

Draaiboek administratieve procedure woningkwaliteit

1. Aanmelding problemen woningkwaliteit via Woonwinkel Zennevallei

Belanghebbenden komen via verschillende kanalen terecht bij het IGS Woonbeleid Zennevallei (Woonwinkel Zennevallei). Vaak betreft het huurders, die zelf klachten hebben over hun huurwoning. In een aantal gevallen worden huurders doorverwezen op basis van het infodocument 'vraag naar onderzoek', dat naar alle partners van de woonwinkel is verstuurd (stad, gemeente, politie, OCMW's, ...). Ook de werkgroep woningkwaliteit vormt een belangrijk platform betreffende de doorverwijzing van woningkwaliteitsproblemen. Op basis van dit 'vermoeden van problemen rond woningkwaliteit' wordt een eerste huisbezoek gepland om de situatie ter plaatse vast te stellen. De technisch adviseur gaat na of het effectief over gegronde kwaliteitsproblemen gaat.

2. Opstart procedure.

Elke belanghebbende kan bij de gemeente een officieel verzoek indienen om de procedure ongeschikt en onbewoonbaar op te starten: de bewoner, het gemeentebestuur, Wonen-Vlaanderen, het OCMW, sociale (woon)organisaties,...

Belangrijk: de termijn tussen de aanvraag voor het opstarten van de procedure en het tijdstip van het besluit van de burgemeester mag maximaal 3 maanden bedragen.

In volgende gevallen wordt er door de woonwinkel een procedure opgestart tot het ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaren van een woning:

- Vaststelling kwaliteitsproblemen na huisbezoek Woonwinkel Zennevallei (zie punt 1)

Na een aanmelding van een vermoeden tot woningkwaliteitsproblemen (via woonloket, via meldingsfiche, via werkgroep woningkwaliteit) gaat de woonwinkel op huisbezoek om na te gaan of het over gegronde kwaliteitsproblemen gaat. Indien dit het geval is en de belanghebbende een officieel verzoek tot opstart van de procedure indient, wordt de procedure opgestart. De huurder verkrijgt dan een ontvangstbewijs 'verzoek procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring'.

Wanneer het over ernstige risico's gaat zal de woonwinkel in bepaalde gevallen de procedure laten opstarten, ook indien de bewoners hier niet expliciet naar vragen. Indien de gebreken van minder grote aard zijn, maar wel aanleiding kunnen geven tot een besluit OO, zal er eerst getracht worden om via bemiddeling met de eigenaar-verhuurder de nodige herstellingen te laten uitvoeren. Na een aangetekende ingebrekestelling hanteren we een reactietermijn van 2 weken, vooraleer de procedure wordt opgestart.

- Officieel verzoek tot opstart procedure van belanghebbende via de woonwinkel
 - Met een aangetekende brief aan de burgemeester/woonwinkel
 - Via een mondelinge of schriftelijke klacht bij de woonwinkel en/of dienst RO van de stad/gemeente. Hier kan het document 'Vraag naar onderzoek' worden gebruikt, dat door de woonwinkel is opgemaakt..

De datum van het verzoek van de belanghebbende geldt als startdatum voor de procedure. We geven de belanghebbende een ontvangstbewijs 'verzoek procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring' mee, van zodra de procedure effectief wordt opgestart

Bij de aanvraag is het belangrijk de bewoner op de hoogte te brengen van het verloop van de procedure en de mogelijke gevolgen ervan. Sommige bewoners denken dat een ongeschikt- of onbewoonbaarheid automatisch recht geeft op voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning of op een tegemoetkoming in de huurprijs. Dat is alleen zo bij ernstige woningkwaliteitsproblemen (bepaalde voorwaarden!!).

Wonen-Vlaanderen kan ook op eigen initiatief een advies tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring geven. Het agentschap voert immers zelf conformiteitsonderzoeken uit in het kader strafrechtelijke handhaving, tegemoetkomingen in de huurprijs en bij de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's) (de conformiteitsonderzoeken bij nieuwe inhuurnames van SVK Zuidkant worden sinds 21 februari 2017 door IGS Woonbeleid Zennevallei uitgevoerd). In dat geval is de datum van het advies van Wonen-Vlaanderen ook de startdatum van de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Hiernaast is het mogelijk dat de burgemeester zelf het initiatief neemt om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten, bijvoorbeeld na signalen van de politie, het OCMW, de woonwinkel of de dienst RO. Hierbij geldt de datum van het verzoek van de burgemeester als startdatum van de procedure.

!Rol van de woonwinkel: Elke aanmelding/vermoeden van een woningkwaliteitsprobleem onderzoeken.

