

Wonen doe je niet op goed geluk

Wat als je woning ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard?

WONEN IN
VLAANDEREN



Vlaanderen
is wonen

WWW.VLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEIT



Bent u eigenaar van een woning en werd deze
ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaarverklaard?
Deze brochure informeert u over de gevolgen van een
ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van uw woning.

WAT IS EEN WONING?

Elk (deel van een) onroerend goed dat hoofdzakelijk dient voor huisvesting is een woning. Dat kan een zelfstandige (eengezinswoning, appartement, studio) of een niet-zelfstandige woning (kamer) zijn.

HOE VERLOOPT DE PROCEDURE ONGESCHIKTHEID/ONBEWOONBAARHEID?

De **burgemeester** neemt de beslissing om een woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

De burgemeester baseert zich daarvoor doorgaans op een advies van het agentschap **Wonen in Vlaanderen**. Hiervoor onderzoekt Wonen in Vlaanderen ter plaatse de kwaliteit van de woning.

Een woningcontroleur voert een conformiteitsonderzoek uit in de woning en hij doet dat aan de hand van het technisch verslag.

Het technisch verslag is een lijst van gebreken die ingedeeld zijn in 3 categorieën.

Als de minister van Wonen de burgemeester heeft vrijgesteld van de verplichting om advies te vragen aan Wonen in Vlaanderen, kan de burgemeester zijn beslissing baseren op een conformiteitsonderzoek van een woningcontroleur die hij zelf heeft aangewezen.

Categorieën van gebreken op het technisch verslag:

- **Categorie I:** kleine gebreken, bij minder dan 7 kleine gebreken is de woning conform.
- **Categorie II:** ernstige gebreken, maar die geen direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid. Bij een gebrek van categorie II is de woning ongeschikt.
- **Categorie III:** ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Bij een gebrek van categorie III is de woning ongeschikt en onbewoonbaar.

Vanaf 7 gebreken van categorie I wordt een gebrek van categorie II toegekend.

WAT GEBEURT ER MET EEN ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR VERKLAARDE WONING?

Elke ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ("VIVOO"). Die inventaris bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- ongeschikte en onbewoonbare woningen volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- onbewoonbare woningen volgens artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet.

Wonen in Vlaanderen beheert de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.





WAT ALS U HET NIET EENS BENT MET HET BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER?

U kunt beroep aantekenen bij de minister bevoegd voor wonen. U moet het gemotiveerde beroep aangetekend versturen naar Wonen in Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel binnen dertig dagen na de betekening van het besluit.

Daarna wordt de opname in VIVOO automatisch geschorst zolang het beroep in behandeling is.

De minister bevoegd voor wonen heeft drie maanden (vier maanden bij een nieuw onderzoek) tijd om een beslissing te nemen.

OPGELET

Soms is een besluit tot onbewoonbaarverklaring gebaseerd op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en dus niet op basis van de Vlaamse Codex Wonen. In dat geval kunt u klacht indienen bij de provinciegouverneur en is de hier beschreven beroepsmogelijkheid niet van toepassing. Die juridische basis (Vlaamse Codex Wonen of Nieuwe Gemeentewet) vindt u in de aanhef van het besluit van de burgemeester.

WELKE GEVOLGEN HEEFT DE OPNAME OP DE INVENTARIS?

Als een woning op VIVOO terecht komt, dan heeft dat enkele nadelige gevolgen voor de eigenaar van deze woning. Daarom heeft u er alle baat bij om uw woning zo snel mogelijk in orde te brengen.

Er is een heffingsplicht voor de woningen op VIVOO. Dat is ofwel een Vlaamse heffing, ofwel een gemeentelijke heffing.

Een volledig overzicht van de gemeenten die een eigen heffingsreglement hebben vindt u op <https://www.geopunt.be/>: (klik rechts onderaan op Lagen -> + Lagen toevoegen -> Bouwen en wonen -> Woningkwaliteit -> Gemeentelijk woning-kwaliteitsbeleid -> Heffingsreglement).

Onder bepaalde voorwaarden kan er na een bepaalde periode ook een sociaal beheersrecht op uw woning worden ingesteld.

OPGELET

Als er een gemeentelijke heffing is, neemt u best contact op met de gemeente. De informatie in deze brochure over de Vlaamse heffing is in dat geval niet van toepassing.

BELANGRIJK

Het verhuren of ter beschikking/ te huur stellen van een ongeschikte en/of onbewoonbare woning is strafbaar. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.

HOE WORDT DE VLAAMSE HEFFING BEREKEND?

Als er geen gemeentelijke heffing is en de woning na een jaar nog steeds in VIVOO staat, zult u als houder van het zakelijk recht vanaf dan **jaarlijks een Vlaamse heffing moeten betalen**, tenzij u een vrijstelling of opschorting van die heffing hebt gekregen.

