

WOONKwaliteit



Inleiding

Woonkwaliteit, in de ruime zin van het woord, is zeer belangrijk voor mensen. Iedereen heeft recht op een goede woning. Daarom bestaan er heel wat premies, wetten en reglementen om de kwaliteit van woningen te bewaken of te verbeteren.

Onze woonadviseurs helpen mensen op weg rond duurzaam of energiezuinig wonen met subsidies of advies aan huis. Indien zinvol verwijzen ze je door voor planadvies op Kamp C, de Vlaamse Energielening, energiescans ...

De brochure 'Woonkwaliteit' is ontwikkeld om huurders en eigenaars een goed beeld te schetsen van wat woonkwaliteit inhoudt en welke procedure van toepassing is in de gemeenten **Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver**.

Deze brochure is een onderdeel van een reeks brochures:

- huren en verhuren;
- woonkwaliteit;
- leegstand (deel 1 & deel 2).

Deze brochure is een samenvatting van regels en interpretaties. Ondanks onze grote zorg is IGEMO niet aansprakelijk voor mogelijke fouten of onvolkomenheden in de tekst van deze brochure. Wetten en regels veranderen ook. We passen daarom periodiek de brochure aan.

De meest actuele versie kan je terugvinden op www.igemo.be/publicaties.

Inhoud

1. WAT IS WOONKWALITEIT?	6
1.1. DE WONINGHUURWET	6
1.2. VLAAMSE WOONCODE	6
1.2.1. SYSTEEM VAN PUNTEN	7
1.2.2. VERKLARENDE WOORDENLIJST	7
1.3. PLICHTEN VAN HUURDER EN VERHUURDER	9
1.3.1. DE HUURDER	9
1.3.2. DE VERHUURDER	9
2. HOE VERLOOPT EEN PROCEDURE ROND WOONKWALITEIT	11
2.1. MELDING VAN EEN PROBLEEM	11
2.1.1. WIE KAN EEN ONDERZOEK AANVRAGEN?	11
2.1.2. WELKE PROBLEMEN ZIJN BELANGRIJK OM TE MELDEN? (WAT)	12
2.1.3. WAAR KAN JE MET PROBLEMEN TERECHT?	17
2.2. WONINGCONTROLE EN VERSLAG	18
2.3. ADVIES AAN DE BURGEMEESTER EN 'HOORPLICHT'	18
2.4. BESLUIT TOT ONGESCHIKT-, ONBEWOONBAAR- EN/OF OVERBEWOOND-VERKLARING	19
2.4.1. WAT ZIJN DE GEVOLGEN VOOR DE HUURDER?	20
2.4.2. WAT ZIJN DE GEVOLGEN VOOR DE VERHUURDER?	20
2.4.3. GEVOLGEN VOOR DE KOPER VAN EEN GEÏNVENTARISEERD PAND	22
2.5. VLAAMSE WOONINSPECTIE	23
2.6. EINDE VAN EEN DOSSIER WONINGKWALITEIT	24
2.6.1. EEN CONFORMITEITSATTEST (CA) AANVRAGEN	24
2.6.2. EEN OPHEFFINGSBESLUIT	24

3. SUBSIDIES	25
4. VERHUREN ZONDER ZORGEN	25
4.1. BELEGGEN ZONDER RISICO, VERHUREN ZONDER ZORGEN	25
4.2. VERHUUR VIA EEN SVK EN JE WORDT BELOOND	26
5. BIJLAGEN	27
5.1. UITTREKSEL WONINGHUURWET	27
5.2. TOEPASSELIJKE WETGEVING	27
6. CONTACTEN	31
6.1. DE WOONWINKEL	31
6.2. GEMEENTEHUIZEN	31
6.3. OCMW'S	32
6.4. WONEN ANTWERPEN	32
6.5. SOCIALE VERHUURKANTOREN	32
6.6. GRATIS JURIDISCH ADVIES – EERSTELIJSBIJSTAND	33
6.7. PRO DEO ADVOCaat – TWEEDELIJSBIJSTAND	33
6.8. DE WETSWINKEL	34
6.9. ADVOCATEN	34
6.10. VREDEGERECHT	34
7. ENKELE INTERESSANTE WEBSITES	35



1. Wat is Woonkwaliteit?

In België bestaan er verschillende regelgevingen over woningkwaliteit met eenzelfde uitgangspunt: goed en veilig wonen.

1.1. DE WONINGHUURWET

In heel België geldt de woninghuurwet voor alle huurwoningen, bestemd als hoofdverblijfplaats, die verhuurd worden met toestemming van de eigenaar. Artikel 2 van de woninghuurwet (en het bijhorend koninklijk besluit) bepaalt dat elke hoofdverblijfplaats veilig, gezond en bewoonbaar moet zijn om verhuurd te kunnen worden. Deze voorwaarde wordt beoordeeld bij het begin van de huur.

Uiteraard moeten ook tijdens de huurperiode de nodige herstellingen uitgevoerd worden.

Wanneer er problemen zijn in de woning, kan je als huurder best in overleg met de verhuurder de problemen proberen op te lossen (d.i. een minnelijke schikking). Hierbij kan elke partij eigen taken opnemen.

Als er geen minnelijke schikking mogelijk is, kan je voor het vreedegerecht een procedure starten om problemen in de woning op te lossen of de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen.

De **huurder** kan ook een (tijdelijke) huurprijsvermindering, een schadevergoeding en/of (gedeeltelijke) terugbetaling van betaalde huurgelden vragen.

De **verhuurder** kan via het vreedegerecht bijkomend toegang tot de woning vragen om de nodige herstellingen uit te voeren, achterstallige huurgelden en/of een deel van de herstellingen vragen te betalen en een bezettingsvergoeding van de huurder te eisen.

1.2. VLAAMSE WOONCODE

De Vlaamse Overheid heeft voor alle Vlaamse woningen kwaliteitsnormen vastgelegd in de Vlaamse Wooncode.

Het integratiedecreet van 29 maart 2013 bepaalt aan welke Vlaamse kwaliteitseisen elke woning moet voldoen.

Dit decreet wordt gebruikt tijdens een woningonderzoek door de gemeente, Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie om de woningkwaliteit te beoordelen bij problemen zoals vochtschade, stabiliteit van dragende structuren, veiligheid van technische installaties, risico op CO-vergiftiging, voldoende mogelijkheid tot verluchten ...

1.2.1. Systeem van punten

Problemen in de woning kunnen een score krijgen in de vorm van punten in een technisch verslag. Het aantal punten (1, 3, 9 of 15) is afhankelijk van het soort probleem en de ernst ervan. Het decreet bepaalt dat de woning minder dan **15 punten** moet scoren. Anders kan een woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden als het probleem niet tijdig wordt aangepakt.

1.2.2. Verklarende woordenlijst

De gebruikte termen in de wooncode kunnen voor verwarring zorgen. Daarom vind je hieronder een korte toelichting. De hier gehanteerde definities zijn gebaseerd op de begrippen uit het Grond- en Pandendecreet.

