



Vlaanderen  
is wonen

# UW WONING WERD ONGESCHIKT EN/OF ONBEWOONBAAR VERKLAARD. WAT NU?

Toelichtingsbrochure ongeschiktheid onbewoonbaarheid

AGENTSCHAP  
WONEN  
VLAANDEREN

WONENVLAANDEREN.BE

Wat is “een woning”?.....	3
Hoe verloopt de procedure ongeschiktheid/ onbewoonbaarheid? .....	3
Wat als u het niet eens bent met het besluit van de burgemeester? .....	4
Welke gevolgen heeft de inventarisatie? .....	4
Wanneer heeft u recht op een vrijstelling van heffing? .....	6
Wanneer wordt de verplichting om heffing te betalen opgeschort? .....	7
Hoe kan u een vrijstelling of opschorting aanvragen? .....	9
Wat als u de woning zelf bewoont? .....	9
Wat moet u doen als uw woning opnieuw in orde is? .....	10
Wat moet u doen als u uw woning verkoopt? .....	10
Waar vindt u de regelgeving in verband met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarver- klaring en VIVOO? .....	11
Meer informatie? .....	12

## Wat is “een woning”?

Elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande is een woning. We verstaan hieronder zowel zelfstandige (eengezinswoning, appartement, studio) als niet-zelfstandige woningen (kamers).

## Hoe verloopt de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid?

Het is de burgemeester die de beslissing neemt om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Hij baseert zich hiervoor op een advies van het agentschap Wonen-Vlaanderen. Om dat advies te kunnen geven, onderzoekt Wonen-Vlaanderen ter plaatse de woningkwaliteit.

Ongeschikt: uw woning heeft minstens 15 strafpunten. Deze strafpunten vindt u terug op het zogenaamde “technisch verslag” van het conformiteitsonderzoek. Dat is een checklist van mogelijke gebreken. Elk aangetroffen gebrek wordt gequoteerd met 1, 3, 9 of 15 strafpunten.

Onbewoonbaar: uw woning heeft gebreken die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden (ongeacht het aantal strafpunten in het technisch verslag).

Elke woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard, wordt opgenomen op de Vlaamse Inventaris van Verwaarlozing, Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (= “VIVOO”). Dat is een inventaris van de Vlaamse overheid die bestaat uit twee afzonderlijke lijsten:

- ongeschikte en onbewoonbare woningen;
- verwaarloosde gebouwen en woningen.

## Wat als u het niet eens bent met het besluit van de burgemeester?

U kan beroep aantekenen bij de minister bevoegd voor wonen. U moet dit beroep motiveren en aangetekend versturen binnen dertig dagen na de betekening van het besluit.

De inventarisbeheerder wordt automatisch op de hoogte gebracht van uw beroep en zal de opname in VIVOO automatisch schorsen.

De minister bevoegd voor wonen heeft drie maanden tijd om een beslissing te nemen. Als u mondeling gehoord wil worden moet u dat in uw verzoekschrift vermelden. De beslissingstermijn van de minister wordt in dat geval met één maand verlengd.

**Opgelet:** Soms is een besluit tot onbewoonbaarverklaring gebaseerd op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet in plaats van de Vlaamse Wooncode. In dat geval kunt u klacht indienen bij de provinciegouverneur en is de hier beschreven beroepsmogelijkheid niet van toepassing. U vindt de juridische basis terug in de aanhef van het besluit van de burgemeester ("gelet op...").

## Welke gevolgen heeft de inventarisatie?

Het is natuurlijk de bedoeling dat u uw woning zo snel mogelijk terug in orde brengt. Als de woning echter na een jaar nog steeds op VIVOO staat, zal u als eigenaar vanaf dan jaarlijks een heffing moeten betalen, tenzij de inventarisbeheerder u een vrijstelling of opschorting heeft toegekend.

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.

Bovendien kan onder bepaalde voorwaarden een sociaal beheersrecht op uw woning worden ingesteld.

Belangrijk is ten slotte ook dat het verhuren van een ongeschikte of onbewoonbare woning strafbaar is. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf.

Hoe wordt de Vlaamse heffing berekend?

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

De startdatum van opname op de lijst van ongeschikte en onbewoonbare woningen is altijd gelijk aan de datum van het besluit tot ongeschikt of onbewoonbaarverklaring.

