

Woningkwaliteitsonderzoek

De Vlaamse overheid bepaalt de kwaliteitsnormen voor woningen. Woningen die hier niet aan voldoen, kunnen ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Een woning is onbewoonbaar indien ze ernstige gebreken vertoont die een veiligheids- en/of gezondheidsrisico inhouden. Een woning is ongeschikt als ze niet voldoet aan de minimum vereisten op het gebied van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid of minimaal comfort.

Als u dus een woning, appartement of studio huurt met ernstige gebreken, kan u dit melden aan de dienst huisvesting van het Sociaal Huis/OCMW. Zij zullen de situatie met u bespreken en eventueel een woningkwaliteitsonderzoek opstarten.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Meebrengen](#)

[Bedrag](#)

[Uitzonderingen](#)

[Regelgeving](#)

Voorwaarden

- de te onderzoeken woning bevindt zich in Aartselaar
- u woont in deze woning of u kan een zeker belang aantonen bij het aanvragen van een kwaliteitsonderzoek
- u hebt een sterk vermoeden dat de woning niet voldoet aan de minimale Vlaamse kwaliteitsnormen. Het gaat om normen op vlak van veiligheid, gezondheid, oppervlakte en basiscomfort. Klik [hier](#) voor meer informatie, of [download](#) een brochure van Igean
- u hebt de eigenaars al uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van de gebreken in de woning (meldingsplicht)
- indien na controle blijkt dat de woning ernstige gebreken vertoont, zijn de bewoners bereid om werkmannen toegang te verschaffen om deze gebreken te verhelpen

Procedure

Verloop van de procedure

Deze procedure (op basis van art. 15 van de Vlaamse Wooncode) bestaat uit verschillende stappen:

1. U vraagt een woningkwaliteitsonderzoek aan bij de dienst huisvesting. Een woningkwaliteitscontroleur zal een afspraak maken om het pand te bekijken en maakt hiervan een verslag. Indien blijkt dat er ernstige gebreken zijn, wordt het dossier doorgestuurd naar agentschap Wonen-Vlaanderen. De eigenaar en bewoners krijgen ook het verslag toegestuurd, en we vragen reeds aan de eigenaar om de nodige stappen te ondernemen.
2. Wonen-Vlaanderen onderzoekt het pand opnieuw en brengt een advies uit aan de burgemeester. De eigenaar heeft ondertussen de tijd gekregen om de gebreken te herstellen. Indien hij dit niet heeft gedaan, kan het pand ongeschikt en/of onbewoonbaar geadviseerd worden.
3. De burgemeester organiseert de hoorplicht: hij stuurt het verslag op naar alle belanghebbenden met de vraag hun opmerkingen en/of aanvullingen omtrent het

advies bekend te maken. In deze korte periode moeten de gebreken worden hersteld.

4. Indien de gebreken in de loop van deze procedure worden hersteld en de woning dus opnieuw beantwoordt aan de minimale Vlaamse woningkwaliteitseisen, kan de burgemeester het [conformiteitsattest](#) uitvaardigen. Indien er geen of onvoldoende pogingen worden ondernomen om de gebreken te herstellen, zal de burgemeester het pand ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren.
5. Indien u niet akkoord gaat met het besluit van de burgemeester, kan u beroep indienen bij Wonen-Vlaanderen.

Gevolgen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring voor de verhuurder

- de woning wordt opgenomen op de Vlaamse inventaris van verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid (VIVOO), beheerd door agentschap Wonen-Vlaanderen
- het verhuren of ter beschikking stellen van een ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning is strafbaar
- indien de woning na 1 jaar nog steeds op de inventaris staat, moet u als eigenaar - behoudens vrijstelling of schorsing - een heffing betalen. De gemeente Aartselaar verdubbelt bovendien deze Vlaamse heffing met 100% gemeentelijke opcentiemen
- als u de woning opnieuw verhuurt terwijl ze nog steeds ongeschikt en/of onbewoonbaar is, sturen we het dossier meteen door naar de wooninspectie (opstarten strafprocedure)
- indien de burgemeester overgaat tot herhuisvesting, kunnen de kosten hiervan verhaald worden op de eigenaar
- er rust in bepaalde gevallen een voorkeepsrecht op de woning
- in sommige gevallen kan een sociaal beheersrecht op de woning worden afgedwongen

Gevolgen van een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring voor de huurder

- in sommige gevallen moet u de woning verlaten. De sociale dienst van het Sociaal Huis/OCMW zoekt in dat geval mee naar een geschikte oplossing
- slechts zeer uitzonderlijk krijgt u voorrang bij de toewijzing van een [sociale huurwoning](#)
- als u verhuist naar een geschikte woning, kunt u in sommige gevallen een [huursubsidie](#) krijgen

De ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsverklaring opheffen

Wanneer de gebreken in de woning zijn hersteld, kunt u opnieuw een onderzoek aanvragen. In dit geval vraagt u als eigenaar het [conformiteitsattest](#) aan.

Meebrengen

In principe kunt u zeer snel en makkelijk een woningkwaliteitsonderzoek aanvragen.

Om na te gaan of deze procedure geschikt is voor het woonprobleem, is het aan te raden om foto's van de gebreken te tonen. Indien mogelijk brengt u ook het huurcontract mee, alsook kopies van de correspondentie met de eigenaar.

Bedrag

Deze dienstverlening is gratis.

Uitzonderingen

In zeer uitzonderlijke gevallen (hoogdringendheid) is er een kortere procedure van toepassing.

Regelgeving

- Decreet (15/07/1997) houdende de Vlaamse Wooncode
- Besluit van de Vlaamse Regering (06/07/2012) houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen en van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers wat betreft de uitrusting met rookmelders
- Besluit van de Vlaamse Regering (12/07/2013) betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen