

Is de
woning die jij
huurt in orde?



Woningonderzoek ongeschikt/onbewoonbaar

Is de schouw onstabiel?

Zijn er scheuren in de muren?

Is de elektrische installatie onveilig?

Ontbreekt er verwarming in de living?

Is de boiler defect?

Regent het binnen?

Zijn de ramen rot?

...

En je verhuurder doet niets?

Hoe pak je deze problemen aan?

Kijk voor de procedure binnenin.

STAP 1 : Stuur een aangetekende BRIEF

Noteer al de gebreken van de woning en breng de verhuurder per **aangetekende brief** op de hoogte van de gebreken die door hem dienen te worden hersteld . Ga ook eens langs bij de Huurdersbond Vlaams-Brabant. Als huurder in Landen, Linter of Hoegaarden heb je recht op **gratis** advies. Je vindt een modelbrief verder in de bijlage.

STAP 2 : VERZOEK om procedure op te starten

Je stuurt een aangetekende brief naar de burgemeester, of je geeft de brief tegen ontvangstbewijs af op het gemeentehuis.

Je vindt een modelbrief achteraan in de brochure.

STAP 3 : VOORONDERZOEK door Beter Wonen aan de Gete

De interlokale vereniging Beter Wonen aan de Gete zal een vooronderzoek uitvoeren in de woning om de gegrondheid van de aanvraag vast te stellen.

Indien de aanvraag gegrond is, verzoekt Beter Wonen aan de Gete de dienst van Wonen Vlaanderen Vlaams-Brabant om de woning te onderzoeken.

STAP 4 : WONINGONDERZOEK en ADVIES door Wonen Vlaanderen

Het onderzoek door Wonen Vlaanderen gebeurt aan de hand van een technisch verslag met strafpunten. De onderzoeker bezorgt dit samen met zijn advies aan de burgemeester.

Beter Wonen aan de Gete bezorgt een afschrift van het technisch verslag en het eventueel advies ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid aan de (naakte) eigenaars, de houders van het zakelijk recht en de bewoners.

LET OP! Wanneer de bewoner van de woning of zijn vertegenwoordiger niet aanwezig is voor het onderzoek, zal er **GEEN** onderzoek worden uitgevoerd!

Stap 5: Hoorzitting

Bij een advies van ongeschikt,-en/of onbewoonbaarheid of overbewoning, kunnen de naakte eigenaars, de bewoners en de houders van het zakelijk recht, hun argumenten schriftelijk of mondeling bekendmaken vóór dat de burgemeester zijn, beslissing neemt.

Stap 6: BESLUIT van ongeschikt– en/of onbewoonbaarverklaring

De burgemeester moet in principe binnen **3 maanden** na ontvangst van de aanvraag van de verzoeker een besluit nemen. De beslissing wordt aan alle betrokkenen betekend. De woning wordt op de inventaris geplaatst op datum van het besluit van de burgemeester.

Stap 7: BEROEP tegen beslissing

Het beroep tegen beslissing van de burgemeester moet gebeuren **binnen de 30 dagen** na de kennisgeving van de beslissing aangetekend verstuurd worden naar de Vlaamse minister van Wonen.

Het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester moet **binnen de 12 maanden** na het verstrijken van de termijn van de orden van 3 maanden aangetekend verstuurd worden naar de Vlaamse minister van Wonen .



GEVOLGEN voor de huurder

Het besluit van ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid heeft ook gevolgen voor de bewoner van de woning.

Je kan het besluit gebruiken om bij de vrederechter een verminderde huurprijs af te dwingen of om een deel van de huurgelden terug te vorderen.

Ook kan de rechter opleggen dat de eigenaar de nodige aanpassingswerken uitvoert of kan hij de huurovereenkomst nietig verklaren, en zelfs de verhuurder tot een schadevergoeding verplichten.

Wij raden je dan ook aan om langs te gaan bij de Huurdersbond Vlaams-Brabant om het verdere verloop te bespreken.

De burgemeester moet beoordelen of de bewoning van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning moet worden stopgezet. De burgemeester heeft een (inspannings)plicht tot herhuisvesting.

Deze verplichting geldt enkel t.a.v. de bewoners die voldoen aan de inkomens- en onroerende bezitsvoorwaarden die van toepassing zijn in de sociale huursector.

Voorrang sociale woning

Enkel indien aan de volgende voorwaarden is voldaan kom je in aanmerking voor voorrang:

- Voldoen aan de toelatingsvoorwaarden voor de sociale huurreglementering;
- De woning minstens 6 maanden bewoond hebben;
- Binnen 2 maanden na de ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring zich inschrijven voor een sociale woning;
- De O/O-verklaarde woning is gelegen in dezelfde gemeente als de toe te wijzen woning.

Indien de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode (op basis van een technisch verslag) moet het verslag gebaseerd zijn op één van de volgende voorwaarden:

- Minstens 3 gebreken van categorie III in verband met vocht en stabiliteit
- Minstens 2 gebreken van categorie III in verband met vocht en stabiliteit en 1 gebrek van categorie IV.

