gemeentewet.

De startdatum van opname is altijd de datum van het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Als een woning zowel volgens de Nieuwe Gemeentewet als volgens de Vlaamse wooncode onbewoonbaar is verklaard, dan staat ze op beide lijsten, telkens met als startdatum de datum van het betreffende besluit. Voor de verdere gevolgen geldt de eerste startdatum in die gevallen als datum van inventarisatie.

De inventaris is de vertrekbasis voor andere maatregelen.

Het is natuurlijk de bedoeling dat de eigenaar zijn woning zo snel mogelijk terug in orde brengt. Als de woning na een jaar nog steeds in de inventaris staat, zal de eigenaar vanaf dan **jaarlijks een heffing moeten betalen**, tenzij Wonen-Vlaanderen hem een vrijstelling of opschorting heeft toegekend. Het eerste jaar na de inventarisatie hoeven de houders van het zakelijk recht nog geen heffing te betalen. In dat jaar krijgen ze nog de kans om de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid van de woning te beëindigen door herstellingswerkzaamheden uit te voeren.

De heffingsplicht start op de eerste verjaardag van de inventarisatie. Om de houders van het zakelijk recht daarop te wijzen stuurt Wonen-Vlaanderen jaarlijks, vóór elke verjaardag van de inventarisatie, een brief aan alle houders van het zakelijk recht met de laatste stand van zaken. Hierin wijst Wonen-Vlaanderen op de gevolgen van de inventarisatie en de wijze waarop de woning geschrapt kan worden.

Het basisbedrag van de Vlaamse heffing is het **geïndexeerd kadastraal inkomen**, met een minimum van 990 euro.

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

- na 1 jaar: basisbedrag X 2 > dus minstens 1980 euro
- na 2 jaar: basisbedrag X 3 > dus minstens 2970 euro
- na 3 jaar: basisbedrag X 4 > dus minstens 3960 euro
- na 4 jaar en volgende: basisbedrag X 5 > dus minstens 4950 euro

Er bestaan wel een aantal redenen voor vrijstelling van heffing. Naast de situaties waarin er sprake is van overmacht is er een vrijstelling in volgende gevallen:

- de woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- de woning is onbruikbaar geworden door een ramp: dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de houder van het zakelijk recht. Vanaf de datum van de ramp geldt er een vrijstelling van twee jaar.
- Er is een sociaal beheersrecht op de woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd.
- De houder van het zakelijk recht heeft een renovatiecontract van minstens negen jaar gesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

Daarnaast krijgt de houder van het zakelijk recht een opschorting van heffing in volgende gevallen:

- Hij koopt een geïnventariseerde woning. Vanaf de datum van aankoop is er een opschorting van twee jaar. Er zijn wel bijkomende voorwaarden.
- Hij kan een renovatieplan of vergunning voor werken voorleggen. De opschorting bedraagt in dat geval vier of vijf jaar.

**doc. 2.12**

Om een vrijstelling of opschorting aan te vragen, moet de houder van het zakelijk recht het **Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting (doc 2.12)** invullen en aan Wonen-Vlaanderen bezorgen. Dat document kan u best al een eerste keer voegen bij het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Men kan het ook downloaden op <https://www.wonen-vlaanderen.be/modeldocumenten-en-brochures/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders>.

Wonen-Vlaanderen heeft ook een brochure om de houders van het zakelijk recht hierover te informeren. U kan ook deze brochure best voegen bij elk besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring en er bij eventuele vragen naar verwijzen. Ze is ook digitaal raadpleegbaar op <https://www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten-en-brochures/brochures>.

De gemeente kan **opcentiemen heffen** op deze Vlaamse heffing. In dat geval moet de houder van het zakelijk recht én de opcentiemen én de Vlaamse heffing betalen. In de plaats van op-



centiemen kan de gemeente er ook voor kiezen om een **eigen heffingsreglement** uit te werken. In dat geval zal de houder van het zakelijk recht dus naast de Vlaamse heffing een gemeentelijke heffing moeten betalen. De gemeentelijke heffingen moeten voldoen aan de bepalingen van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Er rust ook een **recht van voorkoop** op elke geïnventariseerde woning. Dat betekent dat bepaalde besturen (de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente en eventueel ook het OCMW) het recht hebben om bij een geplande verkoop de woning aan te kopen tegen de afgesproken prijs (zie 3.5).

Onder bepaalde voorwaarden kan er ook een **sociaal beheersrecht** op uw woning worden ingesteld (zie 3.4).

Het verhuren van een ongeschikte of onbewoonbare woning is bovendien **strafbaar**. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf. Merk op dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard moet zijn voor strafbaarstelling. Meer informatie hierover in 4: 'Wat als de administratieve procedure niet volstaan?'.

