

# Woningkwaliteit – veelgestelde vragen

---

## Waarom is de gemeente bezorgd over de kwaliteit van mijn woning?

Omdat iedereen volgens de grondwet het recht op behoorlijke huisvesting heeft, werd de Vlaamse Wooncode in het leven geroepen. De Vlaamse Wooncode legt een aantal minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen op enerzijds, anderzijds is het een instrument voor de gemeenten om deze minimumnormen te kunnen bewaken. Ze doet dit uiteraard om de gezondheid en veiligheid van haar bewoners te garanderen. De minimale normen waaraan een woning moet voldoen staan in het technisch verslag dat door Wonen-Vlaanderen wordt uitgegeven.

## Welk nut heeft een conformiteitsattest voor mij?

Als huurder kunt u aan een recent conformiteitsattest zien dat de huurwoning aan alle minimale veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen voldoet. Zo gaat u waarschijnlijk minder onaangename verrassingen tegen komen tijdens uw huurperiode.

Als verhuurder heeft u met een conformiteitattest (dat minder dan drie maand oud is bij aanvang van de huurperiode) een bewijs dat de woning bij aanvang van de huur aan alle kwaliteitsvereisten, opgelegd door de Vlaamse Wooncode, voldeed. Zo bent u over de veiligheid van het huis verzekerd en zo heeft u ook een goede argumentatie in handen zouden er later discussies over de woningkwaliteit of andere gebreken in het huis ontstaan. Let wel op: een conformiteitsattest vervangt geen uitvoerige plaatsbeschrijving! Een plaatsbeschrijving is verplicht en wordt best bij aanwezigheid van zowel huurder als verhuurder ter plaatse opgemaakt. Bovendien is de registratie van huurcontract en plaatsbeschrijving verplicht (en aangeraden!). De registratie kan u heel eenvoudig via [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be) doen of bij het registratiekantoor.

Op dit moment kan u als verhuurder een gratis conformiteitsattest van de gemeente ontvangen. U kan het conformiteitsattest aanvragen bij de technisch adviseur van de gemeente: [woningkwaliteit@boortmeerbeek.be](mailto:woningkwaliteit@boortmeerbeek.be) of 0498/17.32.98.

## Waarom word ik niet verwittigd voordat ik een aangetekende brief krijg van de gemeente, dat mijn woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring?

Elke huurder heeft de verplichting om gebreken aan de woning schriftelijk en per aangetekende zending aan de verhuurder te melden. Men noemt dit ook meldingsplicht. De gemeente kan huurders ondersteunen bij het opstellen van zo een brief. Indien de huurder beweert al een brief te hebben gestuurd, zonder reactie, is de gemeente verplicht om de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten. Dat betekent dat de gemeente een vooronderzoek uitvoert. Indien blijkt dat er meer dan 15 strafpunten zijn wordt Wonen-Vlaanderen verwittigd die dan op zijn beurt een onderzoeker langs stuurt. Stelt de onderzoeker van Wonen-Vlaanderen meer dan 15 strafpunten vast, wordt de burgemeester geadviseerd om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren. De eigenaar wordt dan door de gemeente (aangetekend) verwittigd dat er een advies is om de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar te verklaren en met de vraag om zijn intenties over herstel van de gebreken aan de gemeente te laten weten. De gemeente heeft eventueel de mogelijkheid om de beslissing tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring uit te

stellen indien de eigenaar aantoont de gebreken op korte termijn te willen herstellen. De gemeente adviseert de eigenaar ook graag op welke manier de gebreken aangepakt moeten worden. De eigenaar op zijn beurt kan het technisch verslag als advies en leidraad gebruiken om prioriteiten vast te leggen: wat moet hersteld worden, en wat is eventueel optioneel? De brief met de verwittiging dat er een advies voor ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is, is geen dreigement maar een aanbod vanuit de gemeente om samen aan de kwaliteit van de woning te werken. **Panikeer dus zeker niet** maar neem contact op met de gemeentelijke technisch adviseur om al uw vragen en de volgende stappen te bespreken.

