



KLACHT OVER DE TOESTAND VAN MIJN HUURWONING

Ontvangstdatum: / /

(in te vullen door dienst vergunningen)

Ontvangen door:

Iedereen heeft recht op een goede woning. De Vlaamse Wooncode legt daarom kwaliteitsnormen op aan huurwoningen. Maar wat doe je als je vindt dat de woning gebreken vertoont?

De eigenaar moet ervoor zorgen dat de woning die hij verhuurt voldoet aan de kwaliteitsnormen.

De meldingsplicht

Als huurder moet je de gehuurde woning bewonen zoals een goede huisvader dit zou doen. Je hebt de bewaking over het gehuurde goed en je moet de eigenaar op de hoogte brengen bij ieder voorval dat schade aan de woning zou kunnen brengen. Indien je als huurder niets meldt en het probleem laat vergroten onder vermoedens dat je er niets met te maken hebt, dan kan je mede aansprakelijk gesteld worden voor de meerschade die voortvloeit uit de ontijdige melding.

De melding

Bij klachten kan je best een aangetekende brief sturen naar de eigenaar met een opsomming van de gebreken om te herstellen. Het OCMW of de Huurdersbond kunnen je helpen bij het opstellen van deze brief. Zo laat je de eigenaar officieel weten dat je niet akkoord gaat met de toestand van de woning. Als de eigenaar binnen een redelijke termijn geen herstellingen uitvoert, kan je via dit document een klacht indienen bij de burgemeester.

Juridisch advies

Als je een huurcontract wilt stopzetten, of je wilt een schadevergoeding of vermindering aan huurprijs, dan kan je voor juridisch advies terecht bij de Huurdersbond of bij de dienst Juridische Bijstand van het OCMW.

A.1 Identificatiegegevens van het gebouw

adres _____

kadastrale ligging: afdeling ____ sectie ____ nrs. _____

aantal woningen in het gebouw _____

(opgelet elk appartement, elke studio, elke kamer is een woning)

A.2 Identificatiegegevens van de eigenaar

volledige naam _____

(bij onverdeeldheid, vermeld de identificatiegegevens van de mede-eigenaars in bijlage)

adres _____

GSM _____

e-mail _____

- heeft het eigendomsrecht over het volledige gebouw
- heeft het eigendomsrecht slechts over de volgende woning(en) in het gebouw _____

(vermeld het nummer of de letter van de woningen)

A.3 Identificatiegegevens van de eventuele mede-eigenaars, vruchtgebruiker, ...

volledige naam _____

adres _____

GSM _____

e-mail _____

eigendomsrecht* _____

** volle eigenaar / vruchtgebruiker / rechter van opstal*

volledige naam _____

adres _____

GSM _____

e-mail _____

eigendomsrecht* _____

** volle eigenaar / vruchtgebruiker / rechter van opstal*

A.4 Identificatiegegevens van de huurder

volledige naam _____

adres _____

GSM _____

e-mail _____

Welke gebreken vertoont de woning?

Wanneer en hoe heb je contact opgenomen met de eigenaar?

Mogelijke manieren zijn: persoonlijk, telefonisch, per brief, per mail, ...

datum

manier

De bewijsstukken

- kopie van de aangetekende brief met opsomming van de gebreken naar de eigenaar
- _____

De ondertekening

Handtekening

Niet verplichte vragen voor bewoners van het pand

Je bent niet verplicht om deze vragen te beantwoorden. De antwoorden verschaffen ons nuttige informatie.

Hoeveel personen wonen er in de woongelegenheden/woning

aantal kinderen _____ aantal volwassenen _____

Welke huurprijs betaalt u?

_____ euro

Betaalt u eventueel bijkomende kosten en lasten?

- ja, hoeveel _____ euro
- neen

Bent u al bij de huurdersbond geweest?

- ja
- neen

Bent u al bij het OCMW geweest?

- ja
- neen

Zo ja, bij welke instantie?

- Woonaksent vzw Gentsesteenweg 1, 9200 Dendermonde
☎ 052/42.57.60 info@woonaksent.be
- Hulp in Woningnood Gaver 70, 9290 Berlare
☎ 052/37.85.73 info@hiw.woonnet.be
- _____

Nuttige informatie

Wat gebeurt er verder met dit formulier?

