

Contact
Pedro Dewerchin Hannelore Deroo
T 056 733 388 T 056 733 382
pedro@woonwijs.be hannelore@woonwijs.be

**Melding van een woningkwaliteitsprobleem**

**Woning**

Straat en nummer:………………………………………………………………………………………………………………………………………..

Postcode en gemeente: …………………………………………………………………………………………………………………………………

**Omschrijving kwaliteitsproblemen (zo gedetailleerd mogelijk)**

**Soort probleem**

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

**Ernst van het probleem**

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

**Duur van het probleem**

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

Werden deze problemen al aan de eigenaar gemeld? Ja, mondeling / Ja, schriftelijk / Nee

**Aanvrager**

Naam:…………………………………………………………. Voornaam:.……………………………………………………………………………

Adres:…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Telefoonnummer:…………………………………… Email:………………………………………………………………………………………….

Hoedanigheid\*: Huurder / eigenaar / ander: …………………………………………………………………………..................

(\* Schrappen wat niet van toepassing is)

**Huurovereenkomst (optioneel)**

Deze gegevens worden enkel intern gebruikt en worden niet aan derden doorgegeven.

Is er een geschreven huurovereenkomst? Ja / Nee

Sinds wanneer huurt u de woning? ………………………………………………

Bedraagt de basishuurprijs (= huurprijs op het huurcontract) meer dan 500 euro ? Ja / Nee

(deze vraag wordt u gesteld om na te gaan of u recht heeft op bepaalde premies, gratis energiescan…)

Wordt de huur stipt betaald? Ja / Nee

Wenst u in de woning te blijven wonen? Ja / Nee

Werd de huurovereenkomst opgezegd? Ja / Nee

**Eigenaar woning (optioneel)**

Naam:…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Adres: …………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Telefoonnummer: ………………………………………………………………………………………………………………………………………….

**Uitvoeren woningcontrole**

Wat is voor u het beste moment om een woningcontrole uit te voeren (vb. vaste dag/moment dat er iemand thuis is) …………………………………………………………………………………………………………………………………………….

🗖 Ik geef toestemming aan de technisch adviseur van Woonwijs om een woningonderzoek uit te voeren en een bemiddelingsprocedure te starten. De termijnen en het dwingend karakter van de Vlaamse procedure ongeschiktheid / onbewoonbaarheid wordt hierbij niet gestart. Het technisch verslag van de bemiddelingsprocedure is een ondersteunend document bij de bemiddeling tussen de verschillende partijen. Dit document opent noch administratieve, noch juridische rechten voor de verschillende betrokken partijen, behalve indien het document recht geeft op voorrang op bij een sociale huisvestingsmaatschappij. In dat laatste geval wordt het verslag ook bezorgd aan zowel de huurder als de sociale huisvestingsmaatschappij, die werkzaam is op het grondgebied.

Ik bevestig dat ik de verhuurder, of door hem aangestelde aannemers, toegang zal verlenen tot de woning.

🗖 Ik verkies om geen bemiddelingsprocedure te starten, maar onmiddellijk een formele procedure te starten. Ik ben op de hoogte van de termijnen en het dwingend karakter van deze procedure.

Datum:…………………………………………

Handtekening:

**Procedure en gevolgen van een aanvraag naar ongeschikt / onbewoonbare woning (kwaliteitscontrole van een huurwoning)**

Elke woning die in Vlaanderen verhuurd wordt, moet aan bepaalde **minimale kwaliteitsnormen** voldoen. **Iedere huurder of belanghebbende kan bij de gemeente woningkwaliteitsproblemen melden indien hij of zij klachten heeft omtrent de slechte staat van de huurwoning.**