- Via de meldingsfiche en de werkgroep woningkwaliteit werkt de woonwinkel samen met andere diensten om problemen inzake woningkwaliteit te signaleren en aan te pakken.
- Officiële verzoeken worden behandeld en opgevolgd (zie verder)
- Bij elk vermoeden van woningkwaliteitsproblemen zal de woonwinkel de woning onderzoeken en al dan niet een procedure opstarten tot het ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaren van een woning. De huurder wordt hierbij in kennis gesteld van mogelijke gevolgen van de procedure.

3. Vooronderzoek

Indien de woonwinkel voorafgaand aan de opstart van de procedure nog geen kwaliteitsonderzoek heeft verricht (bv. na een vermoeden zoals omschreven in punt 1), gaat de technisch adviseur van de woonwinkel **binnen de 14 dagen** langs in de woning om de conformiteit vast te stellen op basis van een vooronderzoek. De toestand van de woning wordt ingeschat op basis van het sjabloon technisch verslag ontwikkeld door Wonen Vlaanderen en een fotobijlage.

! Rol van de woonwinkel: Met een vooronderzoek schat de woonwinkel de gegrondheid van de aanvraag in: Indien de klacht ongegrond is of er niet voldoende argumenten zijn om procedure op te starten, kan de burgemeester het verzoek ongegrond verklaren.

! Rol van de woonwinkel: De woonwinkel wijst de huurder op zijn meldingsplicht en geeft uitleg over de gevolgen van een procedure tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid van zijn woning.

Heeft de huurder de eigenaar reeds in gebreke gesteld betreffende de aanwezige gebreken? De huurwet bepaalt dat de huurder meldingsplicht heeft! Op die manier kunnen eventuele gebreken hersteld worden door de eigenaar zonder de procedure op te starten (vb. bij kleinere gebreken).

De woonwinkel overhandigt aan de bewoner een standaardbrief die wordt opgestuurd aan de eigenaar-verhuurder. Gelet op de termijn van de procedure, wordt een termijn van eventuele reactie van de eigenaar van maximaal 2 weken in acht gehouden. Indien het over zeer ernstige gebreken gaat, is de woonwinkel genoodzaakt meteen over te gaan tot stap 4 en geen reactietermijn van 2 weken te hanteren.

4. Advies Wonen-Vlaanderen aanvragen via Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK)

Als het verzoek voor het opstarten van de procedure gegrond is (op basis van het vooronderzoek) en/of de eigenaar niet binnen de termijn gereageerd heeft op de ingebrekestelling uit het vorige punt, wordt er een conformiteitsonderzoek aangevraagd (advies) bij Wonen Vlaanderen. Woonwinkel Zennevallei hanteert hiervoor een termijn van **maximaal 1 maand na opstart van de procedure**.

De technisch adviseur maakt een technisch verslag op van de woning in VLOK en vraagt een advies aan bij Wonen Vlaanderen via VLOK.

Wonen-Vlaanderen beoordeelt de ernst van de kwaliteitsproblemen aan de hand van het technisch verslag van het vooronderzoek en een fotobijlage. Als er indicaties zijn dat het dossier onder de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie valt, dan kan het agentschap van bij aanvang ook een strafrechtelijk procedure opstarten. In dat geval zal er samen met de woningcontroleur meteen een wooninspecteur van Wonen-Vlaanderen ter plaatse gaan.

Alle betrokken partijen (bewoner en eigenaar/verhuurder) worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het tijdstip van het conformiteitsonderzoek. De eigenaar of verhuurder moet niet aanwezig zijn bij het onderzoek. De bewoner geeft de goedkeuring aan de onderzoeker om alle ruimtes toegankelijk te maken om het onderzoek te kunnen uitvoeren. Als niemand toegang verleent tot de woning, kan het onderzoek niet plaatsvinden en wordt er geen verder gevolg gegeven aan het verzoek.

Als de toegang niet wordt verleend en er zijn ontegensprekelijk acute veiligheids- of gezondheidsrisico's, dan kan de burgemeester alsnog beslissen om artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet toe te passen. In dat geval is het niet noodzakelijk dat de woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen de woning binnenin heeft onderzocht.

!Rol van de woonwinkel: De woonwinkel schat de noodzaak in tot een aanvraag van advies bij Wonen Vlaanderen en volgt de procedure verder nauwlettend op.

