



Vlaanderen
is wonen

Dag van het lokaal woonbeleid

25/06/2019

**'De procedure tot ongeschikt- en
onbewoonbaarverklaring: leren
stappen, leren lopen'**



Aan het loket



Vlaanderen
is wonen





Vlaanderen
is wonen



Vlaanderen
is wonen



Vlaanderen
is wonen



Vlaanderen
is wonen



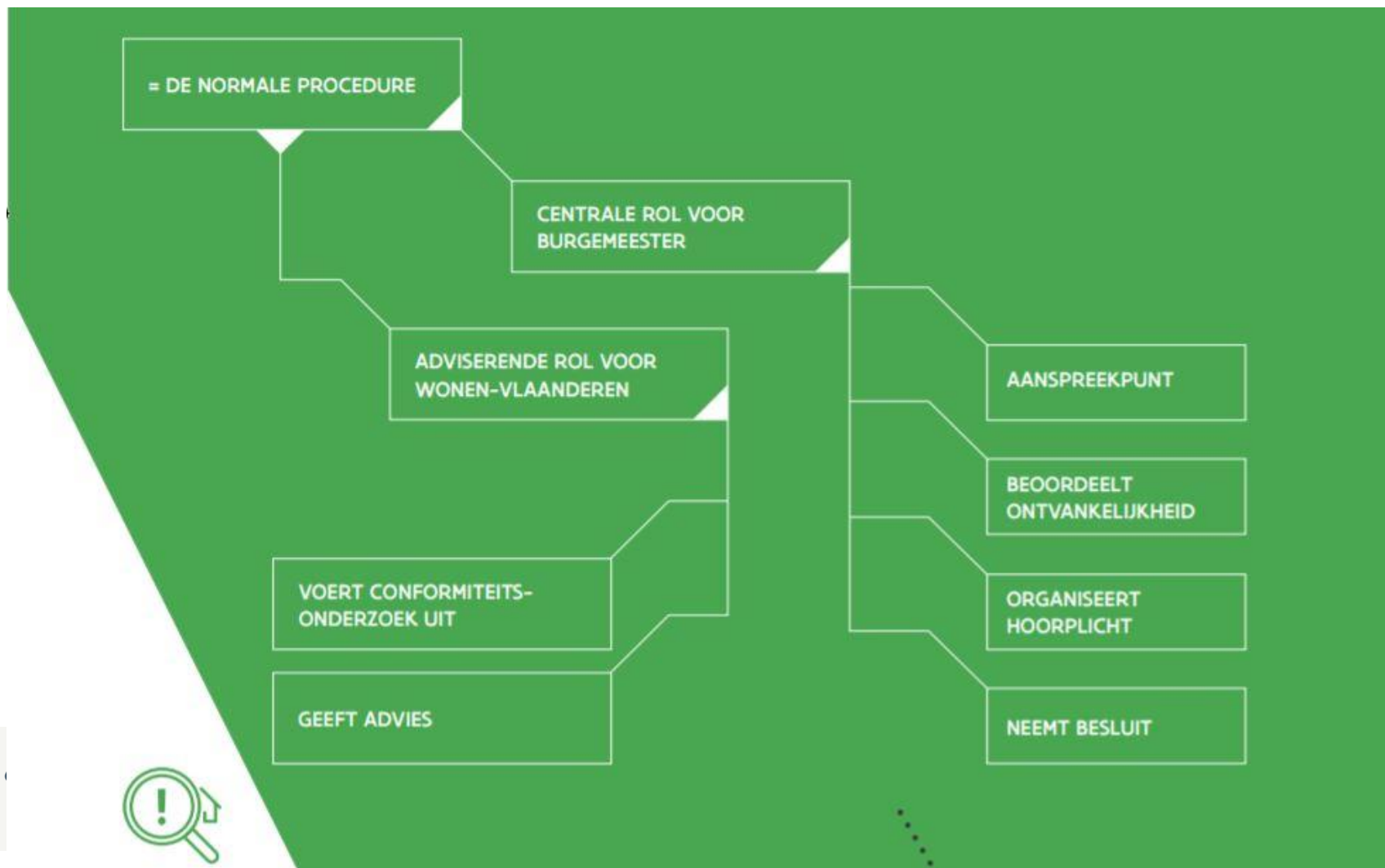
Vlaanderen
is wonen



Aan de slag



De procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring



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)



» Stap 1: start procedure

VERZOEK BELANGHEBBENDE

- aangetekende brief aan burgemeester
 - startdatum = datum aan getekende 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



» 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



Vlaanderen
is wonen

» 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



Of via
VLOK!!