Uit ervaring kunnen wij zeggen dat zowel huurder alsook verhuurder er heel veel baat bij hebben als alle gebreken hersteld worden: zo kan u de huurinkomsten behouden, zo wordt de huurwoning aan de huidige veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen aangepast en zo wordt er ook vermeden dat de huurder moet verhuizen. Bovendien gaat u een gratis conformiteitsattest ontvangen. Bij vragen nodigen wij u uit om vrijblijvend en gratis contact met de technisch adviseur van de gemeente op te nemen: [woningkwaliteit@boortmeerbeek.be](mailto:woningkwaliteit@boortmeerbeek.be) of 0498/17.32.98.

#### Mijn elektriciteitsinstallatie werd recent door een officieel keuringsorgaan gekeurd – waarom krijg ik toch strafpunten voor elektriciteit?

De verplichte keuring van de elektriciteit is gebaseerd op het A.R.E.I. (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). Het A.R.E.I. legt veiligheidsregels op die op iedere nieuwe installatie, op iedere wijziging of belangrijke uitbreiding van een bestaande installatie en op bestaande installaties van toepassing zijn.

De richtlijnen van de Vlaamse Wooncode over elektriciteit zijn veel nauwkeuriger en strenger. Terwijl door het A.R.E.I. de structurele correctheid van een elektrische installatie wordt bepaald, kijkt de Vlaamse Wooncode bijvoorbeeld ook naar loshangende of gebroken stopcontacten, vrij-hangende geleiders, of er aparte elektrische kringen zijn voor de verwarmingsinstallatie enzovoort... (de lijst is lang). Bij vragen contacteer gerust de technisch adviseur van de gemeente: [woningkwaliteit@boortmeerbeek.be](mailto:woningkwaliteit@boortmeerbeek.be) of 0498/17.32.98.

#### Als ik als huurder bij de gemeente over de woningkwaliteit van mijn huurwoning ga klagen, word ik dan op straat gezet?

In eerste instantie probeert de gemeente na te gaan om welke gebreken het gaat. In de meeste gevallen volstaat een aangetekende brief naar de eigenaar met de opsomming van de gebreken en de vraag deze zo snel mogelijk te herstellen. De meeste eigenaars appreciëren dit en zullen direct aan de slag gaan.

In sommige gevallen gaat de gemeente de administratieve procedure tot ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring opstarten om de eigenaar aan te moedigen om de gebreken te herstellen.

Enkel indien de eigenaar-verhuurder geen actie onderneemt, of niet genoeg actie onderneemt, leidt dit eventueel tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van de woning (afhankelijk van het aantal en de aard van de gebreken).

Het is enerzijds bij wet verboden om een ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woning te verhuren. Anderzijds heeft de verhuurder de verplichting zich aan de wettelijke opzegtermijnen te

houden. De opzegtermijnen hangen af van uw huurcontract. Indien de verhuurder opzeg geeft zonder zich aan de wettelijke opzegtermijnen te houden, is hij een schadevergoeding verschuldigd aan de huurder.

Bovendien heeft een verhuurder er geen baat bij om de huurder te laten vertrekken omdat er dan geen huurinkomsten meer zijn.

Om uw specifieke situatie vrijblijvend te bespreken neemt u best contact op met de gemeentelijke technisch adviseur of de woonconsulent van de gemeente:

technisch adviseur: [woningkwaliteit@boortmeerbeek.be](mailto:woningkwaliteit@boortmeerbeek.be) of bel 0498/17.32.98  
woonconsulent: [woonloket@boortmeerbeek.be](mailto:woonloket@boortmeerbeek.be) of bel 0496/25.85.29

#### Als mijn verhuurder de gebreken herstelt kan hij dan de huurprijs verhogen?

Dat hangt af van uw huurovereenkomst en de reden waarvoor de huurprijs verhoogd zal worden. De huurprijs kan niet aangepast worden indien het gaat over een huurovereenkomst van korte termijn (1, 2 of 3 jaar). De huurprijs kan ook niet aangepast worden indien het gaat over verplichte werken om de woning conform te maken volgens de minimale kwaliteitsnormen.

Een herziening van de huurprijs kan door beide partijen enkel tussen de negende en de zesde maand voor afloop van elke driejarige periode aangevraagd worden.