Indien uw woning op beide lijsten van VIVOO is opgenomen (en dus zowel ongeschikt of onbewoonbaar als verwaarloosd is) kan jaarlijks slechts één heffing worden opgelegd. In dat geval wordt de hoogste heffing aangerekend.

De gemeente kan een eigen heffing hebben, waardoor u naast de Vlaamse heffing ook een gemeentelijke heffing moet betalen. In dat geval wordt u daarover geïnformeerd door de gemeente.

**Opgelet:** een gemeentelijke heffing staat volledig los van de Vlaamse heffing. Indien de gemeente een eigen heffing heeft, moet u steeds contact nemen met zowel de gemeente als de Vlaamse inventarisbeheerder.

## Wanneer heeft u recht op een vrijstelling van heffing?

Als u een vrijstelling van heffing krijgt, blijft uw woning geïnventariseerd, maar wordt u vrijgesteld van heffing. Dat betekent dat u voor de periode van vrijstelling geen heffing moet betalen.

In volgende situaties heeft u recht op een vrijstelling van heffing:

- Uw woning valt binnen de grenzen van een goedgekeurd onteigeningsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- Uw woning is beschermd als monument, stads- of dorpsgezicht of is opgenomen op een ontwerp van lijst tot bescherming.
- Uw woning is onbruikbaar geworden door een ramp, dit is een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan buiten de wil van de eigenaar. Er wordt een vrijstelling van twee jaar toegekend vanaf de datum van de ramp.
- Er is een sociaal beheersrecht op uw woning ingesteld, waardoor ze als sociale huurwoning kan worden verhuurd.
- U heeft een renovatiecontract van minstens negen jaar afgesloten met de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie.

## Wanneer wordt de verplichting om heffing te betalen opgeschort?

Ook als de verplichting om heffing te betalen gedurende een bepaalde periode wordt opgeschort, blijft uw woning geïnventariseerd. Op het einde van deze periode wordt gecontroleerd of aan de voorwaarden van opschorting is voldaan. Als dat niet het geval is, zal u alsnog alle heffingen die verschuldigd waren in die periode moeten betalen.

De nieuwe eigenaar van een geïnventariseerde woning krijgt een opschorting van twee jaar op voorwaarde dat hij zijn woning gedurende die twee jaar niet verkoopt en ervoor zorgt dat:

- de woning binnen die periode geschrapt wordt uit de inventaris,
- of vóór het einde van die periode een andere vrijstelling of opschorting werd toegekend.

Deze opschorting vangt aan op de datum van de volledige overdracht van de woning. Ze geldt evenwel niet als:

- de verkoper bloed- of aanverwant is (tot de derde graad) van de nieuwe eigenaar;
- de verkoper rechtstreekse of onrechtstreekse controle uitoefent over de vennootschap die de woning koopt.



Er wordt eveneens een opschorting toegekend bij geplande renovatiewerken of een sloop gevolgd door nieuwbouw, op voorwaarde dat aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De eigenaar heeft een geldige stedenbouwkundige vergunning betreffende de werken voorgelegd;
- De eigenaar heeft een schriftelijke bevestiging voorgelegd waaruit blijkt dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning volledig is bevonden (opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar);
- De eigenaar heeft een gedetailleerd renovatieschema voorgelegd waaruit blijkt dat hij de nodige werken zal uitvoeren. Het dossier bevat een schets van het gebouw 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 van de woning.

De periode van opschorting eindigt wanneer de werken gedaan zijn. Ze kan niet langer duren dan vier jaar, tenzij de renovatiewerken betrekking hebben op minstens drie gebouwen of woningen of zo omvangrijk zijn dat vier jaar te kort is. In dat geval is de maximale periode vijf jaar.

De opschorting wegens renovatiewerken wordt ongedaan gemaakt als de geplande werken niet tijdig voltooid zijn. Ze wordt eveneens ongedaan gemaakt wanneer de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt. De heffingen die in deze periode verschuldigd waren moeten dan alsnog betaald worden.



## Hoe kan u een vrijstelling of opschorting aanvragen?

Om een vrijstelling of opschorting aan te vragen, moet u het document 'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting' invullen en aan de inventarisbeheerder bezorgen. U vindt het aanvraagformulier bij uw inventarisbeheerder en op [www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders](http://www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders).