Tegemoetkoming in de huurprijs

Als de woning onbewoonbaar wordt verklaard, kan je bij verhuis naar een gezonde woning een tegemoetkoming in de huurprijs verkrijgen als je aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden voldoet.

Wanneer de woning ongeschikt wordt verklaard en je verhuist naar een gezonde woning, kom je enkel in aanmerking als, naast de inkomens- en eigendomsvoorwaarden, het technisch verslag ook 2 gebreken van categorie III vermeldt en de woning minstens 50 strafpunten heeft.



Modelbrief huurherstellingen

AANGETEKEND

De heer/mevrouw [naam eigenaar]

[Adres eigenaar]

[Datum]

Geachte heer,/mevrouw,

Ik heb u een tijd geleden al mondeling op de hoogte gebracht van dringende herstellingen die uitgevoerd moeten worden aan de woning die ik van u huur.

Het gaat om de volgende werkzaamheden

[puntsgewijze opsomming van de gebreken]

Krachtens de Woninghuurwet (artikel 2, wet van 20 februari 1991) moet het gehuurde goed beantwoorden aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Deze vereisten werden opgenomen in het Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Volgens artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek moet de verhuurder tijdens de huurperiode de nodige herstellingswerkzaamheden uitvoeren.

In titel III van de Vlaamse Wooncode zijn de normen opgenomen waaraan elke woning moet voldoen.

De herstelling van bovengenoemde gebreken is ten laste van de verhuurder. Ik verzoek u dan ook met aandrang om binnen een termijn van ***[aantal]*** dagen de nodige werkzaamheden aan te vangen. Bovendien wijs ik elke verantwoordelijkheid af voor verdere schade die zou ontstaan als deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Als binnen de gestelde termijn niet is begonnen met de nodige werken, zie ik mij verplicht om verdere stappen te zetten.

Ik hoop echter dat deze zaak zo snel mogelijk in der minne geregeld kan worden.

Hoogachtend

[Handtekening]

[Naam bewoner]

[Adres bewoner]

Modelbrief aanvraag woningonderzoek

De heer/Mevrouw.....(naam)

Burgemeester van.....(naam gemeente/stad)

[Adres gemeentehuis]

[Datum]

Betreft: woning gelegen in **[adres van de woning]**

Mijnheer/Mevrouw de burgemeester,

Ik verzoek u de procedure op te starten tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning, gelegen in **[adres van de woning]**, waarvan ik bewoner ben (of waarvan **[bewoner]** bewoner is).

De woning is eigendom van **[naam en adres eigenaar]** en vertoont een groot aantal gebreken.

Ik (of de bewoner) ben (is) bereid toegang te verlenen tot de woning om het onderzoek in te stellen en zal de eigenaar de mogelijkheid geven eventuele werkzaamheden in de woning uit te voeren zodat de gebreken kunnen worden weggewerkt.

Bij deze brief vindt u kopie van het aangetekend schrijven dat aan de eigenaar werd verstuurd.

Hoogachtend,

[Handtekening]

[Naam bewoner]

[Adres bewoner]



Stad Landen

De heer Kris Colsoul

Stationsstraat 29

3400 Landen



Gemeente Linter

De heer Marc Wynants

Helen-Bosstraat 43

3350 Linter



Gemeente Hoegaarden

De heer Jean-Pierre Taverniers

Gemeenteplein 1

3320 Hoegaarden



Beter Wonen aan de Gete

Beter Wonen aan de Gete

Stationsstraat 29a

3400 Landen

011/690 545

www.beterwonenaandegete.be

info@beterwonenaandegete.be

Wooninfopunt Hoegaarden - Gemeentehuis

Dinsdag en vrijdag: 9u tot 12u

Wooninfopunt Linter - Gemeentehuis

maandag en vrijdag: 9u tot 12u

Wooninfopunt Landen - Sociaal Huis

woensdag en donderdag: 8u30 tot 12u



Huurdersbond Vlaams-Brabant

Tiensevest 106 bus 48

3000 Leuven

016/250 514

info-vlbr@huurdersbond.be

Leuven

Tiensevest 106 bus 48 - 3000 Leuven - 016/250 514

maandag: na afspraak van 12u30 tot 14u30 en van 17u tot 21u

woensdag: na afspraak van 10u tot 12u en van 14u tot 17u

donderdag: zonder afspraak van 10u tot 12u en van 13u tot 15u
(gelieve 30 min voor sluitingstijd aanwezig te zijn)

vrijdag: na afspraak van 10u tot 12u en van 14u tot 17u

Tienen - SVK WoonregT vzw

Kabbeekvest 110 bus 3 - 3300 Tienen - 016/823 433

dinsdag: na afspraak van 9u tot 13u



Wonen Vlaanderen Vlaams-Brabant

Diestsepoort 6 bus 92

3000 Leuven

016/24 97 77

www.wonenvlaanderen.be

Bezoektijd: elke werkdag van 9u tot 12u en na afspraak