Gebouw: het geheel van onroerende goederen (zowel hoofd- als bijgebouwen) die als één geheel kunnen beschouwd worden. In één gebouw kunnen zich één of meerdere woningen bevinden en/of andere functies, zoals een winkel, een kantoor ...

Woning: een pand dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één of meer personen. Elke woning moet beschikken over verschillende essentiële woonfuncties: leefruimte, kookruimte, slaapruiimte, bad/douche en WC. De verschillende soorten woningen zijn:

- Eengezinswoning: de woning valt samen met het gebouw.
- Appartement of studio: dit is een woning in een deel van een gebouw.
- Kamer: dit is een woning waar minstens één van de woonfuncties gemeenschappelijk is:
 - > een WC, aangesloten op de riolering;
 - > een bad of douche met koud en warm water;
 - > een kookgelegenheid.

Bij een onderzoek in kamers en appartementen krijgen problemen in de gemeenschappelijke delen en het volledige gebouw afzonderlijk punten toegekend. Deze punten tellen mee voor elke woning die van deze gemeenschappelijke delen gebruik maakt.

Er zijn enkele specifieke regels voor **studentenkamers** en **seizoenarbeiders** vastgelegd.

De burgemeester kan een woning met minstens 15 punten **ongeschikt** verklaren. Deze woning voldoet dan niet aan de basisvereisten van stabiliteit, veiligheid of comfort.

De burgemeester kan een woning **onbewoonbaar** verklaren als ze een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico voor de bewoners vormt. **Een woning kan ongeschikt én onbewoonbaar zijn.**

Een leefkamer, keuken en slaapkamer kunnen als een **woonlokaal** beschouwd worden als ze volgens die functie in gebruik zijn en als ze groter zijn dan 4 m² en hoger dan 2,20 m.

De **bezettingnorm** bepaalt hoeveel mensen er in een woning of kamer mogen wonen op basis van het aantal woonlokalen en de totale vloeroppervlakte ervan.

De burgemeester kan een woning **overbewoond** verklaren als de overschrijding van de bezettingnorm een veiligheids- en/of gezondheidsrisico vormt.

Een **conformiteitsattest** toont aan dat de woning minder dan 15 punten scoort, welke problemen aanwezig zijn en voor hoeveel personen de woning geschikt is. Als verhuurder kan je een conformiteitsattest aanvragen om zeker te zijn van een goede kwaliteit van de woning bij de start van de huur. Voor de huurder geeft het de zekerheid dat er geen grote problemen in de woning zijn. De conformiteitscontroleur wordt aangesteld door de burgemeester en onderzoekt de woning.

Een **verwaarloosd** gebouw is een pand met ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval (buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten). Enkel de buitenkant van de woning wordt beoordeeld.

We spreken van **leegstand** wanneer een woning langer dan een jaar niet bewoond is of een gebouw waarvan minstens 50 % van de totale oppervlakte langer dan een jaar niet in gebruik is volgens de vergunde functie (handel, kantoor, landbouw, horeca ...).

De houder zakelijk recht heeft zakelijk recht op een woning. Dat kan zijn:

- eigendomsrecht;
- vruchtgebruik (recht om in de woning te wonen, maar geen eigenaar);
- erfpacht;
- opstal;
- recht van gebruik en bewoning;
- erfdienstbaarheid.

Naakte eigendom (eigenaar, maar geen recht om in de woning te wonen bv. wegens vruchtgebruik) is geen zakelijk recht.

De procedures voor verwaarloosde en leegstaande gebouwen worden hier niet verder toegelicht. Het is wel belangrijk om te weten dat de wetgevingen rond verwaarlozing, leegstand en woonkwaliteit los staan van elkaar en dat voor één gebouw verschillende procedures gelijktijdig kunnen lopen.

1.3. Plichten van huurder en verhuurder

1.3.1. De huurder

De huurder:

- moet het pand bewonen als een 'goede huisvader'. Dit betekent dat hij de woning verder moet onderhouden, verwarmen en verluchten alsof het zijn eigendom is.
- zorgt voor het onderhoud en kleine herstellingen en voor schade ten gevolge van een eigen fout.
Bijvoorbeeld: ontstoppen van afvoer van een wastafel, onderhoud centrale verwarmingsketel, reiniging gemakkelijk toegankelijke en bereikbare dakgoten, lekkende kraan herstellen, vorstschade vermijden, verstoppingen vermijden, onderhoud tuin (snoeien bomen en struiken, gras maaien) ...
- meldt de gebreken die hij vaststelt zo snel mogelijk aan de verhuurder. Zo niet kan hij zelf aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgschade.

De vrederechter kan bepaalde maatregelen bevelen op basis van een conformiteitsonderzoek, op basis van een gerechtelijke expertise.

1.3.2. De verhuurder

De verhuurder:

- moet de woning in goede staat van onderhoud aanbieden en de woning moet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid voldoen.
- staat meestal in voor grote herstellingswerken, grote onderhoudswerken en herstellingen ten gevolge van ouderdom of slijtage.
Bijvoorbeeld: vervangen van een verwarmingsketel, onderhoud en vervangen deurbel, buitenonderhoud van ramen, versleten kranen vervangen ...
- moet de nodige herstellingen uitvoeren voor zover die niet vallen onder de normale onderhoudswerken, die ten laste zijn van de huurder. Als de verhuurder niet reageert op een mondelinge melding, is het aangeraden een aangetekende brief met vermelding van de gebreken te versturen (bewijsmateriaal melding).
- moet rustig genot van het gehuurde goed vrijwaren.

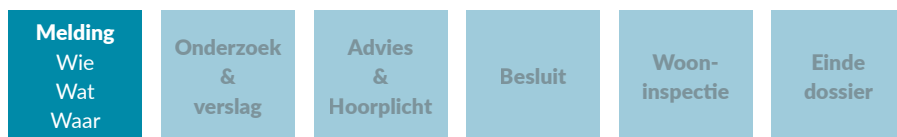


2. Verloop van een procedure rond woonkwaliteit

De voornaamste doelstelling van de gemeenten Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver tijdens de procedure is de problemen in (huur)woningen oplossen en daardoor een goede woningkwaliteit bekomen. Daarom wordt gedurende de hele procedure oplossingsgericht gewerkt.

De meest voorkomende stappen in de procedure worden hier toegelicht. Er kunnen bij elke stap afwijkingen voorkomen door allerlei omstandigheden. Op elk moment kan bij de vaststelling van voldoende herstellingen of bij vaststelling van een sloop overgegaan worden naar de beëindiging van het dossier woonkwaliteit (zie stap 2.6.).

2.1. MELDING VAN EEN PROBLEEM



Hieronder krijg je een overzicht van wie wat waar kan melden i.v.m. problemen met woningkwaliteit.

2.1.1. Wie kan een onderzoek aanvragen?

Alle betrokkenen bij een woning kunnen een onderzoek aanvragen bij de medewerkers van de Woonwinkel. Dit kunnen zijn: huurder, verhuurder, OCMW, politie, gemeente ...

