

# Is je huurwoning **veilig** en is er voldoende **comfort**?

De kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode



Praatplaat Vigez & Vlaamse Logo's

## Stel jezelf de volgende vragen

- Buigt het dak door?
- Ontbreken er dakpannen of liggen er dakpannen los?
- Is de schouw **onstabiel**?
- Zijn er scheuren in de muren?
- Zakt de vloer door?
- Is de **elektrische installatie** onveilig?
- Is de **gasinstallatie** onveilig?
- Is de **stookolie installatie** onveilig?
- Ontbreekt er verwarming in de living?
- Is de boiler defect?
- Ontbreekt de mogelijkheid de badkamer te **verluchten**?
- Ontbreekt de mogelijkheid de vensters in de living, de keuken of de slaapkamers te openen?
- Is er opstijgend grondvocht?
- Regent het binnen?
- Is er een gevaarlijke trap?
- Ontbreekt er warm water in de badkamer?
- Ontbreekt er een bruikbare douche of ligbad?
- Ontbreekt er een bruikbare WC met spoeling in de woning?
- Zijn er ramen rot?
- Ontbreekt de mogelijkheid om de hoofdkraan van de water- of gastoevoer af te sluiten?
- Vrees je voor de **brandveiligheid**?
- Ontbreekt de mogelijkheid om de elektriciteit af te sluiten?
- Ontbreekt de mogelijkheid om uw woning slotvast af te sluiten?
- Ontbreekt de mogelijkheid om de woning voldoende te **verluchten**?
- Staat er op meerdere plaatsen **schimmel** op de muren?
- Zijn er loszittende delen aan de gevel die slecht zijn bevestigd?
- Is er ongedierte (vlooien, ratten, ...) dat je zelf niet kan bestrijden?

Komen één of meerdere van deze **gebreken** voor in je woning?  
Maak dan eventueel foto's en een lijst van de gebreken in je woning.

### **Stap 1: Gebreken oplossen, wie moet de werken betalen?**

Het kan zijn dat de huurder of de verhuurder verantwoordelijk is voor het oplossen van de gebreken. De huurwetgeving en je huurcontract geven hier een antwoord op.

Heb je hierbij hulp nodig, dan kan je contact opnemen met het **woonloket** in je gemeente. Zij kunnen je gratis doorverwijzen naar de Huurdersbond die je belangen verdedigt.

Mocht er onenigheid bestaan over wie verantwoordelijk is, dan kan je terecht bij de vrederechter.

### **Stap 2: Verwittig de eigenaar**

De eigenaar moet ervoor zorgen dat de woning die hij verhuurt, voldoet aan de kwaliteitsnormen. Bij klachten kan je best een aangetekende brief of e-mail versturen naar de eigenaar om hem te vragen de gebreken te **herstellen**.

### **Stap 3: Vraag advies**

Weigert de eigenaar om herstelwerkzaamheden uit te voeren, dan kan je contact opnemen met het woonloket in je gemeente. De huisvestingsambtenaar bekijkt of er een technisch onderzoek nodig is van de woning. Dit onderzoek is **gratis**.

### **Stap 4: Aanvraag ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring**

Als je een procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring wilt opstarten, kan je bij het woonloket in je gemeente een **aanvraagformulier** hiervoor invullen. De huisvestingsambtenaar geeft je een ontvangstbewijs.

### **Technisch onderzoek**

De huisvestingsambtenaar of een medewerker van Igean dienstverlening voert een technisch onderzoek van de woning uit. Vertoont de woning nog gebreken, dan wordt dit onderzoek doorgestuurd naar Wonen-Vlaanderen. Zij geven **advies** of de woning al dan niet ongeschikt- en/ of onbewoonbaar is.

## Advies

Je wordt samen met de eigenaar op de hoogte gebracht van de uitslag van het onderzoek.

## Niet akkoord met advies

Ben je niet akkoord met de uitslag van het onderzoek, dan moet je dit zo snel mogelijk per brief of mondeling melden aan de huisvestingsambtenaar.