### 2.5.2.2 Bij overbewoning

Een besluit tot overbewoning geeft geen aanleiding tot opname in de Vlaamse inventaris. Het verhuren van een overbewoond verklaarde woning is wel strafbaar. Merk op dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard moet zijn voor strafbaarstelling. Meer informatie hierover in 4: 'Wat als de administratieve procedure niet volstaan?'.

#### » Gevolgen voor eigenaar-verhuurder-houder zakelijk recht





## 2.5.3 Gevolgen voor de bewoner

### 2.5.3.1 Bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid

Ook voor de bewoner van de woning heeft een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring gevolgen. De bewoner kan met het besluit naar de vrederechter gaan om een verminderde huurprijs af te dwingen, een deel van de huurgelden terug te vorderen of de huurovereenkomst te beëindigen,.....

**Opgelet:** de huurovereenkomst is niet automatisch beëindigd door een besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid. Zelfs bij een verplichte uithuiszetting moet de huurder naar de vrederechter die uitspraak doet over het huurcontract.

Als de burgemeester heeft geoordeeld dat de bewoning moet worden stopgezet, moet de bewoner de woning verlaten en moet hij (eventueel tijdelijk) verhuizen naar een andere woning. Zoals hoger toegelicht heeft de bewoner niet altijd recht op voorrang in de sociale huisvesting of op een tegemoetkoming in de huurprijs (zie 2.5.1.1 en 2.5.1.2). Het is belangrijk om de bewoners daarover goed te informeren en indien nodig te begeleiden.

Als de **bewoner ook de eigenaar** van de woning is, dan kan hij mogelijks een afwijking krijgen van de eigendomsvoorwaarde in het kaderbesluit sociale huur. Bijkomende voorwaarden om van deze afwijking te kunnen genieten zijn:

- De onbewoonbaar verklaarde woning is gelegen in het Vlaamse gewest;
- De ontruiming van de woning is noodzakelijk: de burgemeester doet hier best expliciet uitspraak over in zijn onbewoonbaarheidsbesluit;
- De betrokken persoon bewoonde de woning op datum van het onbewoonbaarheidsbesluit of op datum van het conformiteitsonderzoek;
- De betrokken persoon heeft zich binnen twee maanden na het onbewoonbaarheidsbesluit of conformiteitsonderzoek laten inschrijven bij de sociale verhuurder;
- De betrokken persoon verkoopt zijn woning binnen het jaar na de toewijzing van de sociale huurwoning.

Als de burgemeester beslist om de herhuisvestingskosten te recupereren bij de verhuurder (zie 3.3.2 herhuisvestingskosten recupereren), dan kan hij de verhuurder ook laten tussenkomen in de installatiekosten en de huurkost van het eerste jaar.

### 2.5.3.2 Bij overbewoning

Een besluit tot overbewoning kan ertoe leiden dat alle bewoners op zoek moeten naar een andere, aangepaste woning. Dat zal het geval zijn als alle bewoners samen één gezin vormen. In andere gevallen kan men de overbewoning ook oplossen door één of meer bewoners te herhuisvesten.

Onder bepaalde voorwaarden kunnen bewoners in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs als ze verhuizen naar een conforme en aangepaste woning (zie 2.5.1.2).

#### » Gevolgen voor bewoner

**GEVOLGEN OP HUURCONTRACT ALTIJD VIA VREDERECHTER: VERMINDERDE HUURPRIJS, EIGENAAR VERPLICHTEN TOT UITVOERING WERKEN, ONTBINDEN HUURCONTRACT, SCHADEVERGOEDING,...**

---

**MOGELIJKE VERPLICHTE STOPZETTING BEWONING/ONTRUIMING**

---

**HERHUISVESTINGSP LICHT GEMEENTE INDIEN VOLDAAN AAN INKOMENS- EN EIGENDOMSVOORWAARDEN SOCIALE HUUR**

---

**VOORRANG SOCIALE HUUR NIET AUTOMATISCH!**

---

- inkomens- en eigendomsvoorwaarden
  - bewonen op datum conformiteitsonderzoek of besluit
  - !! bij procedure VWC: bijkomende voorwaarden m.b.t. technisch verslag, ook voor onbewoonbaarheid
  - bewonen op datum conformiteitsonderzoek of besluit
- 

**AFWIJKING OP EIGENDOMSVOORWAARDE SOCIALE HUUR**

---

**TEGEMOETKOMING IN DE HUURPRIJS ONDER BEPAALDE VWN (OOK BIJ ONAANGEPASTHEID OF BESLUIT OVERBEWONING)**

---