Vlaanderen
is wonen

» Stap 4 - conformiteitsonderzoek



» Stap 5 - advies aan burgemeester



» Stap 6 - betrokkenen informeren

BURGEMEESTER
BEZORGT AAN
BEWONER,
VERZOEKER,
HZR:

ADVIES

TECHNISCH
VERSLAG

OMSTANDIG
VERSLAG
INGEVAL ADVIES
ONBEWOON-
BAARHEID



» Stap 7 - betrokkenen horen

1

INDIEN ADVIES O/O

- **betrokkenen uitnodigen argumenten te uiten > hoorplicht**
 - mondeling met proces-verbaal of
 - schriftelijk

2

INDIEN ADVIES NIET O/O

- **geen hoorplicht, wel kennisgeving van beslissing + vermelden beroepsmogelijkheid**



» Stap 8 - besluit nemen



» 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 verzoek

SCHORST INVENTARISATIE

INDIENER KAN IN BEROEPSCHRIFT VRAGEN OM MONDELING TE WORDEN GEHOORD



» Stap 10 - Beslissing in beroep



Gevolgen van het besluit OO

» 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



» Gevolgen voor eigenaar-verhuurder-houder zakelijk recht

OPNAME IN
VLAAMSE INVEN-
TARIS (NIET BIJ
OVERBEWO-
NING)

WONING
IN ORDE
BRENGEN

NA 1 JAAR
VLAAMSE
HEFFING
BETALEN

RECHT VAN
VOOR KOOP EN
SOCIAAL
BEHEERSRECHT

VERHUREN IS
STRAFBAAR



» Gevolgen voor bewoner

GEVOLGEN OP HUURCONTRACT ALTIJD VIA VREDERECHTER: VERMINDERDE HUURPRIJS, EIGENAAR VERPLICHTEN TOT UITVOERING WERKEN, ONTBINDEN HUURCONTRACT, SCHADE-VERGOEDING,....

MOGELIJKE VERPLICHTE STOPZETTING BEWONING/ONTRUIMING

HERHUISVESTINGSPLICHT GEMEENTE INDIEN VOLDAAN AAN INKOMENS- EN EIGENDOMS-VOORWAARDEN 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)



Wat KAN je nog doen?

» Wat KAN? Structureel samenwerken en helder communiceren

STRUCTURELE SAMENWERKING TUSSEN GEMEENTEDIENSTEN

- Wonen, ruimtelijk ordening, bevolking, politie, OCMW
- Standaard werkwijze en taakverdeling bij woningkwaliteitsproblemen vastleggen
- Dienst Wonen geeft basisinformatie over woningkwaliteit (checklist, vorming, adressen ongeschikte en onbewoonbare woningen door geven i.f.v. voorlopige inschrijving,...)

STRUCTURELE SAMENWERKING MET LOKALE PARTNERS

- CAW, thuiszorgdiensten, poetsdiensten, huisartsen, energiescanners, SHM's, SVK's, vastgoedmakelaars, middelbare scholen en hoger onderwijs, decentrale diensten Wonen-Vlaanderen
- Meldingsfiche
- Organisatie infomomenten
- Doorverwijzing naar SVK
- Informeren van scholieren
- Afspraken maken met Wonen-Vlaanderen

HELDER COMMUNICEREN MET - EN ONDERSTEUNEN VAN - BEWONERS EN VERHUURDERS

- Gerichte communicatie voor bewoners
- Gerichte communicatie voor verhuurders
- Maatregelen om verbeteringswerken aan te moedigen

STERKE GEMEENTELIJKE REGIE

- Gebruik van stappenplannen en modeldocumenten voor administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring
- Sterke inzet op voortraject (laandacht voor beslissingstermijn)
- Activeringsbeleid na besluit O/O

» Wat KAN? Conformiteitsonderzoek uitvoeren

1

PROACTIEVE CONFORMITEITSONDERZOEKEN

- altijd vooronderzoek uitvoeren na klacht
- probleemgebieden afbakenen en huurwoningen screenen
- systematisch conformiteitsonderzoek in woningen:
 - waarvoor OCMW huurwaarborg betaalt
 - van private huurder die naar sociale woning verhuist
- afsprakenkader met SVK en Vlaamse minister van Wonen
- ...