We horen telkens de mening van zowel huurder als verhuurder. De Woonwinkel helpt beide partijen met informatie en advies. Wanneer nodig verwijzen we door naar meer gespecialiseerde organisaties.



2.1.2. Welke problemen zijn belangrijk om te melden? (wat)

De problemen die tijdens een woningonderzoek veel punten krijgen, zijn belangrijk om te melden. We gaan iets dieper in op de gevaarlijkste problemen.

2.1.2.1. Risico op CO-vergiftiging

CO of koolstofmonoxide is levensgevaarlijk: het gas is niet te zien, horen, ruiken of proeven. Het giftige CO-gas ontstaat bij een slechte of onvolledige verbranding van gas, stookolie, kolen, hout ... in combinatie met een tekort aan zuurstof in de ruimte.

Symptomen bij CO-vergiftiging zijn misselijkheid, duizeligheid, hoofdpijn en concentratiestoornissen. De nodige maatregelen zijn: de ramen open zetten; het (verwarmings-)toestel uitschakelen; het slachtoffer uit de ruimte halen en frisse lucht geven; een dokter of ambulance bellen.

Tips om ongelukken te voorkomen:

- Zorg voor een goede ventilatie. Stop niet alle kieren of spleten in de woning dicht!
- Een goed trekkende schouw zorgt voor afvoer van de verbrandingsgassen. Controleer af en toe op vogelnesten en laat jaarlijks een schouwveger komen.
- Een goed en veilig aangesloten verwarmings-toestel of geiser laat je jaarlijks door een vakman onderhouden (tweejaarlijks bij gas).
- Gebruik liever geen verplaatsbare toestellen (zoals een petroleumvuurtje). Als je ze toch gebruikt, laat ze nooit langer dan één uur branden en gebruik ze nooit 's nachts!



- Wees extra voorzichtig bij mistig en windstil weer (een schoorsteen trekt dan minder en CO komt zo sneller in de kamer terecht). In het weerbericht wordt een verhoogd risico steeds aangekondigd.

In huurwoningen is CO-risico vermijden een gedeelde verantwoordelijkheid:

- De verhuurder zorgt voor een goede en veilige aansluiting van de verwarmingstoestellen en laat dit bij voorkeur uitvoeren door een vakman. Indien er zich in de huurwoning een ongeval met CO-vergiftiging voordoet, kan de verhuurder dus aansprakelijk worden gesteld!
- De huurder is verantwoordelijk voor het jaarlijks (of tweejaarlijks) onderhoud van de schoorsteen en verwarmingstoestellen. Als er een probleem is met één van de toestellen, moet hij dit melden aan de verhuurder.

2.1.2.2. Elektrocutie- en brandgevaar

De oorzaak van de meeste problemen rond elektriciteit ligt bij de installatie die soms verouderd is en vaak niet volgens de normen en/of zonder keuring aangepast en uitgebreid is.

Concreet zien we vaak volgende gebreken:

- blootliggende koperdraad of onvoldoende afgeschermd aansluitpunten;
- loshangende stopcontacten of schakelaars;
- te dunne draad voor (bijgeplaatste) stopcontacten;
- stopcontacten met aardingspin zijn niet op de aarding aangesloten (geeft een vals veiligheidsgevoel);
- zekeringkast met aanraakbare delen onder spanning;
- geen verliesstroomschakelaars;
- elektrische toestellen en/of stopcontacten te dicht bij het bad.



Wettelijk moet een huishoudelijke installatie om de 25 jaar gekeurd worden en moet ook elke uitbreiding (bv. nieuwe leiding voor wasmachine) telkens gekeurd worden.

Aangezien een gebrekkige of verouderde elektrische installatie risico geeft op elektrocutie en/of brand, adviseren we de eigenaar-verhuurder om die door een vakman te laten nakijken en aan te passen waar nodig.



TIP: laat als verhuurder zelf de installatie in orde brengen voor hedendaags comfort. Dan vermijd je dat de huurder goedkope en vaak onwettige aanpassingen doet.

2.1.2.3. Energie

Oude woningen van slechte kwaliteit zijn doorgaans ook energieverwendend.

Een energiezuinige woning zorgt voor een win-winsituatie:

- De waarde van de woning stijgt.
- Een energiezuinige woning trekt meer kandidaat-huurders aan.
- De huurder betaalt een lagere energiefactuur (en kan dus gemakkelijker zijn huur betalen).
- Er treden minder problemen rond condensvorming op.

Energie-Prestatie-Certificaat

De verhuurder moet een Energie-Prestatie-Certificaat (EPC) hebben zodra hij de woning te huur aanbiedt en moet de energiescore in elke advertentie vermelden.

Dit certificaat toont aan hoeveel energie de woning vraagt voor een standaardgebruik. Zo kan de huurder inschatten hoe hoog of laag de energiekosten in de woning (kunnen) zijn.

Enkel glas

De normen voor glas worden ook gefaseerd ingevoerd. Het gaat hier om ramen met enkel glas in ruimtes die rechtstreeks tot een woning behoren. Een garage hoort hier bij voorbeeld niet bij.

Vanaf 1 januari 2020 levert enkel glas in een raam 3 punten op. Bevatten meerdere ramen enkel glas, dan loopt het aantal punten op tot 9.

Vanaf 1 januari 2023 worden die punten opgetrokken naar respectievelijk 9 en 15.



Dakisolatie

Er moet minimaal dakisolatie aanwezig zijn met een isolatie-waarde (R-waarde) van $0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$. Wanneer tijdens het woononderzoek wordt vastgesteld dat er geen dakisolatie is of als in het EPC geen dakisolatie beschreven staat, krijgt de woning de komende jaren steeds meer punten toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een dak kleiner dan 16 m^2 (dit krijgt minder punten) en een groter dak (dit krijgt meer punten).

- Tot en met 31 december 2017 worden 1 of 3 punten toegekend.
- Van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019 worden 3 of 9 punten toegekend.
- Vanaf 1 december 2020 worden 9 of 15 punten toegekend als er geen dakisolatie wordt aangetroffen in de woning.

Let op: om in aanmerking te komen voor subsidies bij het plaatsen van dakisolatie moet de isolatie-waarde veel hoger liggen ($4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ in 2016).

2.1.2.4. Andere problemen in de woning

Andere problemen in de woning die 9 of 15 punten kunnen krijgen bij een woningonderzoek:

- onveilige gasinstallatie;
- onveilige verwarmingsinstallatie en/of onvoldoende verwarmingsmogelijkheden;
- ernstige stabiliteitsproblemen: verzakkingen of ernstige scheuren;
- onvoldoende woonruimte: elk woonlokaal moet minstens 2,20 m hoog zijn en 4 m² groot, alle woonlokalen samen minstens 18 m²;
- zeer ernstige vochtproblemen, schimmels en/of parasieten;
- onvoldoende of geen sanitaire voorzieningen:
 - minimale voorzieningen zijn:
 - > gootsteen met warm en koud water;
 - > bad of douche met warm en koud water;
 - > WC in of aansluitend bij de woning (waterspoeling, reukafsnijder (sifon), vorstvrij);
- onveilige trappen en ramen (zonder leuning of borstwering);
- niet-werkende ramen en/of deuren;
- niet-afsluitbare woning, niet rechtstreeks of niet veilig toegankelijk.