U bent houder van het zakelijk recht als u:

- de volle eigendom;
- het vruchtgebruik;
- het recht van opstal;
- of het erfpachtrecht heeft op de woning.

Het basisbedrag van de **Vlaamse heffing** is sinds 2021 een **forfaitair bedrag** van 1.100 euro. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2023 is het basisbedrag na indexatie 1.250 euro. De gemeente kan ook opcentiemen nemen op de Vlaamse heffing,

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

- na 1 jaar: basisbedrag X 2
- na 2 jaar: basisbedrag X 3
- na 3 jaar: basisbedrag X 4
- na 4 jaar en volgende: basisbedrag X 5

De startdatum van opname op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen is altijd de datum van het besluit tot ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Meer informatie over de Vlaamse heffing vindt u op www.vlaanderen.be/heffing-op-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen.

WANNEER HEBT U RECHT OP EEN VRIJSTELLING VAN DE VLAAMSE HEFFING?

Bij een vrijstelling van heffing blijft uw woning geïnventariseerd, maar moet u **voor de periode van vrijstelling geen heffing** betalen.

Dit is het geval in de volgende situaties:

- U hebt de woning geheel of gedeeltelijk verkregen bij erfopvolging of testament. Vanaf de datum van verkrijging door erfopvolging of testament geldt een vrijstelling van twee jaar.
- Uw woning is onbruikbaar geworden door een ramp: dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Vanaf de datum van de ramp geldt er een vrijstelling van twee jaar.
- Er is een sociaal beheersrecht op uw woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd (artikel 5.82 tot 5.85 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
- U hebt een renovatiecontract van minstens negen jaar gesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie (artikel 3.30, § 2 van de Vlaamse Codex Wonen).
- U bevindt zich in een situatie van overmacht en kunt aantonen dat de woning opgenomen blijft in de inventaris om redenen die onafhankelijk zijn van uw wil. Die vrijstelling wordt verleend voor een termijn van een jaar, maar kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt.



WANNEER WORDT DE VERPLICHTING OM DE VLAAMSE HEFFING TE BETALEN OPGESCHORT?

Ook bij een tijdelijke opschorting van de Vlaamse heffing blijft uw woning geïnventariseerd. Op het einde van deze periode gaat men na of aan de voorwaarden van opschorting is voldaan. Is dat niet zo, dan zult u **alsnog alle Vlaamse heffingen voor die periode moeten betalen**.

Wie een geïnventariseerde woning koopt, krijgt een opschorting van twee jaar op voorwaarde dat hij zijn woning in die tijd niet verkoopt en:

- ofwel zorgt dat de woning binnen die periode uit de inventaris wordt geschrapt;
- ofwel voor het einde van die periode een andere vrijstelling of opschorting krijgt toegekend. De voorwaarden voor de nieuwe vrijstelling of opschorting moeten dan wel vervuld worden.

De opschorting begint vanaf de datum van de volledige overdracht van de woning. Ze geldt niet als:

- de verkoper bloed- of aanverwant is (tot de derde graad) van de nieuwe eigenaar;
- de verkoper zelf rechtstreeks of onrechtstreeks controle heeft over de vennootschap die de woning koopt.

Er is ook **opschorting bij geplande renovatiewerken** of **sloop**, als een van de volgende voorwaarden is vervuld:

- De eigenaar legt voor de sloop een geldige stedenbouwkundige vergunning voor;
- De eigenaar legt voor de sloop een schriftelijke bevestiging van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor, die aantoont dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning volledig is;
- De eigenaar legt een gedetailleerd renovatieschema voor waaruit blijkt dat hij de nodige werken zal uitvoeren om de vastgestelde gebreken in de woning te herstellen.

Dit renovatieschema bevat een schets van de woning met aanduiding van de geplande werken, een volledige opsomming en beschrijving van de werken, een raming van de kosten en foto's van de te renoveren delen.

De periode van opschorting eindigt wanneer de renovatiewerken klaar zijn of de sloop voltooid is. Ze kan niet langer duren dan **twee jaar**, tenzij voor het herstel van de gebreken een omgevingsvergunning wordt voorgelegd of de werken minstens drie gebouwen of woningen beslaan of zo omvangrijk zijn dat twee jaar niet volstaan. Dan wordt de maximale periode **vier jaar**.

De opschorting wegens renovatiewerken of sloop vervalt als de woning op het einde van de opschortingsperiode of op het ogenblik van de verkoop niet uit de VIVOO werd geschrapd. Ze vervalt ook als de aanvraag van een omgevinsvergunning tot sloop wordt geweigerd. De heffingen voor heel die periode zijn dan alsnog te betalen.

Voorwaarde om te voldoen aan de opschorting reno is dat de woning tijdens de periode van opschorting geschrapd is uit VIVOO.

Kwaliteitsvol
wonen doe
je niet op
goed geluk.