De melder heeft de keuze om een bemiddelingsprocedure of formele procedure op te starten. Bij **de bemiddelingsprocedure** zal de technisch adviseur van de gemeente een **conformiteitsonderzoek** uitvoeren. Binnen de 7 dagen na dit woningonderzoek wordt een technisch verslag opgemaakt (waarbij strafpunten gegeven worden volgens de vastgestelde gebreken) en wordt de huurder per brief ingelicht over het resultaat van het onderzoek. Indien de woning meer dan 15 strafpunten krijgt (en dus niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids-, of kwaliteitsnormen opgelegd door de Vlaamse Wooncode), wordt dit verslag binnen de 7 dagen na opmaak overgemaakt aan de eigenaar. De eigenaar wordt aangespoord om binnen de 14 dagen contact op te nemen met de technisch adviseur om een renovatienota op te stellen. Hierin worden afspraken gemaakt om de gebreken op korte termijn weg te werken. De technisch adviseur fungeert als neutrale bemiddelaar tussen eigenaar en huurder. Indien de eigenaar geen renovatienota wil opstellen of zich niet aan de uitvoering van deze renovatienota houdt, start Woonwijs een **officiële procedure** op bij Wonen-Vlaanderen.

De melder kan er ook voor kiezen om **onmiddellijk de officiële procedure** op te starten, zonder eerst de bemiddelingsprocedure te doorlopen. Bij de officiële procedure, wordt een woningonderzoek uitgevoerd door de gewestelijk controleur van Wonen-Vlaanderen. Krijgt de woning 15 of meer strafpunten toegekend, dan wordt er een **advies tot ongeschiktheid** gegeven aan de burgemeester. Als blijkt uit het verslag van de gewestelijk ambtenaar dat de woning door een aantal zware gebreken, een aantoonbaar risico inhoudt voor de veiligheid of de gezondheid van haar bewoners, dan kan er een **advies tot onbewoonbaarheid** gegeven worden.

Het technisch verslag van de gewestelijk ambtenaar wordt bezorgd aan de huurder en verhuurder. Beiden kunnen een **hoorzitting** aanvragen bij de burgemeester waarna hij/zij al dan niet een besluit tot ongeschikt-/onbewoonbaarheid neemt, afhankelijk van de omstandigheden en de bereidheid van de eigenaar om de vastgestelde gebreken weg te werken.

**Gevolgen**

Bij een **besluit ongeschiktheid** mag de huurder in de woning blijven wonen. De eigenaar voert binnen de vastgestelde termijn de **nodige verbeteringswerken** uit. Doet hij dit niet, dan is er op termijn een heffing verschuldigd.

Bij een **besluit onbewoonbaarheid** moet de woning verlaten worden en levert de burgemeester een inspanningsverbintenis tot herhuisvesting. Ook in dit geval is de eigenaar op termijn een heffing verschuldigd.

In beide gevallen mag de woning **niet opnieuw verhuurd worden** vooraleer een opheffing van het besluit is genomen aan de hand van een **conformiteitsattest**.

De bewoners van een woning genieten **in bepaalde gevallen** **voorrang op een sociale huurwoning**:

* + wanneer er volgens het technisch verslag minstens 3 gebreken van categorie III onder hoofdrubrieken ‘omhulsel’ of ‘binnenstructuur’ of minstens 3 gebreken van categorie IV en 60 strafpunten worden vastgesteld. De bewoners moeten de woning ten minste 6 maanden bewonen en zich binnen de twee maanden na kennisgeving van het technisch verslag inschrijven bij de sociale bouwmaatschappij en/of sociaal verhuurkantoor dat werkzaam is in dezelfde gemeente.
	+ De bewoners krijgen voorrang op een sociale huurwoning wanneer er via de nieuwe gemeentewet een besluit tot onbewoonbaarheid is waarbij de ontruiming noodzakelijk is.
	+ Voorwaarde: de huurders voldoen aan de algemene inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning.

Huurders kunnen, onder bepaalde voorwaarden, genieten van een **huursubsidie** indien ze verhuizen van een ongeschikte naar een geschikte woning op de private huurmarkt.

De verhuurder kan na verloop van een 3-jarige periode de **huurovereenkomst opzeggen** om renovatiewerken uit te voeren mits opzeg van zes maanden.

**Beslis als huurder nooit eenzijdig om de huurprijs niet meer te betalen**. Dit lost de kwaliteitsproblemen niet op, maar leidt tot een verzwakte positie van de huurder in geval van een eventuele rechtszaak.