2.1.3. Waar kan je met problemen terecht?

De gemeenten vinden het oplossen van kwaliteitsproblemen belangrijk. Daarom ondersteunen de woonadviseurs van de Woonwinkel huurder én verhuurder zoveel mogelijk met informatie en advies over de procedures, de nodige herstellingswerken én over mogelijke subsidies.

Heb je dus problemen in de woning of ben je het niet zeker? Informeer je dan best bij de Woonwinkel.

GEMEENTE	ADRES	WEKELIJKS OVERDAG	MAANDELIJKS 'S AVONDS
BERLAAR	Sociaal Huis Zomerstraat 22	Dinsdag 9 u. - 12 u.	1e maandag 18 u. - 19.30 u. Op afspraak
PUTTE	Gemeentehuis Gemeenteplein 1	Woensdag 9 u. - 12 u. Op afspraak	3e dinsdag 17.30 u. - 19.30 u. Op afspraak
SINT-KATELIJNE-WAVER	Gemeentehuis Lemanstraat 63	Woensdag 13.30 - 16.30 u.	2e dinsdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
BONHEIDEN	Gemeentehuis Jacques Morrensplein 10	Donderdag 9 u. - 12 u.	1e donderdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
DUFFEL	Gemeentehuis Gemeentestraat 21	Vrijdag 9 u. - 12 u.	4e donderdag 18 u. - 19.30 u. Op afspraak

2.2. WONINGONDERZOEK EN VERSLAG



Een conformiteitscontroleur onderzoekt de woning en maakt een verslag op. Het verslag bestaat uit verschillende delen, afhankelijk van de aard en ernst van de problemen in de woning. Dit verslag wordt naar de verhuurder, de huurder, de gemeente en eventueel andere betrokken partijen gestuurd. Zo weten alle betrokken partijen welke de (ernstige) problemen in de woning zijn.

Bij het verslag van het onderzoek wordt ook technisch advies geformuleerd, om huurder en verhuurder bijkomend te informeren en stimuleren om de vastgestelde problemen op te lossen. We geven suggesties voor herstellingen, begeleiden indien nodig en bekijken de mogelijke subsidies.

Tijdens contacten met de huurder en de verhuurder worden termijnen afgesproken waarin de aanwezige problemen aangepakt moeten worden. Wanneer er effectief gevaar is op bijvoorbeeld electrocutie of CO-vergiftiging, vragen we een snelle oplossing. Het is de plicht van de huurder om toegang te verlenen tot de woning om herstellingswerken uit te voeren. Die momenten moeten wel op voorhand duidelijk afgesproken worden.

Indien er acuut gevaar dreigt, kan de burgemeester op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zeer snel reageren en de gepaste maatregelen nemen zonder de procedure tot besluit van ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring te moeten afwachten: snelherstel, dringende herhuisvesting, hekken plaatsen ...

2.3. ADVIES AAN DE BURGEMEESTER EN 'HOORPLICHT'



Als de problemen niet tijdig opgelost worden, formuleert de conformiteitscontroleur een advies tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester. De huurder, de verhuurder en de zakelijk gerechtigde worden officieel op de hoogte gebracht van dit advies .

Alle betrokken partijen krijgen de kans om hun verhaal te vertellen of toelichting te geven bij het dossier (d.i. de hoorplicht). De betrokkenen kunnen dat mondeling tijdens een afspraak of per (aangetekende) brief doen. Ondertussen kan de verhuurder nog steeds de problemen oplossen.

2.4. BESLUIT TOT ONGESCHIKT-, ONBEWOONBAAR- EN/OF OVERBEWOOND-VERKLARING



Zijn de problemen niet opgelost na de hoorplicht? Dan besluit de burgemeester om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren op basis van de **Vlaamse Wooncode**. In dit besluit kan de burgemeester opleggen binnen welke termijn de werken moeten uitgevoerd worden of kan hij einde van bewoning opleggen.

De burgemeester kan ook de nodige werken zelf laten uitvoeren op kosten van de eigenaar. Dit is enkel het geval wanneer de eigenaar de problemen niet zelf oplost. Via 'gepaste' maatregelen wordt het probleem effectief aangepakt met zo weinig mogelijk last voor de bewoner/huurder en eigenaar/verhuurder.

De maatregelen die de burgemeester kan opleggen voor huurder en/of verhuurder zijn o.a:

- ontruiming van de woning;
- (tijdelijk) woonverbod;
- uitvoeren van herstellingen (desnoods schakelt de gemeente een aannemer in, op kosten van de eigenaar) ...

De woning, die ongeschikt en/of onbewoonbaar is met een besluit van de burgemeester, wordt opgenomen op de Vlaamse inventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Het besluit en de opname van de woning op de Vlaamse inventaris kan je betwisten bij de minister bevoegd voor Wonen.

2.4.1. Gevolgen voor de huurder

2.4.1.1. De woning verlaten

Het besluit van de burgemeester kan bepalen tegen wanneer de huurder de woning moet verlaten. Deze maatregel wordt niet altijd genomen en wordt niet meer toegepast indien de problemen in de woning onvoldoende opgelost zijn.

2.4.1.2. Huursubsidie en installatiepremie

Als je verhuist van een 'slechte' naar een 'goede' woning, kan je soms een huursubsidie van de Vlaamse Overheid krijgen. Deze subsidie heet **'de tegemoetkoming in de huurprijs'**.

Er zijn voorwaarden aan deze tegemoetkoming verbonden voor de huurder en voor de woning(en). Als huurder moet je voldoen aan bijkomende voorwaarden qua inkomen. De ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woning moet ook aan bepaalde regels voldoen qua toegewezen punten. De nieuwe woning moet volledig in orde zijn (minder dan 15 punten toegewezen krijgen) en mag slechts een begrensde huurprijs hebben.

TIP: vraag als huurder vooraf uitleg in de Woonwinkel.

2.4.2. Gevolgen voor de verhuurder en/of zakelijk gerechtigde

2.4.2.1. Niet verder verhuren

Een woning, die ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard werd, mag niet opnieuw verhuurd worden zonder een conformiteitsattest. Het opnieuw te huur of ter beschikking stellen van de woning is strafbaar. De eigenaar-verhuurder kan hiervoor een gevangenisstraf krijgen en/of een geldboete van 2 750 tot 137 500 euro.

2.4.2.2. Belasting betalen

De eigenaar van een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is, ontvangt bij elke verjaardag van het besluit tot de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring een belasting. De basis van de Vlaamse belasting is het kadastraal inkomen (K.I.) van de woning, maar bedraagt minimaal 990 euro (dit bedrag geldt voor alle woningen met een K.I. van minder dan 990 euro).

De gemeenten Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver nemen via het gemeentelijk reglement 100 opcentiemen op deze belasting. Dit wil zeggen dat de

belasting voor de eigenaar verdubbelt en minimaal 3960 euro bedraagt bij de eerste verjaardag van het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring.