VIVOO wordt ofwel beheerd door de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen, ofwel door de gemeente zelf. Bijna alle gemeenten hebben het beheer van VIVOO intussen toevertrouwd aan de decentrale dienst van Wonen-Vlaanderen. U kan dus steeds met deze dienst contact nemen voor meer informatie over VIVOO (zie contactinformatie achteraan).

## Wat als u de woning zelf bewoont?

Als u de woning als hoofdverblijfplaats bewoont en geen andere woning in eigendom heeft, wordt u niet beschouwd als belastingplichtige. In dat geval moet u dat aanduiden op het document 'Aanvraagformulier voor vrijstelling of opschorting' (zie boven), dat u vervolgens aan de inventarisbeheerder bezorgt.

## Wat moet u doen als uw woning opnieuw in orde is?

Als de gebreken aan uw woning zijn hersteld, moet u de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Zij zal dan een nieuw conformiteitsonderzoek uitvoeren. Als er wordt vastgesteld dat de gebreken afdoende hersteld zijn, zal de burgemeester u een conformiteitsattest afleveren. De gemeente mag een vergoeding vragen voor de afgifte van het conformiteitsattest. Die vergoeding bedraagt voor zelfstandige woningen hoogstens 62,50 euro. Voor een kamerwoning mag deze maximumprijs verhoogd worden met 12,50 euro per kamer. De totale vergoeding per kamerwoning mag nooit hoger zijn dan 1.250 euro.

Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring opgeheven. Zodra u het attest gekregen heeft, moet u zelf de inventarisbeheerder op de hoogte brengen. Hij zal de woning schrappen uit VIVOO.

## Wat moet u doen als u uw woning verkoopt?

Uw notaris moet de koper ten laatste op de dag van de eigendomsoverdracht op de hoogte brengen van de inventarisatie.

**Opgelet:** U of uw notaris moet de Vlaamse Belastingdienst en de inventarisbeheerder binnen zeven dagen na eigendomsoverdracht op de hoogte brengen van de verkoop. Dat doet u door het formulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” in te vullen en op te sturen. Maak hierover goede afspraken met uw notaris, want als deze kennisgeving niet (tijdig) gebeurt zal u nog steeds als belastingplichtige beschouwd worden voor de eerste heffing die na de verkoop wordt opgelegd.

U vindt het modelformulier “Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand” terug op [www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders](http://www.wonenvlaanderen.be/modeldocumenten/modeldocumenten-woningkwaliteit-voor-verhuurders). Het adres van de Vlaamse Belastingdienst vindt u bovenaan dat formulier. Het adres van de inventarisbeheerder vindt u op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) (zie eerder in deze brochure: “Wie stelt verwaarlozing van een woning of gebouw vast?”).

## Waar vindt u de regelgeving in verband met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en VIVOO?

In verband met de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht:

- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

In verband met VIVOO:

- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen.

U kan deze regelgeving opzoeken in de Vlaamse codex: [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be).

## Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht op de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) of bij de decentrale dienst van het agentschap Wonen-Vlaanderen:

### Wonen Antwerpen

Vlaams Administratief Centrum  
– Anna Bijns  
Lange Kievitstraat 111-113 bus 54  
2018 Antwerpen  
Tel. 03 224 61 16

### Wonen Limburg

Vlaams Administratief Centrum  
- Hendrik van Veldeke  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 Hasselt  
Tel. 011 74 22 00

### Wonen Oost-Vlaanderen

Vlaams Administratief Centrum  
- Virginie Loveling  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92  
9000 Gent  
Tel. 09 276 25 00

### Wonen Vlaams-Brabant

Vlaams Administratief Centrum  
- Dirk Bouts  
Diestsepoort 6 bus 92  
3000 Leuven  
Tel. 016 66 59 30

### Wonen West-Vlaanderen

Vlaams Administratief Centrum  
-Jacob van Maerlant  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 93  
8200 Brugge  
Tel. 050 24 82 50

Kijk ook op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) voor een overzicht van de beschikbare steunmaatregelen.

**Belangrijk:** deze folder heeft een informeel karakter, en verbindt Wonen-Vlaanderen, de gemeente of de inventarisbeheerder op geen enkele wijze.