

# DE PROCEDURE ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR IS OPGESTART. WAT NU?

Uitgave januari 2024



Een (huur)woning moet veilig en gezond zijn. Als ze gebreken vertoont, kan ze ongeschikt of zelfs onbewoonbaar verklaard worden. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Als je woning 12 opeenvolgende maanden op deze inventaris staat, moet je een belasting betalen.

Hier lees je wat je kan doen als je woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt. De beste aanpak is om meteen de gebreken weg te werken.

Laten we er samen voor zorgen dat Gent een aangename en aantrekkelijke woonstad blijft.

## WAT IS EEN 'WONING'?

Een woning is elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk dient voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Dat kan een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement, studio) of een niet-zelfstandige woning (kamer) zijn.

Een **zelfstandige woning** heeft een eigen

- wc
- douche
- kookgelegenheid

Bij een **niet-zelfstandige woning (kamer)** bevindt minstens 1 van die voorzieningen zich in de gemeenschappelijke delen.

## HOE VERLOOPT DE PROCEDURE?

### START

De procedure tot het ongeschikt of onbewoonbaar verklaren van een woning kan starten:

- na een vraag of melding van de bewoner, familie van de bewoner, buur, ...
- op initiatief van de Stad Gent in het kader van het woonbeleid
- bij aanvraag van een Vlaamse huursubsidie
- naar aanleiding van een strafrechtelijke procedure

### ONDERZOEK

De Stad Gent of de Vlaamse Overheid voeren een conformiteitsonderzoek uit. In de Vlaamse regelgeving, de Vlaamse Codex Wonen van 2021, werken we met een technisch verslag met **3 categorieën** naargelang de aard en de ernst van het probleem.

### VASTSTELLING

• Een woning wordt **ongeschikt** verklaard als ze meer dan 6 gebreken heeft in categorie I of als ze 1 gebrek heeft in categorie II. Deze gebreken beïnvloeden de levensomstandigheden van de bewoners negatief maar vormen geen direct gevaar voor hun veiligheid of gezondheid.

• Een woning wordt **onbewoonbaar** verklaard als ze minstens 1 gebrek heeft in categorie III. Deze gebreken veroorzaken mensonwaardige levensomstandigheden of vormen een direct gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. De woning is niet geschikt voor bewoning.

• Er wordt een **besluit tot overbewing** genomen. Er wonen te veel mensen in de woning, met veiligheids- en gezondheidsrisico's of mensonwaardige levensomstandigheden tot gevolg.

### KENNISGEVING EN HOORRECHT

Dienst Toezicht stuurt het technisch verslag naar de eigenaar en de bewoner. Binnen een bepaalde termijn kan iedereen verduidelijking vragen bij de woningcontroleur. Dit heet het hoorrecht.

### GBREKEN HERSTELLEN

Met het technisch verslag wordt de eigenaar ook verzocht de gebreken aan te pakken en de woning te herstellen conform de regelgeving.

### BESLISSING

Op basis van de vaststellingen en eventuele reacties van de eigenaar of bewoner beslist de burgemeester om de woning wel of niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

### OPNAME IN DE INVENTARIS

Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO) op datum van het besluit van de burgemeester.

## WAT ALS IK NIET AKKOORD GA?

Als je, als eigenaar of huurder, niet akkoord gaat met het besluit van de burgemeester kan je beroep aantekenen bij de minister bevoegd voor Wonen. Je verstuurt dit gemotiveerde beroep aangetekend binnen de 30 dagen na betekening van het besluit. De opname in de inventaris wordt hierdoor automatisch geschorst.

De Vlaamse regering heeft 3 maanden tijd om een beslissing te nemen. Als je **wil gehoord worden**, vermeld je dit in het gemotiveerd beroep. In dit geval heeft de minister een maand langer tijd om te beslissen.

**Opgelet:** als in het besluit van de burgemeester staat dat dit gebaseerd is op artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, dan is deze beroepsmogelijkheid niet van toepassing. In dat geval kan je beroep aantekenen bij de Raad van State.

## WELKE GEVOLGEN HEEFT DE ONGESCHIKT- OF ONBEWOONBAARVERKLARING?

- De woning komt in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Na 1 jaar betaalt de eigenaar een **belasting**.
- Je mag de woning **niet verhuren**, te huur stellen of ter beschikking stellen met het oog op bewoning. Hierop staat een geldboete of gevangenisstraf.
- Onder bepaalde voorwaarden kan er een **sociaal beheersrecht** op je woning ingesteld worden.

## HOE WORDT DE BELASTING BEREKEND?

Bij elke vrijstelling van de opname in de inventaris wordt belasting geheven, tenzij op die datum vrijstelling van belasting geldt (zie verderop).

### BEDRAG

Het basisbedrag van de belasting bedraagt 1.500 euro per kamer indien het gaat om een **kamerwoning**.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt 2.990 euro per **zelfstandige woning** en wordt vermeerderd met:

- 860 euro als de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter of als de woning meer dan 1 bouwlaag heeft

### OF

- 1.710 euro als de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 meter **en** meer dan 1 bouwlaag heeft

Deze belasting 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 bedragen van deze belasting worden jaarlijks geïndexeerd.

## Voorbeeld

Een woning die meer dan 6 meter gevel heeft en meer dan 1 bouwlaag bevat, wordt op 20 april 2023 ongeschikt/onbewoonbaar verklaard.

De woning komt op de inventaris op datum van het besluit.