Zolang het pand op de inventaris blijft, verhoogt de belasting jaarlijks tot 5 jaar na de opname. Daarna blijft de belasting dezelfde. Hieronder een voorbeeld met het minimale basisbedrag:

- 1e verjaardag: min. € 3960 = K.I. x2 (€ 1980) x2 (opcentiemen gemeente)
- 2e verjaardag: min. € 5940 = K.I. x3 (€ 2770) x2 (opcentiemen gemeente)
- 3e verjaardag: min. € 7920 = K.I. x4 (€ 3960) x2 (opcentiemen gemeente)
- Vanaf de 4e verjaardag: min. € 9990 = K.I. x5 (€ 4950) x2 (opcentiemen gemeente)

De eigenaar kan onder bepaalde voorwaarden een opschorting of vrijstelling van de belasting aanvragen bij Wonen Antwerpen.

Let op!

Een opschorting of vrijstelling van de belasting krijg je niet automatisch. Vraag dus zelf tijdig de vrijstelling of opschorting aan.

Ook als de gebreken zijn opgelost, moet de eigenaar zelf deze melding doen bij de Woonwinkel.

2.4.2.3. Overdracht (verkoop) van een ongeschikte en/of onbewoonbare woning

De verkoper moet de koper op de hoogte brengen van de ongeschikt- of onbewoonbaarheid van de woning. Dit moet gebeuren vóór de compromis of aan- en verkoopbelofte wordt getekend. Vanaf het ondertekenen van de authentieke akte is de verkoper niet langer belastingplichtig. Maar hij moet wel zelf Wonen-Vlaanderen op de hoogte brengen van de overdracht en de contactgegevens van de nieuwe eigenaar doorgeven.

Ook wanneer een procedure ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid pas opgestart werd, is het belangrijk alle betrokken partijen hierover te informeren.

Een schriftelijke overeenkomst tussen koper en verkoper kan nietig verklaard worden wanneer bepaalde informatie betreffende de (mogelijke) inventarisatie van een pand (bewust) verzwegen wordt.



2.4.3. Gevolgen voor de koper van een geïnventariseerd pand

2.4.3.1. Problemen oplossen

De koper is vanaf het verlijden van de akte verantwoordelijk voor het oplossen van de problemen (herstellingswerken uitvoeren ...).

2.4.3.2. Vrijstelling van belasting

Als nieuwe houder zakelijk recht (definitie term) kan je een éénjarige vrijstelling aanvragen. Daarna kan de koper belastingplichtig worden, als hij geen vrijstelling, opschorting of schrapping aanvraagt.

Meer informatie over vrijstelling, opschorting of schrapping en ondersteuning om deze aan te vragen, krijg je in de Woonwinkel of rechtstreeks bij Wonen Antwerpen.

2.4.3.3. Voorkooprecht bij overdracht van een onroerend goed

Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.

De Vlaamse overheid en de lokale overheden (provincies, gemeenten, intercommunales ...) kunnen 'recht van voorkoop' opeisen bij verkoop van een geïnventariseerd pand. Als een overheid dat recht uitoefent, verwerft zij dus in de plaats van de kandidaat-koper de aangeboden onroerende goederen. Zij koopt dan tegen de prijs en de voorwaarden van de kandidaat-koper.

Recht van voorkoop is voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren in hun beleidsdomeinen (o.a. natuurbehoud, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart ...).

2.4.3.4. Vermindering van registratierechten

De koper kan volgende verminderingen van registratierechten bekomen bij aankoop van een geïnventariseerde woning:

- **abattement** (volgens het kadastraal inkomen)
Bij de aankoop van een woning-hoofdverblijfplaats of een bouwgrond waarop een woning-hoofdverblijfplaats zal worden opgericht, kan een vermindering van de belastbare grondslag (heffingsgrondslag) worden genoten. Dit betekent concreet dat je minder registratierechten moet betalen.

- **bij-abattement** (bij een hypothecaire lening)
Als je bij de aankoop van een huis of bouwgrond kan genieten van het abattement, en ter financiering van deze aankoop een hypothecaire lening aangaat, dan kan je van een bijkomend voordeel van 1000 euro genieten.
- **renovatie-abattement**
De heffingsgrondslag wordt met 30 000 euro verminderd bij de aankoop van onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen en als aan een aantal specifieke voorwaarden wordt voldaan.

Het renovatie-abattement kan gecombineerd worden met het gewone en het bij-abattement zodat de besparing nog toeneemt. Het is zelfs mogelijk dat dit abattement gecombineerd wordt met de meeneembaarheid, wat niet mogelijk is bij het gewone of het bij-abattement.

Het renovatie-abattement geldt voor een woning die minder dan 4 jaar geïventariseerd staat als ongeschikt en/of onbewoonbaar. In dat geval geniet de koper een voordeel van 3000 euro bij een 'groot beschrijf' of 1500 euro bij een 'klein beschrijf'. Bijkomende voorwaarden zijn echter dat de woning gerenoveerd wordt en dat, binnen 2 jaar na het overlijden van de akte, de woning wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats. Dit kan door de koper zijn, maar evengoed door een huurder.

Deze mogelijke abattementen worden samengeteld en afgetrokken van de berekening van de verschuldigde registratierechten.

2.4.3.5. Mama-papalening

Leen je als eigenaar bij familie of vrienden om renovatiewerken uit te voeren aan een geïventariseerd pand, dat maximaal vier jaar op de inventaris staat? Dan krijgt de uitlener een belastingvermindering van 2,5 % op het geleende bedrag.

Dit fiscaal voordeel bedraagt maximum 625 euro per jaar en dit gedurende de looptijd van de overeenkomst tussen lener en uitlener. In ruil mag de ontlener geen te hoge interest aan de eigenaar vragen. De woning moet daarna gebruikt worden als hoofdverblijfplaats, hetzij door de eigenaar, hetzij door de huurder.

2.5. VLAAMSE WOONINSPECTIE



Indien een verhuurder de woning opnieuw verhuurt of wil verhuren zonder dat de problemen in de woning opgelost zijn, kan de Vlaamse Wooninspectie een strafrechtelijke procedure opstarten. De Wooninspectie kan autonoom optreden of op aangeven van huurder, gemeente, OCMW of politie. Behalve gevangenisstraffen, geldboetes en/of verbeurdverklaring van de huurgelden kan de Wooninspectie ook een herstellenvordering vragen. Dan moeten alle gebreken hersteld worden tot '0' punten, zelfs als de gemeente een conformiteitattest afleverde (onder de 15 punten). De verhuurder kan ook verplicht worden om een jaar lang de kosten voor herhuisvesting van de huurder te betalen.

De verhuurder zorgt er dus best voor dat de problemen in de woning opgelost worden en vermijdt zo eventuele betrokkenheid van de Wooninspectie.