De woonwinkel informeert en begeleidt de bewoners/betrokkenen tijdens de procedure en volgt de stand van zaken binnen de procedure op. Er is ten allen tijde zicht op de te hanteren termijnen en te volgen stappen

5. Advies aan burgemeester door Wonen-Vlaanderen

De adviseur woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen stelt op basis van het technisch verslag van de woningcontroleur zijn advies op en bezorgt deze aan de burgemeester (via VLOK). Bij een advies tot onbewoonbaarverklaring wordt er eveneens een omstandig verslag opgemaakt met een omschrijving van de acute gezondheids- en veiligheidsrisico's

Een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de adviseur woningkwaliteit is niet bindend voor de burgemeester. Wanneer de adviseur woningkwaliteit echter meedeelt dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is, dient de burgemeester zich wel aan dit advies te houden.

Belangrijk: als de burgemeester 75 dagen na zijn adviesvraag geen advies heeft ontvangen van Wonen-Vlaanderen, dan mag hij een besluit nemen zonder advies, op basis van een conformiteitsonderzoek van een gemeentelijke woningcontroleur.

6. Betrokkenen informeren en horen

De gemeente bezorgt het advies samen met het technisch verslag onmiddellijk aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Dat is de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volle eigendom, vruchtgebruik, recht van opstal of erfpacht. De houders van het zakelijk recht van de woning worden in een begeleidende brief gewezen op de gebreken en de uit te voeren werken. Als de houder van het zakelijk recht aangeeft dat hij de werken op korte termijn zal uitvoeren, kan een besluit O/O eventueel nog vermeden worden.

De procedure van hoorplicht wordt tevens opgestart via VLOK.

Samen met de kennisgeving nodigt de burgemeester de bewoners en de houders van het zakelijk recht schriftelijk uit om hun argumenten kenbaar te maken. **!Deze stap in de procedure is essentieel en het schenden ervan tast de rechtsgeldigheid van het latere besluit aan!**

De betrokkenen kunnen eventueel afzien van hun hoorrecht of iemand anders laten optreden, maar ze moeten dat dan wel uitdrukkelijk en schriftelijk doen om latere betwistingen uit te sluiten. Het hoorrecht bestaat in Halle en Beersel uit een schriftelijke procedure. De termijn is afhankelijk van de uiterste datum waarop de burgemeester het besluit O/O dient te nemen. Doorgaans wordt er een termijn van 14 à 20 dagen gehanteerd. In Sint-Pieters-Leeuw werd er in 2019 i.k.v. het hoorrecht gestart met een uitnodiging in de woonwinkel. Dit zal vanaf 2020 worden uitgebreid naar de andere gemeenten.

7. Besluit van de Burgemeester.

1. Besluit ongeschikt- of onbewoonbaarheid.

Voor de uiteindelijke beslissing over de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring baseert de burgemeester zich op het advies en het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen, en de eventuele schriftelijk of mondeling meegedeelde argumenten. In het besluit moet duidelijk aangegeven worden op welke beslissingen de burgemeester dit besluit baseert, geeft hij ook de gevolgen en begeleidende maatregelen aan van zijn beslissing en wijst hij op de mogelijkheid om beroep tegen het besluit in te stellen bij de minister van Wonen.

*De burgemeester moet in principe **uiterlijk drie maanden na ontvangst** van het verzoek een beslissing nemen. Dat is een termijn van orde. Dat betekent dat de burgemeester ook daarna nog rechtsgeldig kan beslissen, op voorwaarde dat er nog geen beroep is ingesteld tegen zijn "stilzitten". Het is bij woningkwaliteitsproblemen natuurlijk belangrijk om zo snel mogelijk de nodige beslissingen en maatregelen te nemen. De burgemeester moet dan ook alles in het werk stellen om zich aan de vooropgestelde termijn te kunnen houden. Als hij de beslissingstermijn toch overschrijdt, moet hij dat kunnen verantwoorden.*

2. Stilzitten van de burgemeester.

Als de burgemeester geen beslissing neemt binnen de decretaal bepaalde ordetermijn van drie maanden kunnen de verzoeker, de bewoner, de houder van het zakelijk recht en de adviseur Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen in beroep gaan tegen zijn 'stilzitten'. Zij kunnen in beroep gaan tegen het stilzitten tot 12 maanden na het verstrijken van de ordetermijn van 3 maanden. Zolang niemand beroep instelt tegen het stilzitten kan de burgemeester rechtsgeldig beslissen.

3. Maatregelen ter uitvoering van het besluit O/O.

De burgemeester betekent zijn beslissing aan de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht. Hij bezorgt ook een afschrift via VLOK. In het werkingsgebied van IGS Woonbeleid Zennevallei wordt het besluit tevens op een goed zichtbare plaats aangeplakt tegen de woning.

