***De heer/mevrouw [naam eigenaar/verhuurder]***

***[Adres eigenaar/verhuurder]***

***[Datum]***

Geachte heer,/mevrouw,

Ik heb u een tijd geleden al mondeling op de hoogte gebracht van dringende herstellingen die uitgevoerd moeten worden aan de woning die ik van u huur.

Het gaat om de volgende werkzaamheden

***[puntsgewijze opsomming van de gebreken]***

Krachtens Boek 3. Deel 1, art. 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 01/01/2021 moet de woning beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Deze vereisten werden opgenomen in bijlage.

Volgens artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek moet de verhuurder tijdens de huurperiode de nodige herstellingswerkzaamheden uitvoeren.

De herstelling van bovengenoemde gebreken is ten laste van de verhuurder. Ik verzoek u dan ook met aandrang om binnen een termijn van ***[aantal]*** dagen de nodige werkzaamheden aan te vangen. Bovendien wijs ik elke verantwoordelijkheid af voor verdere schade die zou ontstaan als deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Als binnen de gestelde termijn niet is begonnen met de nodige werkzaamheden, zie ik mij verplicht om verdere stappen te zetten.

Ik hoop echter dat deze zaak zo snel mogelijk in der minne geregeld kan worden.

Hoogachtend

***[Handtekening]***

***[Naam bewoner]***

***[Adres bewoner]***

***Bijlage VCW, Boek 3. Deel 1, artikel 3.1***

*§1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden:
1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;
2° de sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, beide aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;
3° de winddichtheid, de thermische isolatie en de verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten;
4° de ventilatie-, verluchtings- en verlichtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van de woongedeelten wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte ervan, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en tot de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;
5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en voor het veilige gebruik van elektrische apparaten;
6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en de aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;
7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten-en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;
8° de toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer;
9° de minimale energetische prestaties;
10° de aanwezigheid van drinkbaar water.

Elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt. Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Bij de nadere bepaling van de vereisten, vermeld in het eerste lid, en de vaststelling van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen, vermeld in het tweede lid, hanteert de Vlaamse Regering een of meer lijsten van mogelijke gebreken die onderverdeeld zijn in de volgende drie categorieën:
1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken;
2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;
3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De omvang van de woning moet minstens beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen voor de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van dit boek zijn van toepassing op de kamers.

§3. De Vlaamse Regering houdt rekening met specifieke woonvormen en met de situatie van woonwagenbewoners en andere kwetsbare bewonersgroepen en kan het toepassingsgebied van de paragrafen 1 en 2 uitbreiden tot roerende woonwagens.

De Vlaamse Regering kan voor de tijdelijke huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die dakloos zijn of dreigen te worden en voor de huisvesting van bewoners van sociale huurwoningen, die tijdelijk ontruimd moeten worden voor renovatiewerkzaamheden, beperkte afwijkingen toestaan van de vereisten en normen die ze vaststelt met toepassing van paragraaf 1 of 2. De Vlaamse Regering bepaalt de aard van die afwijkingen. Ze bepaalt ook een termijn, die niet langer mag zijn dan zes maanden, waarbinnen die afwijkingen gelden.

Tenzij de Vlaamse Regering anders bepaalt zijn artikel 3.4, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9 niet van toepassing als de uitvoering van het eerste of het tweede lid aanleiding geeft tot specifieke of afwijkende vereisten of normen.*