2.6. EINDE VAN EEN DOSSIER WONINGKWALITEIT



Een procedure rond woonkwaliteit afsluiten kan op 3 manieren:

- 1) door de problemen in de woning op te lossen zonder dat een advies tot ongeschikt-en/of onbewoonbaarverklaring aan de burgemeester werd gegeven;
- 2) door een conformiteitsattest (CA) aan te vragen;
- 3) door een opheffingsbesluit als de woning afgebroken is.

Het besluit tot ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring wordt op datum van het conformiteitsattest of het opheffingsbesluit geschrapt uit de inventaris van ongeschikt-en onbewoonbare woningen. Vanaf dan is de zakelijk gerechtigde van de woning niet langer belastingplichtig en mag hij de woning opnieuw verhuren.



2.6.1. Een conformiteitsattest (CA) aanvragen

Wanneer een woning minder dan 15 punten krijgt, komt die in aanmerking voor een conformiteitsattest. De eigenaar of huurder kan dus een CA aanvragen indien de problemen in de woning voldoende opgelost zijn. Een conformiteitsattest is kost 62,5 euro per woning, maar wordt onder bepaalde voorwaarden gratis afgeleverd. Deze voorwaarden zijn opgenomen in het gemeentelijk reglement.

Op het conformiteitsattest staan het aantal punten dat de woning krijgt, de problemen in de woning, de datum van het onderzoek, de naam van de conformiteitscontroleur, de bezettingsnorm en de geldigheidsduur. De geldigheidstermijn van een CA is 10 jaar, behalve als er punten toegekend zijn voor energieprestatie of op basis van andere voorwaarden die in het gemeentelijk reglement opgenomen zijn.

2.6.2. Een opheffingsbesluit

Als de woning wordt afgebroken, moet dit gemeld worden aan de Woonwinkel of aan de gemeente. De burgemeester maakt een besluit op dat het besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring opheft. De gevolgen van het genomen besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring blijven wel van kracht. Bijvoorbeeld: in het geval een woning afgebroken wordt na een nieuwe verjaardag op de inventaris, kan de belasting wel geëist worden.

3. Subsidies

Er bestaan verschillende financiële stimulansen om de woning in orde te brengen in de vorm van belastingvermindering voor dakisolatie en verschillende premies van Eandis voor energiebesparende maatregelen.

Meer informatie krijg je bij de Woonwinkel.

Ook in de brochure 'Huren en verhuren' vind je meer uitleg.

GEMEENTE	ADRES	WEKELIJKS OVERDAG	MAANDELIJKS 'S AVONDS
BERLAAR	Sociaal Huis Zomerstraat 22	Dinsdag 9 u. - 12 u.	1e maandag 18 u. - 19.30 u Op afspraak
PUTTE	Gemeentehuis Gemeenteplein 1	Woensdag 9 u. - 12 u. Op afspraak	3e dinsdag 17.30 u. - 19.30 u. Op afspraak
SINT-KATELIJNE-WAVER	Gemeentehuis Lemanstraat 63	Woensdag 13.30 - 16.30 u.	2e dinsdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
BONHEIDEN	Gemeentehuis Jacques Morrensplein 10	Donderdag 9 u. - 12 u.	1e donderdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
DUFFEL	Gemeentehuis Gemeentestraat 21	Vrijdag 9 u. - 12 u.	4e donderdag 18 u. - 19.30 u. Op afspraak





4. Verhuren zonder zorgen

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) is een erkende en gesubsidieerde organisatie die woningen, appartementen en studio's inhuurt. Niet om ze zelf te bewonen, maar om onder te verhuren aan een woningzoekende die ingeschreven staat op een wachtlijst.

4.1. BELEGGEN ZONDER RISICO, VERHUREN ZONDER ZORGEN.

De verhuurder heeft een vast rendement zonder risico en is zeker dat hij zijn 'kapitaal' (de woning) terugkrijgt, omdat het SVK alle huurdersverplichtingen op zich neemt.

- Het SVK betaalt elke maand de huur, óók als de woning niet bewoond wordt of als een huurder niet betaalt.
- Het SVK geeft op het einde van de huur de woning in de oorspronkelijke staat terug (behalve 'normale' slijtage).

Er zijn ook nog heel wat andere voordelen voor een eigenaar. Het SVK neemt de besommingen van het dagelijks beheer op zich:

- zoeken van nieuwe huurders;
- opmaak van huurcontract en plaatsbeschrijving;
- innen van de huurgelden;
- toezicht op een huishoudelijk reglement;
- afsluiten van een brandverzekering;
- zorgen voor het verplichte onderhoud van de verwarmingsketel;
- hulp bij de overname van water, gas en elektriciteit ...

Het SVK beheert de woningen als een goede huisvader en begeleidt indien nodig de huurder. Meer informatie krijg je bij het sociaal verhuurkantoor in je buurt (zie punt 6.5. Contacten).

4.2. VERHUUR VIA EEN SVK EN JE WORDT BELOOND

Een particuliere eigenaar die verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor, kan bijkomend voor onderstaande subsidies in aanmerking komen.

- Vlaamse verbeterings- en renovatiepremie
Vlaanderen geeft een verbeteringspremie voor beperktere investeringen (elektriciteit, vochtbestrijding, ramen ...) of een renovatiepremie voor grotere investeringen.
- Belastingvermindering bij renovatie huurwoning
Wanneer je minimaal 11 520 euro (incl. btw) investeert aan renovaties in een huurwoning, kan je als eigenaar genieten van een belastingvermindering. Negen jaar lang kan je jaarlijks 5 % van je renovatiekost terugkrijgen, met een maximum belastingvoordeel van 1 150 euro per jaar. Dit zijn de bedragen in 2016 die jaarlijks geïndexeerd worden. De belastingvermindering bedraagt in totaal dus $9 \times 5 \% = 45 \%$ van de renovatiekost, inclusief btw.

Let op: De belastingvermindering wordt maar toegekend voor zolang de woning ook effectief onder de vereiste voorwaarden in huur wordt gegeven. Als je na enkele jaren besluit om de woning niet langer te verhuren onder die voorwaarden, zal je niet langer van de belastingvermindering kunnen genieten.

- Bevriezen van het kadastraal inkomen (K.I.)
Bij structurele verbouwingen verhoogt het kadastraal inkomen vaak. Voor de personenbelasting wordt het kadastraal inkomen gedurende 9 jaar bevroren en betaal je dus geen hogere belastingen. Voor de onroerende voorheffing geldt deze bevriezing niet.

5. Bijlagen

5.1. TOEPASSELIJKE WETGEVING

- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 (B.S. 30 december 1995) - Hoofdstuk VIII - Afdeling 2: Heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of Woningen.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen (B.S. 1 mei 1996).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen (B.S. 30 oktober 1998).
- Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S. 19 augustus 1997). Verder in deze tekst "(Vlaamse) Wooncode" genoemd.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (B.S. 10 december 2003).
- Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 (B.S. 31 december 2003).
- Besluit van de Vlaamse regering van 10 juli 2009 houdende nadere regelen betreffende het leegstandsregister en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen (BS, 23 september 2009).
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (B.S. 13 juli 2012).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (B.S. 1 augustus 2013).

