gent:



MIJN WONING ONGESCHIKT OF ONBEWOONBAAR VERKLAARD

WAT NU?

Uitgave januari 2021

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 meteen de gebreken weg te werken.

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

INHOUD

Wat is een 'woning'?	3
Hoe verloopt de procedure?	3
Wat als ik niet akkoord ga?	5
Welke gevolgen heeft de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring?	5
Hoe wordt de belasting berekend?	6
Wanneer heb ik recht op vrijstelling van belasting?	7
Wat moet ik doen als mijn woning weer in orde is?	8
Wat moet ik doen als ik mijn woning verkoop?	8
Waar vind ik de regelgeving en formulieren?	9
Waar vind ik meer informatie?	12
Contact	12

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 nieuwe Vlaamse regelgeving, die geldt vanaf 1 januari 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 in categorie I of 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.

KENNISGEVING EN HOORRECHT

De burgemeester stuurt het technisch verslag naar de eigenaar en de bewoner met de uitnodiging om te reageren (hoorrecht).

GEBREKEN 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 mondeling 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.

- Er rust een **recht van voorkoop** op de woning. Wanneer je van plan bent de woning te verkopen, hebben bepaalde besturen (bv. Stad, OCMW) het recht ze te kopen tegen een afgesproken prijs.

- Onder bepaalde voorwaarden kan er een **sociaal beheersrecht** op je woning ingesteld worden.

HOE WORDT DE BELASTING BEREKEND?

Bij elke verjaring 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 1.400 euro per **kamer**.

Het basisbedrag van de belasting bedraagt 2.800 euro per **zelfstandige woning** en wordt vermeerderd met:

- 800 euro als de woning een gevelbreedte heeft van meer dan 6 m of als de woning meer dan 1 bouwlaag heeft

OF

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

Deze belasting bedraagt dus:

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

Voorbeeld

Een woning die meer dan 6 meter gevel heeft en meer dan 1 bouwlaag bevat, wordt op 20 april 2020 ongeschikt/onbewoonbaar verklaard.

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

Op 20 april 2021 zijn de eerste 12 maanden voorbij.
U moet de volgende belasting betalen:

Basisbelasting	2.800 euro
Gevelbreedte en bouwlagen	1.600 euro
Totaal basisbedrag	4.400 euro
1 jaar op de inventaris x 2	8.800 euro (= totaal)

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'.
Ben je bijvoorbeeld gedomicilieerd in de woning en is dit de enige woning in je bezit, dan ben je niet belastingplichtig en kan je dus vrijstelling krijgen.
Ook als je 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 na 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 hersteld hebt, meld je dit aan de Stad Gent.
Die voert dan een nieuw **conformiteitsonderzoek** uit.

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

Zodra je het conformiteitsattest hebt, laat je dit weten aan Wonen Oost-Vlaanderen en wordt de woning geschrapt uit de inventaris.

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 of de eigenaar de Stad Gent en Wonen Oost-Vlaanderen op de hoogte van de verkoop. 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:
  - → Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en bij uitbreiding de Vlaamse Codex Wonen van 2021
  - → Besluit van 6 oktober 1998 van de Vlaamse regering betreffende het recht van voorkoop
  - → Besluit van 17 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende het sociaal beheer van woningen
  - → Besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, en bij uitbreiding het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Opname in de Vlaamse Inventaris Van Ongeschiktheid en Onbewoonbaarheid (VIVOO):
  - → Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, en bij uitbreiding de Vlaamse Codex Wonen van 2021
  - → Besluit van 24 mei 2019 van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking, en bij uitbreiding het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Verkoop van een ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde woning:
  - → Formulier 'Kennisgeving van de overdracht van het zakelijk recht op een geïnventariseerd pand'

Regelgeving: https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-optimalisatiedecreet-en-besluit

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'

Reglement en formulier: www.stad.gent
(zoeken naar 'ongeschikt verklaarde woning')

Welkom in de Woonwijzer!

De Woonwijzer is er voor iedereen met een woonvraag: huurders, verhuurders, eigenaar-bewoners, daklozen, studenten, verhuurders van studentenkamers, ...
De Dienst Wonen van de Stad Gent heeft verschillende Woonwijzers verspreid over Gent en werkt wijkgebonden.

Ga naar de Woonwijzer in je buurt, **je kunt momenteel enkel langskomen op afspraak.**

Woonwijzer Zuid
Woodrow Wilsonplein 1
9000 Gent
Tel. 09 266 76 40

Woonwijzer Brugse Poort
Kokerstraat 36, 9000 Gent
Tel. 09 216 64 60 - 09 216 64 61

Woonwijzer Rabot
Jozef II-straat 104-106, 9000 Gent
Tel. 09 266 86 49

Woonwijzer Sluizeken
Godshuishammeke 20, 9000 Gent
Tel. 09 265 70 48

Woonwijzer Ledeberg
Hundelgemsesteenweg 125, 9050 Ledeberg
Tel. 09 267 16 50 - 09 267 16 51

Woonwijzer Dampoort
Wittemolenstraat 91, 9040 Sint-Amandsberg
Tel. 09 228 89 06 - 09 229 27 67


STAD GENT
Bericht
TIJDELIJK
ONGESCHIKT
VERKLAARD
SINT-KWINTENSBERG 21
BUS 5-BUS 7-BUS 8, 9000 GENT
krachtens het besluit van de Burgemeester
d.d. 5 november 2007
De Stadssecretaris,
De Burgemeester,
Daniël Termont

MEER INFORMATIE

Conformiteitsonderzoek, conformiteitsattest, vrijstelling van belasting en vragen over uw dossier:

→ Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
09 266 79 53 - enkel na afspraak
toezicht@stad.gent

Wooninformatie, woonadvies of renovatiebegeleiding

→ Woonwijzer
09 266 76 40
wonen@stad.gent

Schrapping uit de inventaris:

→ Wonen Oost-Vlaanderen, Meldpunt Woningkwaliteit
VAC – Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent
woningkwaliteit.oost-vlaanderen@vlaanderen.be

Aantekenen van beroep:

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

www.stad.gent/wonen

www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/beroep-de-procedure-ongeschikt-en-onbewoonbaarheid

V.u.: Mieke Hullebroeck – algemeen directeur – stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent – 2020 - 01658