Het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring moet melding maken van de opname op de Vlaamse inventaris van ongeschikte-en onbewoonbare woningen en liefst ook (kort) van de gevolgen ervan.

De burgemeester kan, om mogelijke risico's te beperken of te voorkomen, volgende maatregelen in het besluit opnemen:

- bevel tot ontruiming van de woning, met een duidelijke termijn, vastgesteld op basis van de aard van de gebreken. De burgemeester heeft een inspanningsplicht voor de herhuisvesting van de bewoners;
- dringende bewarende maatregelen zoals het stutten van muren of het laten afsluiten van de gastoevoer;
- het ontsmetten en opruimen van de woning bij gevaar voor de openbare gezondheid;
- snelherstel (zie verder);
- bij gebreken aan de technische installaties: keuringsattesten van een erkende instelling vragen.

! Rol van de Woonwinkel: Begeleiding betrokken partijen

- Er wordt aan de huurders duidelijk gemaakt welke hun rechten en plichten zijn in het geval van een besluit tot OO: mogelijke voorrang op een sociale woning, recht op huursubsidie, recht op het verhalen van betaalde huur en verhuiskosten aan de eigenaar (via het vredegerecht), mogelijkheid tot herhuisvesting bij ernstige gezondheids- en/of veiligheidsrisico's,...
- Aan de eigenaars kan er technisch advies verstrekt worden in het kader van het uitvoeren van herstellingen bij noodzakelijke werken. In het geval de eigenaar de gevolgen van een dergelijk besluit onvoldoende kent, kan de woonwinkel ook hier aangeven welke de rechten en plichten zijn van de eigenaar.
- Er wordt nagegaan of de woning niet opnieuw verhuurd wordt. Dit is strafbaar!

4. Snelherstel.

Als er gebreken zijn die de houder van het zakelijk recht snel kan (laten) herstellen, kan de burgemeester hem in zijn besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring verplichten tot snelherstel. In dat geval wijkt hij af van de normale hersteltermijnen (12 maanden als de werken niet, en 36 maanden als ze wel vergunningsplichtig zijn).

De burgemeester legt de 'snelhersteltermijn' van maximaal 15 dagen vast in zijn besluit. Hij duidt ook duidelijk aan welke gebreken uit het technisch of omstandig verslag precies zijn te verhelpen binnen die korte termijn. Als deze gebreken na de opgegeven deadline niet (of onvoldoende) zijn weggewerkt, kan de burgemeester de nodige werken laten uitvoeren op kosten van de eigenaar.

! Rol van de woonwinkel: De woonwinkel voert, op vraag van de burgemeester, de hercontrole uit, uiterlijk voor de termijn van het snelherstel is verlopen. Bij de hercontrole wordt een nieuw technisch verslag en fotobijlage opgemaakt, waarin duidelijk wordt aangegeven of de werken effectief zijn uitgevoerd. In het geval er een herstellenvordering is opgelegd door de wooninspectie, wordt de hercontrole door de wooninspectie uitgevoerd.

8. Beroep (door belanghebbende).

Als de verzoeker, bewoner, houder van het zakelijk recht of adviseur Woningkwaliteit van Wonen-Vlaanderen niet akkoord gaat met de beslissing van de burgemeester, kan hij beroep aantekenen bij de Vlaamse minister van Wonen. Het beroep kan gaan over op zowel inhoudelijke als procedurele aspecten van het besluit. Bijvoorbeeld: de eigenaar betwist de vastgestelde gebreken of stelt dat de hoorplicht geschonden is of de bewoner gaat niet akkoord met enkel een ongeschikt verklaring en meent dat de woning ook onbewoonbaar is. De indiener van het beroepschrift kan vragen om mondeling te worden gehoord.

Het beroep tegen de beslissing van de burgemeester is uiterlijk 30 dagen na de kennisgeving van de beslissing van de burgemeester aangetekend te versturen naar de Vlaamse minister van Wonen, maar wel op het adres van de centrale dienst van Wonen-Vlaanderen. De burgemeester vermeldt deze informatie in zijn beslissing.

Bij een besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring werkt de beroepsprocedure opschortend voor de inventarisatie. Daardoor geldt er tijdens de behandeling van het beroep geen recht van voorkoop. De minister van Wonen neemt een beslissing binnen de drie maanden na opstart van de beroepsprocedure. De minister van Wonen is niet bevoegd voor beroepsprocedures tegen de onbewoonbaarheidsbesluiten op basis van art. 135 van de nieuwe gemeentewet.

Bijlage 1: schematisch overzicht draaiboek OO

Bijlage 2: Visuele checklist voor professionelen