5.2. UITTREKSEL WONINGHUURWET

De Woninghuurwet bepaalt de rechten en plichten van huurder en verhuurder. Artikel 2 legt, via een koninklijk besluit, minimumnormen op. Bij discussie hakt de vrederechter de knoop door.

Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (B.S., 21 augustus 1997).

Gelet op de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, inzonderheid op artikel 2, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 18 maart 1997;

Gelet op het besluit van de Ministerraad van 21 maart 1997 over de adviesaanvraag binnen een termijn van een maand;

Gelet op het advies van de Raad van State, gegeven op 9 juni 1997, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 1^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; (...)

Art. 1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder:

- woning: een verhuurd gebouwd onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder;
- woonvertrek: een gedeelte van een woning bestemd om te worden gebruikt als keuken, woon- of slaapkamer.

Art. 2

De volgende lokalen kunnen geen woonvertrek vormen: de voor- of inkomhallen, de gangen, de toiletten, de badkamers, de wasruimten, de bergplaatsen, de niet voor bewoning ingerichte kelders, zolders en bijgebouwen, de garages en de lokalen voor beroepsbezigheden.

De oppervlakte en het volume van de woning moeten voldoende ruim zijn om er te koken, te wonen en te slapen. Elke woning moet ten minste één vertrek bevatten bestemd als woon- en slaapkamer. Dit vertrek moet voor eigen gebruik zijn.

Wanneer een gebouw verscheidene woningen bevat, mogen één of meer gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen.

Art. 3

Het onroerend goed en inzonderheid de fundering, de vloeren en het timmerwerk mogen geen uitwendige of inwendige structurele of stabiliteitsgebreken vertonen of andere gebreken zoals scheuren, breuken, uitgesproken slijtageverschijnselen of de aanwezigheid van zwammen of parasieten die de veiligheid of gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 4

De woning moet vrij zijn van vochtinfiltratie door het dak, de dakgoten, de muren of het buitenschrijnwerk alsook van opstijgend vocht via de muren of vloeren die de gezondheid in het gedrang kunnen brengen.

Art. 5

Ten minste de helft van de woonvertrekken bestemd om te worden gebruikt als woon- of slaapkamer moet voorzien zijn van een natuurlijke lichtbron. Deze natuurlijke lichtbron moet ten minste 1/12 bedragen van de vloeroppervlakte van dit vertrek. Voor de kelderwoonvertrekken wordt hiertoe geen rekening gehouden met de helft van de vensteroppervlakte onder het grondniveau.

De woonvertrekken en de sanitaire vertrekken zoals de badkamer, de douche en het toilet, die niet kunnen worden verlucht via een raam dat kan worden geopend, moeten minstens beschikken over een opening, een verluchttingsrooster of -koker. De vrije oppervlakte van die opening, dat rooster of die koker in geopende toestand moet ten minste 0,1 % van de vloeroppervlakte bedragen.

Elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de open lucht.

Art. 6

De woning moet ten minste voorzien zijn van:

- 1° een eigen, permanent toegankelijk tappunt voor drinkbaar water. Indien het gebouw verscheidene woningen bevat waarvan één of meer gemeenschappelijke gedeelten gebruikt worden voor andere activiteiten dan het wonen en slapen, volstaat de aanwezigheid van een gemeenschappelijk tappunt voor drinkbaar water in de gemeenschappelijke delen;

- 2° een gootsteen met een reukafsnijder, aangesloten op een afvoersysteem dat functioneert;
- 3° een eigen toilet, in of aansluitend bij het gebouw en bruikbaar gedurende het gehele jaar. Verscheidene woningen gelegen in hetzelfde gebouw mogen het toilet evenwel gemeenschappelijk hebben voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a) die woningen zijn gelegen op een of twee aaneensluitende woonverdiepingen;
 - b) hun aantal bedraagt niet meer dan vijf;
 - c) het toilet is toegankelijk via de gemeenschappelijke delen;
- 4° een elektrische installatie goedgekeurd door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling, of die geen risico inhoudt bij normaal gebruik. Elk woonvertrek moet elektrisch kunnen worden verlicht of ten minste voorzien zijn van een contactpunt voor stroomafname;
- 5° voldoende verwarmingsmiddelen die geen risico inhouden bij normaal gebruik of tenminste de mogelijkheid om één of meer verwarmingstoestellen te plaatsen en aan te sluiten;
- 6° een permanente toegankelijkheid tot de smeltveiligheden van de elektrische installatie van de woning.

Indien de woning is uitgerust met een gasinstallatie, moet deze goedgekeurd zijn door een erkende keuringsinstelling, wanneer een zodanige goedkeuring vereist is krachtens de geldende regeling of mag zij bij normaal gebruik geen gevaar opleveren.

Art. 7

De eigen woonvertrekken moeten steeds vrij toegankelijk zijn, rechtstreeks via de openbare weg of onrechtstreeks via een toegang die verscheidene woningen gemeenschappelijk hebben of via een vertrek dat door een bewoner wordt gebruikt voor beroepsdoeleinden. Zij moeten kunnen worden afgesloten zodat enkel de bewoners toegang hebben.

De trappen naar de woonvertrekken moeten vast zijn en gemakkelijk toegankelijk. Zij mogen geen risico inhouden bij normaal gebruik.

De woonvertrekken, de trappen naar de woonvertrekken en de uitgangen moeten zodanig geconstrueerd zijn dat zij een snelle en gemakkelijke ontruiming van personen mogelijk maken.

De op een verdieping gelegen vensters en deuren die uitgeven op de buitenzijde van de woning tot op een hoogte van minder dan 50 cm van de vloer, moeten beveiligd zijn door een vaststaande leuning.

Art. 8

Onze Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit besluit.



6. Contacten

6.1. DE WOONWINKEL

De Woonwinkel is een gratis dienstverlening van de gemeenten **Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver**. (Toekomstige) inwoners en verhuurders kunnen er terecht met allerlei woonvragen, waaronder huurvragen en vragen rond woonpremies.

Je kan ons bereiken op het nummer 015 28 60 28, via woonwinkel@igemo.be of op www.igemo.be/woonwinkel.

Dinsdag tot vrijdag van 9 u. tot 12 u. en woensdag van 13.30 u. tot 16.30 u.