Uitzondering: de huur kan bij alle soorten huurcontracten op elke tijdstip verhoogd worden wegens de uitvoering van energiebesparende maatregelen. De verhuurder moet daarbij kunnen aantonen dat de waarde van de woning daardoor minstens 10% gestegen is. Maatregelen die de conformiteit van de woning verzekeren, zoals dakisolatie of het zetten van dubbel glas, komen niet in aanmerking.

Één keer per jaar, op inwerkingtreding van de huurovereenkomst, mag de huurprijs geïndexeerd worden, behalve als uw huurcontract dit uitsluit.

#### Wat zijn de huurders- en verhuurdersverplichtingen? Welke gebreken moet de huurder en welke de verhuurder herstellen?

Alle herstellingen zijn ten laste van de verhuurder, behalve

- kleine herstellingen
- herstellingen die door het verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder nodig zijn
- herstellingen van gevolgschade indien de huurder zijn meldingsplicht niet was nagekomen

Kleine herstellingen zijn bijvoorbeeld: verstopte afvoeren, sloten oliën, gebroken glas vervangen, silicone van ramen, douche, lavabo, gootsteen vervangen, kalkaanslag in de douche verwijderen, vlotter bij lekkende toilet vervangen, verstoppingen van de toilet wegwerken en voorkomen, radiatoren ontluchten, herstel kranen, lampen vervangen, ... Een niet limitatieve [lijst van de kleine herstellingen](#) is beschreven in het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet vanaf 2019. U kan de lijst ook bij het woonloket of de technisch adviseur van de gemeente aanvragen.

### Wat zijn de gevolgen van de opstart van de procedure woningkwaliteit?

In het beste geval gaat de verhuurder aangemoedigd worden om alle gebreken te herstellen. De meeste verhuurders weten zelf niet wat er allemaal in orde moet zijn, wettelijk gezien, maar willen wel graag dat hun huurders in een veilige en gezonde omgeving wonen. Wij adviseren hen graag om dit doel te bereiken.

In het ergste geval, indien de eigenaar-verhuurder geen wil heeft om de gebreken te herstellen, gaat de woning ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Dat heeft grote kosten voor de eigenaar-verhuurder tot gevolg (een jaarlijks stijgende heffing), maar kan er toe leiden dat de huurder opzeg krijgt binnen de bepalingen van de wettelijk toegelaten opzegtermijnen. Om te weten welke opzegtermijnen voor een huurcontract in aanmerking komen, neem gerust contact op met het woonloket van de gemeente.

### Hoe moeten gebreken gemeld worden?

Als huurder heeft u de verplichting om gebreken onmiddellijk te melden van zodra zij optreden. Zo heeft de verhuurder de kans om de gebreken zo spoedig mogelijk te herstellen en gevolgschade te vermijden. Doet u dat niet als huurder, bent u aansprakelijk voor alle gevolgschade die daardoor ontstaat. Wettelijk gezien moet de melding altijd schriftelijk en aangetekend gebeuren. De meeste verhuurders zullen er baat bij hebben als u de gebreken voor het versturen van de brief gewoon telefonisch gaat doorgeven.

### Wat is de kostprijs van een conformiteitsonderzoek/klacht/opstart procedure?

Zowel het aanvragen van een conformiteitsattest alsook de ondersteuning bij klachten is een gratis dienstverlening van de gemeente.

### Mag ik als huurder de huur verminderen als de verhuurder de kwaliteitsgebreken niet herstelt?

Nee. Als huurder moet u steeds uw huur blijven betalen. Enkel een vrederechter is bevoegd om een huurvermindering toe te kennen. Vooraleer u naar de vrederechter stapt tracht u best eerst de problemen via gepaste communicatie op te lossen om escalatie te vermijden. Indien dit niet lukt, betrek een externe partij om uw problemen met de verhuurder op te lossen. Bijvoorbeeld het woonloket of de technisch adviseur van de gemeente!

### **Contactgegevens:**

technisch adviseur: [woningkwaliteit@boortmeerbeek.be](mailto:woningkwaliteit@boortmeerbeek.be)

of bel 0498/17.32.98

woonconsulent: [woonloket@boortmeerbeek.be](mailto:woonloket@boortmeerbeek.be)

of bel 0496/25.85.29