Ook de eigenaar mag per brief reageren op de uitslag van het onderzoek. Hij kan op korte termijn nog **werken uitvoeren**.

## Stap 5: Besluit burgemeester

Op basis van het advies van Wonen-Vlaanderen neemt de burgemeester een beslissing om de woning al dan niet ongeschikt- of onbewoonbaar te verklaren.

Je wordt via een aangetekende brief op de hoogte gesteld.

## Gevolgen voor huurder:

Een woning die ongeschikt- of onbewoonbaar verklaard wordt, mag niet verder verhuurd worden. Pas na het afleveren van een conformiteitsattest mag de verhuring verder gezet worden.

Soms kan je een huursubsidie of installatiepremie krijgen.

Om in aanmerking te komen voor een huursubsidie of installatiepremie moet je verhuizen van een slechte en onaangepaste woning naar een goede, aangepaste woning. Bovendien moet je aan een aantal bijkomende voorwaarden voldoen.

## Let op!

Een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geeft **niet automatisch voorrang** op een sociale huurwoning!

## Gevolgen voor de verhuurder:

De eigenaar moet herstelwerkzaamheden verrichten.

Als deze zijn uitgevoerd kan de burgemeester een conformiteitsattest afleveren en daarmee de ongeschikt- of onbewoonbaarheid opheffen.

Daarna mag de woning verder verhuurd worden.

Voor meer informatie kan je het woonloket in je gemeente raadplegen. De contactgegevens kan je vinden aan de achterzijde van deze brochure.

## Openingsuren woonloket IVLW Zuidrand

<b>OCMW Aartselaar</b> Kapellestraat 136 2630 Aartselaar 03 870 58 73 odilon.spitaels@ocmwaartselaar.be	Vrij:	09.00 u. – 11.00 u. of op afspraak
<b>Gemeente Boechout</b> Heuvelstraat 91 2530 Boechout 03 460 06 35 woonloket@boechout.be	Ma en Woe: Ma:	09.00 u. – 12.00 u. 18.00 u. – 20.00 u.
<b>Gemeente Borsbeek</b> de Robianostraat 64 2150 Borsbeek 03 320 96 75 huisvesting@borsbeek.be	Ma: Di en Woe:	op afspraak 09.00 u. – 12.00 u.
<b>Gemeente Edegem</b> Gemeenteplein 1 2650 Edegem 03 289 26 50 gemeentebestuur@edegem.be	Di: Woe: Laatste maandag vd maand:	13.30 u. – 16.00 u. 10.00 u. – 13.00 u. 17.00 u. – 19.00 u.
<b>Gemeente Hove</b> Geelhandlaan 1 2540 Hove 03 460 33 47 huisvesting@hove.be	Ma – Vrij: Ma:	09.00 u. – 12.00 u. 18.00 u. – 20.00 u.
<b>Gemeente Kontich</b> Gemeenteplein 1 2540 Kontich 03 450 78 76 wonen@kontich.be	Ma – Vrij: Ma: Ma – Do:	09.00 u. – 12.30 u. 17.30 u. – 20.15 u. 14.00 u. – 16.00 u.
<b>Gemeente Lint</b> Koning Albertstraat 41 2547 Lint 03 460 13 36 huisvesting@lint.be	Ma – Vrij: Ma: Woe:	08.30 u. – 12.00 u. 17.30 u. – 20.00 u. 13.00 u. – 16.30 u.
<b>Gemeente Mortsel</b> Fort IV, Neerhoevelaan 50 2640 Mortsel 03 444 18 68 wonen@mortsel.be	Ma:  Woe:	09.00 u. – 12.00 u. 14.00 u. – 19.00 u. 09.00 u. – 12.00 u. 14.00 u. – 16.00 u.

Verantwoordelijke uitgever: Jo Bridts, Igean Dienstverlening, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem. IVLW Zuidrand wordt gefinancierd door Wonen-Vlaanderen.