6.2. GEMEENTEHUIZEN

Berlaar Markt 1, 2590 Berlaar
03 410 19 00 - info@berlaar.be

Bonheiden Jacques Morrensplein 10, 2820 Bonheiden
015 50 28 00 - info@bonheiden.be

Duffel Gemeentestraat 21, 2570 Duffel
015 31 12 02 - info@duffel.be

Putte Gemeenteplein 1, 2580 Putte
015 76 78 80 - info@putte.be

Sint-Katelijne-Waver Lemanstraat 63, 2860 Sint-Katelijne-Waver
015 30 50 00 - info@sintkatelijnewaver.be

6.3. OCMW'S

Berlaar	Zomerstraat 22, 2590 Berlaar 03 482 49 29 - info@ocmwberlaar.be
Bonheiden	Baxbos 15-17, 2820 Bonheiden 015 50 04 10 - ocmwbonheiden@ocmwbonheiden.be
Duffel	Kwakkelenberg 1, 2570 Duffel 015 30 97 80 - info@ocmwduffel.be
Putte	Gemeenteplein 1, 2580 Putte 015 76 78 80 - socialedienst@ocmwputte.be
Sint-Katelijne-Waver	Wilsonstraat 28a, 2860 Sint-Katelijne-Waver 015 31 31 35 - info@ocmwskw.be

6.4. WONEN ANTWERPEN

Decentrale Dienst van Wonen-Vlaanderen

Vlaamse Inventarisbeheerder Ongeschikte/Onbewoonbare woningen
Anna Bijnsgebouw, Lange Kievitstraat 111-113 bus 54, 2018 Antwerpen
03 224 61 16

6.5. SOCIALE VERHUURKANTOREN

SVK Bodukam

Voor inwoners van Bonheiden, Duffel, Sint-Katelijne-Waver en Mechelen
Imeldalaan 7, 2820 Bonheiden
015 52 57 92 - info@svkbodukam.be - www.svkbodukam.be

SVK Onderdak

Voor inwoners van Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg
Noordstraat 25/3, 2220 Heist-op-den-Berg,
015 22 68 55 - svk.onderdak@telenet.be - www.svkonderdak.be

6.6. GRATIS JURIDISCH ADVIES – EERSTELIJSBIJSTAND

De juridische eerstelijnsbijstand wordt in elk gerechtelijk arrondissement georganiseerd door de Commissies voor Juridische Bijstand. Dit eerste gratis oriënterend en adviserend gesprek wordt verleend door advocaten op hieronder vermelde plaatsen en tijdstippen. Dit kan in de plaatselijke **OCMW's** van Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver of:

Justitiehuis Mechelen

Schoolstraat 9, 2800 Mechelen
015 43 36 11

Vrederegerecht van Lier

Kruisbogenhofstraat 24, 2500 Lier
03 490 08 00 - vred.lier@just.fgov.be

6.7. PRO DEO ADVOCaat – TWEEDELIJSBIJSTAND

Misschien heb je recht op een pro deo advocaat? Dit is de 'juridische tweedelijnsbijstand' georganiseerd door de Bureaus voor Juridische Bijstand (BJB's). Je kan ook zelf een advocaat kiezen en vragen om als pro deo op te treden (voor zover je hiervoor in aanmerking komt). Deze juridische tweedelijnsbijstand omvat een omstandig juridisch advies, bijstand en vertegenwoordiging van personen al dan niet in het kader van een procedure. Deze bijstand is volledig of gedeeltelijk kosteloos afhankelijk van het (gezins-)inkomen.

www.advocaat.be > juridische bijstand? > pro deo advocaat

Orde van Advocaten

Gerechtshof, Keizerstraat 20, 2800 Mechelen
015 20 90 63
balie.mechelen@telenet.be

Bureau voor juridische bijstand (BJB)

Keizerstraat 20, 2800 Mechelen
015 26 11 42
bjb.mechelen@telenet.be

6.8. DE WETSWINKEL

In de Wetswinkel krijg je juridische informatie en praktisch advies van ervaren beroepsjuristen. Een consultatie kost 15 euro.

Huis van de Mechelaar

Reuzenstraat 2, 2800 Mechelen

Jeugdherberg 'De Zandpoort'

Zandpoortvest 70, 2800 Mechelen

6.9. ADVOCATEN

Je probleem is mogelijk te complex voor een oriënterend advies of misschien kom je niet in aanmerking voor een pro deo advocaat. Dan zoek je best een advocaat. Via de Gouden Gids of via www.advocaat.be > 'ik zoek een advocaat' kan je een advocaat selecteren op naam, gemeente, balie en/of voorkeurmaterie. Ga na of de tussenkomst van je advocaat voorzien is in je rechtsbijstandspolis.

6.10. VREDEGERECHT

Op het vredegerecht kan je terecht voor het neerleggen van een verzoekschrift voor een verzoeningspoging of voor een verzoekschrift ten gronde bij een huurgeschil.

Voor inwoners van Berlaar en Putte:

Vredegerecht van Heist-op-den-Berg

Kerkhofstraat 2, 2220 Heist-op-den-Berg

015 24 60 07 - vred.heistopdenberg@just.fgov.be

Voor inwoners van Duffel:

Vredegerecht van Lier

Kruisbogenhofstraat 24, 2500 Lier

03 490 08 00 - vred.lier@just.fgov.be

Voor inwoners van Bonheiden en Sint-Katelijne-Waver:

Vredegerecht van Mechelen

Voochtstraat 7, 2800 Mechelen

015 28 83 90

7. Enkele interessante websites

ALGEMEEN

www.igemo.be

www.berlaar.be

www.bonheiden.be

www.duffel.be

www.putte.be

www.sintkatelijnewaver.be

www.ocmwsintkatelijnewaver.be

SOCIAAL HUREN EN VERHUREN

www.vmsw.be

www.woonpuntmechelen.be

www.zonnigekempen.be

www.sociaalverhuurkantoor.be

www.svkbodukam.be

www.svkonderdak.be

www.huurdersbond.be

www.eigenaarsbond.be

www.snp-aes.be

www.eigenaarsbelang.be

PREMIES, BOUWEN EN VERBOUWEN EN ENERGIE

www.wonenvlaanderen.be

www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie

www.belgium.be/nl/huisvesting

www.energiesparen.be

www.premiezoeker.be

www.premiewijzer.be

www.kampc.be

www.vibe.be

www.livios.be

www.habitos.be

RECHT

www.juridat.be

www.notaris.be

www.advocaat.be

www.just.fgov.be

www.kadaster.be

www.dewetswinkel.be



De Woonwinkel is een initiatief van de gemeenten **Berlaar, Bonheiden, Duffel, Putte en Sint-Katelijne-Waver** via de Intergemeentelijke vereniging "Wonen lang Dijle en Nete" uitgevoerd door IGEMO met steun van het Vlaams Gewest en de Provincie Antwerpen.

GEMEENTE	ADRES	WEKELIJKS OVERDAG	MAANDELIJKS 'S AVONDS
BERLAAR	Sociaal Huis Zomerstraat 22	Dinsdag 9 u. - 12 u.	1e maandag 18 u. - 19,30 u Op afspraak
PUTTE	Gemeentehuis Gemeenteplein 1	Woensdag 9 u. - 12 u. Op afspraak	3e dinsdag 17,30 u. - 19,30 u. Op afspraak
SINT-KATELIJNE-WAVER	Gemeentehuis Lemanstraat 63	Woensdag 13.30 - 16.30 u.	2e dinsdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
BONHEIDEN	Gemeentehuis Jacques Morrensplein 10	Donderdag 9 u. - 12 u.	1e donderdag 18 u. - 20 u. Op afspraak
DUFFEL	Gemeentehuis Gemeentestraat 21	Vrijdag 9 u. - 12 u.	4e donderdag 18 u. - 19,30 u. Op afspraak

