

# Woningkwaliteit: Waarschuwingsprocedure

Sinds 1 januari 2021 kan de gemeente bij de melding van problemen en gebreken in een woning kiezen om de waarschuwingsprocedure op te starten. De keuze voor deze procedure is afhankelijk van de kans op succes: welke zijn de gebreken en zijn ze snel te herstellen? Is de eigenaar bereid om de herstellingen uit te voeren?

Het uiteindelijk doel is dat de woning na 3 maanden conform is. De gemeente moet zich dus houden aan termijnen en resultaten. Als de gemeente deze termijnen niet respecteert of de woning niet binnen de 3 maanden aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet, stopt de waarschuwingsprocedure en kan de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid opgestart worden.

## Stap 1 - De melding van woningkwaliteitsproblemen

Een melding over gebrekkige woningkwaliteit volstaat om de waarschuwingsprocedure te kunnen opstarten. Deze melding gebeurt bij voorkeur via het digitale meldingsformulier, maar kan ook via het Woonloket gevraagd worden. Zij maken dan samen met jou de aanvraag op.

De gemeente geeft aan de melder een ontvangstbewijs en de nodige informatie over de waarschuwingsprocedure en de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

## Stap 2 - De gemeente controleert de woning

De volgende logische stap na een melding van gebrekkige woningkwaliteit is ter plaatste een inschatting maken van de situatie. De woningcontroleur van de gemeente doet een woningonderzoek aan de hand van het model van technisch verslag. Dit conformiteitsonderzoek moet binnen de maand na de melding plaats vinden.

Als het conformiteitsonderzoek niet op tijd gebeurt, stopt de waarschuwingsprocedure. Bij een verzoek start dan automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Bij een gewone melding kan de burgemeester op eigen initiatief de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid starten of hij kan ervoor kiezen om er geen verder gevolg aan te geven. Als de melder dan toch nog wil dat er iets met zijn vraag of klacht gebeurt, dient hij best een verzoek in bij de gemeente om de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten.

## Stap 3 - De gemeente geeft een hersteltermijn

Als de woningcontroleur bij het conformiteitsonderzoek vaststelt dat de woning niet conform is (= ernstige gebreken van categorie II of III), dan kan de gemeente een **hersteltermijn** opleggen aan de eigenaar/verhuurder. De gemeente zal dit doen als er een grote kans op positief resultaat is. De gebreken moeten dus op korte termijn te herstellen zijn.

Het opleggen van de hersteltermijn moet binnen de maand na de melding gebeuren. Legt de gemeente geen hersteltermijn op binnen deze termijn dan start bij een verzoek automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. Bij een melding kan de burgemeester opnieuw zelf kiezen om al dan niet op eigen initiatief de procedure ongeschikt en onbewoonbaarheid op te starten.

De gemeente bepaalt hoelang de hersteltermijn loopt, maar hij moet altijd eindigen binnen de 3 maanden na datum van de melding.

De gemeente brengt de houder van het zakelijk recht (eigenaar) op de hoogte van de gebrekkige toestand en waarschuwt voor de gevolgen bij gebrek aan herstel. De gemeente licht ook de bewoner in over de toegestane hersteltermijn.

## Stap 4 - De eigenaar meldt het herstel

De houder van het zakelijk recht moet de gemeente, binnen de toegekende hersteltermijn, op de hoogte brengen van het herstel van de vastgestelde gebreken in de woning. Dit kan mondeling, schriftelijk, via e-mail, ... en moet vooral tijdig gebeuren.

Gebeurt de melding van het herstel niet op tijd, dan start altijd automatische de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid. De startdatum van de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid is dan de dag na het verstrijken van de hersteltermijn.

## Stap 5 - De gemeente controleert opnieuw de woning

Zodra de eigenaar/verhuurder de gemeente op de hoogte brengt van het herstel van de gebreken, zal de gemeente een nieuw conformiteitsonderzoek laten uitvoeren in de woning. Dit tweede woningonderzoek moet binnen 3 maanden na het eerste conformiteitsonderzoek gebeuren. Als de woningcontroleur vaststelt dat alle noodzakelijke


herstellingen werden uitgevoerd en de woning conform is, zal de gemeente een conformiteitsattest voor de woning afleveren.

Vertoont de woning toch nog gebreken van categorie II of III, zal automatisch de procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid starten, met startdatum 3 maanden na het eerste conformiteitsonderzoek.

## Contact

### [Team wonen en huisvesting](#)

 **AC Nieuwstraat**  
Nieuwstraat 11  
9220 Hamme

 052 47 56 22

 [huisvesting@hamme.be](mailto:huisvesting@hamme.be)