HOE KUNT U EEN VRIJSTELLING OF OPSCHORTING VAN VLAAMSE HEFFING AANVRAGEN?

Om een vrijstelling of opschorting van de Vlaamse heffing aan te vragen, moet u het **'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting'** invullen en aan Wonen in Vlaanderen bezorgen. Dat document vindt u op www.vlaanderen.be/heffing-op-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen/opschorting-van-de-heffing-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen.

WAT ALS U DE WONING ZELF BEWOONT?

Als u de woning waar u eigenaar van bent als hoofdverblijfplaats bewoont en geen andere woning in eigendom hebt, bent u vrijgesteld van de Vlaamse heffing zolang deze twee voorwaarden voldaan zijn. Dat moet u zo aanduiden op het **'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting'** dat u aan Wonen in Vlaanderen bezorgt.

OPGELET

Als u geen Vlaamse, maar een gemeentelijke heffing moet betalen, bepaalt de gemeente in welke situaties u een vrijstelling of opschorting van heffing kunt krijgen. De gemeente kan u hierover inlichten.

WAT MOET U DOEN OM UW WONING TE LATEN SCHRAPPEN UIT VIVOO?

- Zodra de gebreken aan uw woning hersteld zijn, meldt u dat aan de gemeente. Die stelt een nieuw onderzoek in. Als de woning conform is, zal de burgemeester u een **conformiteitsattest** (CA) geven. De gemeente kan hiervoor een vergoeding vragen. Het CA heft het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op. Als u 60 dagen na de melding van herstel geen beslissing van de burgemeester ontvangen hebt, kan u binnen de daaropvolgende 30 dagen aan Wonen in Vlaanderen een

CA aanvragen. Als de burgemeester de afgifte van het CA weigert en u bent het daarmee niet eens, kan u binnen 30 dagen na ontvangst van de weigering aan Wonen in Vlaanderen een CA aanvragen.

- Als de woning gesloopt werd of een andere bestemming dan wonen kreeg, vraagt u aan de gemeente om het besluit dat op uw woning rust op te heffen (**opheffingsbesluit**).

- **OPGELET:** als er een herstellvordering op de woning rust moet u altijd het herstel van de gebreken, de herbestemming of de sloop melden **aan de wooninspecteur**. De wooninspecteur levert dan een **PV van uitvoering af**.
- Wonen in Vlaanderen schrapt uw woning uit VIVOO op basis van het conformiteitsattest, het opheffingsbesluit of het PV van uitvoering.
- Opmerking: een PV van uitvoering dat geleverd wordt na herstel van de gebreken geldt als conformiteitsattest.

WAT MOET U DOEN ALS U UW WONING VERKOOPT?

Uw notaris moet de koper ten laatste op de dag van de eigendomsoverdracht meedelen dat de woning is geïnventariseerd.

OPGELET:

Als er een Vlaamse heffing is moet **u of uw notaris** Wonen in Vlaanderen binnen dertig dagen na eigendomsoverdracht op de hoogte brengen van de verkoop. Daarvoor moet u het formulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” invullen en opsturen.

Als er een gemeentelijke heffing is moet u of uw notaris ook de gemeente op de hoogte brengen van de verkoop.

Het modelformulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” vindt u ook op www.vlaanderen.be/heffing-op-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen/wie-betaalt-de-heffing-op-ongeschikte-en-onbewoonbare-woningen#het-belastepand-werd-verkocht-in-de-loop-van-het-aanslagjaar.

**Veilig
wonen doe
je niet op
goed geluk.**

WILT U MEER WETEN OVER DE VLAAMSE WONINGKWALITEITSNORMEN?

Regelgeving

- Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3
- Besluit bij de Vlaamse Codex Wonen van 2021, Boek 3

Meer informatie vindt u op de website vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen of bij het regionale meldpunt woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen.

Contact

De regionale dienst van Wonen in Vlaanderen helpt u graag verder. Klik op www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen#contact om na te kijken in welke regio uw woning ligt.

- **Woningkwaliteit regio Oost**
woningkwaliteit.oost@vlaanderen.be
- **Woningkwaliteit regio West**
woningkwaliteit.west@vlaanderen.be
- U kunt ook bellen naar het gratis nummer **1700**.

WILT U MEER WETEN OVER DE FINANCIËLE VOORDELEN VOOR ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN?

- Ga naar de website [www.vlaanderen.be/
premies-voor-renovatie](http://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie) voor een overzicht van de subsidies voor energiebesparende investeringen.
- Ga naar de website www.premiezoeker.be voor een overzicht van beschikbare steunmaatregelen.
- Of bel het gratis nummer **1700**.

Deze folder is louter informatief en heeft geen bindende rechtskracht.

WONEN IN
VLAANDEREN

WWW.VLAANDEREN.BE/WONINGKWALITEITSNORMEN