1. De burgemeester oordeelt of de klacht voldoende gegrond is voor verder onderzoek. In dit geval zal de dienst vergunningen zelf een vooronderzoek ter plaatse uitvoeren. Als de klacht geen motieven bevat of ongegrond is, dan wijst de burgemeester het verzoek onmiddellijk af. Wanneer ernstige problemen vastgesteld worden zal de burgemeester het advies inwinnen van Wonen Vlaanderen die verantwoordelijk is voor wonen.
2. Een onderzoeker van Wonen Vlaanderen voert een uitgebreide technische controle uit in de woning.
3. Het technisch verslag en het advies van Wonen Vlaanderen wordt aan de burgemeester overgemaakt:
 - indien de woning of kamer voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, dan adviseert de gemachtigde ambtenaar om geen verder gevolg te geven aan de klacht;
 - indien de woning of kamer niet voldoet aan de elementaire kwaliteitsvereisten (15 strafpunten of meer) maar er is geen veiligheids- of gezondheidsrisico aanwezig, dan adviseert de gemachtigde ambtenaar om de woning ongeschikt te verklaren;
 - indien in de woning of kamer ernstige veiligheids- en/of gezondheidsrisico's werden vastgesteld, dan adviseert de gemachtigde ambtenaar om de woning onbewoonbaar te verklaren.
4. Het resultaat van het technisch onderzoek en het advies worden overgemaakt aan alle eigenaars en de huurder. Beide partijen krijgen de kans om te reageren op het technisch verslag.
5. Na deze hoorplicht zal de burgemeester een besluit nemen van ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring.

Wat zijn de gevolgen als de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard?

Voor de huurder

In de meeste gevallen zal de woning door de eigenaar(s) hersteld worden.

Bij een onbewoonbaarverklaring moet de woning verlaten worden.

Opgelet: een ongeschiktverklaring is geen reden om de huur niet meer te betalen! Enkel de rechtbank kan een schadevergoeding toekennen, een vermindering van de huurprijs opleggen, de eigenaar(s) verplichten het huurgeld terug te betalen, of de huurovereenkomst nietig te verklaren.

De rechter kan ook een herstelmaatregel opleggen zodat de woning weer aan de kwaliteitsvereisten voldoet.

Slechts in enkele uitzonderlijke gevallen geeft de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voorrang tot het bekomen van een sociale huurwoning of kan je aanspraak maken op een huursubsidie of

installatiepremie. Het is wel aan te raden om je onmiddellijk op alle wachtlijsten van huisvestingsmaatschappijen in te schrijven. Bij het OCMW kan je terecht voor de nodige begeleiding.

Voor de eigenaar(s)

De eigenaar(s) krijgt werken opgelegd om de woning terug conform te maken aan de kwaliteitsnormen. Die werken moeten binnen een termijn van hetzij 1 jaar (zonder stedenbouwkundige vergunning), hetzij 3 jaar (met stedenbouwkundige vergunning) worden uitgevoerd. De burgemeester kan een kortere termijn vastleggen.

De gemeente zal informatie geven over mogelijke premies.

Elke eigenaar betaalt een jaarlijkse belasting aan het Vlaamse Gewest en aan de gemeente zolang de werken niet worden uitgevoerd.

In de meeste gevallen zal de woning door de eigenaar(s) hersteld worden. De gemeente kan de woning opeisen voor sociaal beheer. Sinds september 2007 kan men ook het herstel van de gebreken op kosten van de eigenaar(s) vorderen.

Een eventueel conformiteitsattest voor deze woning vervalt na het besluit van de burgemeester tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

Het opnieuw verhuren of ter beschikking stellen van een onbewoonbaar verklaarde woning is **strafbaar** met een geldboete!

De woning kan pas bewoonbaar verklaard worden nadat de eigenaar de nodige verbeteringswerken heeft uitgevoerd en hij kan aantonen dat de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Er is steeds een conformiteitsattest nodig voor het opheffen van een besluit!

Onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de nieuwe gemeentewet

De burgemeester kan in enkele uitzonderlijke en hoogdringende omstandigheden autonoom optreden om een woning onbewoonbaar te verklaren. In de meeste gevallen zal het gaan om woningen die getroffen zijn door een zware brand, verzakkingen van de ondergrond, natuurrampen, ... De procedure volgens de Vlaamse Wooncode is hiervoor te tijdrovend en omslachtig.

De burgemeester moet na eventueel advies van brandweer, politie, architect of ingenieur zelf oordelen of het gaat om een situatie waarbij de veiligheid en gezondheid van bewoners en omwonenden in gevaar is.

Voor meer informatie kan je terecht bij het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen, Virginie Lovelinggebouw, Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent.

☎ 09/276.25.00