

Gevolgen van het besluit ongeschikt – en of onbewoonbaarheid

Gevolgen voor de bewoner

Het besluit kan in rechte worden gehanteerd om **een verminderde huurprijs** af te dwingen bij de **vrede rechter** of om een deel van de huurgelden terug te vorderen. Ook kan de rechter opleggen dat de eigenaar de nodige aanpassingswerkzaamheden uitvoert, of kan hij de huurovereenkomst nietig verklaren, en zelfs de verhuurder tot een schadevergoeding verplichten.

Als de woning onbewoonbaar werd verklaard, moet **de bewoner de woning verlaten** en moet hij verhuizen naar een andere woning, of er kan een snelherstel opgelegd worden.

De burgemeester heeft **een inspanningsverbintenis om de bewoners te herhuisvesten** die voldoen aan de inkomens- en eigendomsvoorwaarden van de sociale huursector. Ook als de woning ongeschikt is, kan er een advies van herhuisvesting gegeven worden.

Als aan de toelatingsvoorwaarden uit de sociale huurreglementering voldaan is, kan de bewoner van een ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woning **voorrang krijgen voor een sociale huurwoning** in dezelfde gemeente als aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

hij heeft de woning gedurende ten minsten 6 maanden bewoond; de woning voldoet aan één van de volgende criteria:

- ze werd onbewoonbaar verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet en de ontruiming was noodzakelijk
- ze volgens het technisch verslag van Wonen Vlaanderen heeft ze:
 - o minstens drie gebreken van categorie II of II onder de hoofdruibrieke "Omhuysel" of "Binnenstructuur"

In die gevallen is het belangrijk de bewoner zo spoedig mogelijk door te verwijzen naar de Sociale Huisvestingsmaatschappij(en) in de gemeente. De voorrang kan immers maar worden toegekend, als de bewoner zich binnen twee maanden na de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of binnen de twee maanden na het technisch verslag bij de Sociale Huisvestingsmaatschappij(en) heeft laten inschrijven in het wachtregister.

Als de woning onbewoonbaar werd verklaard of minstens twee gebreken van categorie II of III heeft op het technisch verslag kan de bewoner een beroep doen op een **tegemoetkoming in de huurprijs** en installatiepremie, als hij verhuist naar een conforme en voldoende ruime woning.

Gevolgen voor de verhuurder

In geval van ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van de Vlaamse Codex Wonen kan de woning worden **opgenomen op de inventaris van leegstand en verkrotting**.

Het doel is dat de verhuurder het pand in orde brengen. Als hij dat nalaat voor langere tijd (meer dan één jaar), moet hij **een belasting** betalen van **3.750 euro voor het eerste jaar**.

In een aantal gevallen kan de eigenaar-verhuurder **een vrijstelling of schorsing** krijgen van de heffing. Als hij bijvoorbeeld duidelijk het initiatief heeft genomen om de woning te renoveren.

Verder is de opname van de woning op de inventaris de grondslag om het recht van **voorkoop en sociaal beheersrecht** uit te oefenen: de slechte woningen kunnen gerecupereerd worden door sociale huisvesting of andere overheden.

Als een eigenaar een ongeschikte of onbewoonbare woning verder verhuurt, ondanks het besluit van de Burgemeester, kan **hij strafrechtelijk vervolgd** worden. Inspectie RWO stelt het wanbedrijf vast en maakt een proces-verbaal op. De strafrechtelijke procedure kan onafhankelijk van de administratieve procedure opgestart worden.

Info:

Indien u nog vragen heeft kan u terecht bij de dienst Wonen (03 866 90 53 of wonen@willebroek.be). Deze is niet bereikbaar op woensdagen. Gelieve even te bellen om een afspraak te maken.

www.wonenvlaanderen.be, woninghuur.vlaanderen