2

CA PROMOTEN

- subsidie voor huurwoningen met CA
- CA's publiceren op website
- logo voor conforme woningen



» Herhuisvesting structureel organiseren

1

NOODOPVANG VOORZIEN

- draaiboek voor crisissituaties uitwerken
- meerdere types van woningen voorzien
- doelgroepen afbakenen en prioriteiten bepalen, huurprijs en max. huurperiode bepalen, bewoners begeleiden verhuishulp

2

RECUPEREREN HERHUISVESTINGSKOSTEN

- burgemeester beslist over herhuisvesten
 - best in apart herhuisvestingsbesluit (procedure OO VWC)
 - integreren in onbewoonbaarheidsbesluit (toepassing NGW)
 - motiveren o.b.v. ernst gebreken woning
 - hoorplicht
- volgende kosten:
 - kosten onruiming
 - transport- en opslagkosten
 - installatiekosten
 - saldo huur- of verblijfkosten
- toepassingsmodaliteiten:
 - enkel kosten die gepaard gaan met de herhuisvesting
 - redelijkheid
 - schadebeperkingsplicht

3

PREVENTIE HERVERHURING

- stopzetten bewoning in besluit
- aanplakken onbewoonbaarheidsbesluit
- verzegeling van de woning
- inschakelen dienst bevolking
- inschakelen wooninspectie via meldpunt Woningkwaliteit



» Verplicht CA - CA beperkte geldigheidsduur - vergoeding CA

VERPLICHT CA	CA BEPERKTE GELDIGHEIDSDUUR	DIFFERENTIATIE MOGELIJK: <ul style="list-style-type: none">• volgens type woning• gefaseerde invoering (volgens ouderdom woning)• beperkte geldigheid afhankelijk maken van vastgestelde gebreken• ...
NA GOEDKEURING DOOR GEMEENTERAAD TER GOEDKEURING VORLEGGEN AAN MINISTER	GEMEENTERAAD MAG VERGOEDING VASTSTELLEN VOOR AFGIFTE CA	AFSTEMMING CA REGLEMENT OP BRANDVEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN



» Kamerreglement opstellen

VIA KAMERREGLEMENT

- bijkomende lokale veiligheids- en kwaliteitsvereisten opleggen

RICHTLIJNEN

- definities:
 - voorkeur verwijzing naar decreet en uitvoeringsbesluit
 - geen vage bepalingen
- **strengere veiligheids- en woningkwaliteitsvereisten**
 - geen bepalingen die privacy schenden
 - brandveiligheidsnormen opnemen
 - aantal plaatsen voor fietsen in functie van aantal kamers
- verhuurvergunning <-> afgifte CA:
 - wel regels voor verhuurvergunning mogelijk, maar niet voor afgifte of intrekking CA
 - vraag tot afgifte verhuurvergunning beschouwen als vraag tot afgifte CA (als er nog geen CA is)
- vermelding beroepsmogelijkheid
- ... zie www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit

OPGELET

- gemeente mag geen strengere kwaliteitsnormen of een verhuurvergunning opleggen voor bestaande zelfstandige woningen



» Sociaal beheersrecht

WONINGEN	op Vlaamse Inventaris	of CA geweigerd	of op leegstandsregister
BEHEER DOOR	gemeente, OCMW, SHM, VMSW, Vlaams Woningfonds, SVK	voor min. 9 jaar	
MET OOG OP	herstel (renovatie)	en sociale huisvesting	
VRIJWILLIG VIA	renovatiecontract (ongeschikt of onbewoonbaar)	of huurcontract (leegstand maar conform)	huurprijs
ONVRIJWILLIG	sociaal beheer		



» Recht van voorkoop

OP GEÏNVENTARIEERDE WONINGEN OF WONINGEN IN BIJZONDER GEBIED

- VOOR:**
- SHM's
 - VMSW
 - Vlabinvest
 - gemeente
 - OCMW (in bepaalde gevallen)

MET OOG OP SOCIALE HUISVESTING

BEGUNSTIGDE TREEDT IN PLAATS VAN KOPER (ONDER DEZELFDE VOORWAARDEN)



Bedankt voor jullie
deelname!



Vlaanderen
is wonen