Op 20 april 2024 zijn de eerste 12 maanden voorbij en moet er belasting betaald worden:

Basisbelasting	2.990 euro
Gevelbreedte en bouwlagen	1.710 euro
Totaal basisbedrag	4.700 euro
<b>1 jaar op de inventaris x 2</b>	<b>9.400 euro (= totaal)</b>

## WANNEER HEB IK RECHT OP VRIJSTELLING VAN BELASTING?

Bij vrijstelling van belasting staat je woning in de inventaris maar betaal je voor die periode geen belasting.

De **mogelijke redenen voor vrijstelling** vind je in het '[Belastingreglement op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen](#)'. Als je bijvoorbeeld de woning renoveert, kan je onder bepaalde voorwaarden vrijstelling krijgen.

Je kan de **vrijstelling aanvragen** met het '[Aanvraagformulier voor vrijstelling van de belasting op leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde panden](#)'. Doe dit binnen de 3 maanden na de kennisgeving van de opname in de inventaris en vóór het verstrijken van elke periode van 12 maanden opname.

## WAT MOET IK DOEN ALS MIJN WONING WEER IN ORDE IS?

Als je de gebreken aan je woning weggewerkt hebt, vraag je een 'opheffing van de ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid' aan. Dat doe je door een [aanvraag voor een conformiteitsattest](#) in te dienen.

Als de woning in orde is, krijg je een **conformiteitsattest**. Dit is gratis. Bij kamerwoning of moet het verplichte onderzoek door de brandweer wel betaald worden.

Opgelet: als je woning het onderwerp was van een strafrechtelijke procedure moet je ook een proces-verbaal van uitvoering hebben om de woning te laten schrappen uit de inventaris.

## WAT MOET IK DOEN ALS IK MIJN WONING VERKOOP?

Als je jouw woning verkoopt, moet de notaris de koper ten laatste op de dag van de eigendomsoverdracht meedelen dat de woning is geïnventariseerd.

Binnen de 7 dagen na de eigendomsoverdracht brengt de notaris op de eigenaar de Binn de Stad Gent en Wonen Oost-Vlaanderen van de verkoop van de woning. Dit gebeurt met het formulier 'Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand'. Als deze kennisgeving niet of niet tijdig gebeurt, moet je de eerste belasting na de verkoop nog betalen.

## WAAR VIND IK DE REGELGEVING EN FORMULIEREN?

### REGELGEVING EN FORMULIEREN VAN VLAANDEREN

- Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, recht van voorkoop en sociaal beheersrecht:
  - De Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer specifiek boek 3 en boek 5, delen 6 en 7
  - Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer specifiek boek 3
- Opname in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO):
  - De Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer specifiek boek 3, deel 5, titel 2
  - Het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, meer specifiek boek 3, deel 6, titel 2
- Verkoop van een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning:
  - Formulier '[Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand](#)'.

### REGELGEVING EN FORMULIEREN VAN DE STAD GENT

- [Reglement opmaak inventaris en belastingreglement op ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaarde woningen](#)
- [Formulier 'Aanvraag voor vrijstelling van de belasting op leegstaande, verwaarloosde en ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde panden'](#)

## Verhuurderspunt. Premies en advies onder één dak.

Als verhuurder is het niet altijd makkelijk om je weg te vinden in alle regelgeving. **Het Verhuurderspunt ondersteunt je gratis en zonder verplichtingen.**

- Je krijgt er een antwoord op al je kleine en grote vragen over verhuren, onder andere over de kwaliteitsnormen.
- We ondersteunen je bij de aanvraag van een conformiteitsattest. We helpen je ook bij het invullen van andere aanvragen en documenten.
- Je krijgt advies en ondersteuning als je je huurwoning wil verbeteren, renoveren of energiezuiniger maken.
- Je krijgt advies over premies voor verhuurders, en we helpen je met de aanvraag.

**Maak een afspraak bij het Verhuurderspunt.** Er zijn 3 manieren om een afspraak te maken:

- ga naar [afspraken.gent.be](https://www.afspraken.gent.be) en kies activiteit 'Verhuurderspunt: adviesgesprek'
- of bel 09 266 76 80 (maandag tot en met donderdag van 9 tot 12.30 uur)
- of mail naar [verhuurderspunt@stad.gent](mailto:verhuurderspunt@stad.gent)

### Verhuurderspunt

- Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- dinsdag 16.30 - 19.00 uur (enkel na afspraak)
- vrijdag 9.00 - 12.30 uur (enkel na afspraak)

## MEER INFORMATIE

### Conformiteitsonderzoek, conformiteitsattest, vrijstelling van belasting en vragen over jouw dossier:

- Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu
- Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- 09 266 79 53 - enkel na afspraak
- [toezicht@stad.gent](mailto:toezicht@stad.gent)

### Advies en ondersteuning voor verhuurders:

- Verhuurderspunt,
- Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
- 09 266 76 80 - na afspraak
- [verhuurderspunt@stad.gent](mailto:verhuurderspunt@stad.gent)

### Advies voor eigenaar-bewoners en huurders:

- Woonwijzer
- 09 266 76 40
- [wonen@stad.gent](mailto:wonen@stad.gent)

### Schrapping uit de inventaris:

- Wonen Oost-Vlaanderen, Meldpunt Woningkwaliteit VAC – Virginie Lovelinggebouw
- Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent
- [woningkwaliteit.west@vlaanderen.be](mailto:woningkwaliteit.west@vlaanderen.be)

### Aantekenen van beroep:

- Wonen-Vlaanderen, Beroepen Woningkwaliteit,
- Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40 C,
- 1000 Brussel

### Algemene info:

- [www.stad.gent/wonen](http://www.stad.gent/wonen)
- [www.vlaanderen.be/woningkwaliteit](http://www.vlaanderen.be/woningkwaliteit)