

**Kortrijk**

# EEN THUIS MAKEN

VAN JE ONGESCHIKTE EN  
ONBEWOONBARE WONING



**KORTRIJK**

# Kwalitatief wonen in Kortrijk

Stad Kortrijk wil dat elke Kortrijkzaan in een kwalitatieve en veilige woning kan wonen. We doen dit door eigenaars te ondersteunen, maar ook door in te grijpen waar het moet.

Ben je eigenaar van een woning die ongeschikt, of ongeschikt en onbewoonbaar, verklaard werd? Deze brochure informeert je over de gevolgen van een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van je woning, maar geeft je ook enkele mogelijke oplossingen.

Als eigenaar ben je je misschien niet bewust van de gebreken in je woning. De bedoeling is om kwaliteitsproblemen tijdig te detecteren zodat je die kan aanpakken. Zo verbeteren we de kwaliteit van de woningen in Kortrijk en werken we aan een goede en veilige woning voor iedereen.

Samen maken we van je ongeschikte of ongeschikte en onbewoonbare woning terug een thuis.

## Wat is een ongeschikt- of ongeschikt en onbewoonbaarverklaring?

Werd je woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard? Dan voldoet ze niet aan de minimale kwaliteitsnormen die Vlaanderen vastlegt in de Vlaamse Codex Wonen.

In het technisch verslag van een conformiteitsonderzoek werd vastgesteld dat je woning niet voldoet. De burgemeester nam daarna de beslissing om de woning ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Dat wil niet per se zeggen dat je woning volledig slecht is, maar wel dat er een aantal gebreken zijn die moeten opgelost worden.

## Wat zijn de gevolgen voor mij?

Elke ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woning komt in de Vlaamse Inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

Als een woning op VIVOO komt, dan heeft dat nadelige gevolgen voor jou als eigenaar. Zo is er onder andere een stedelijke belasting op woningen die opgenomen zijn op VIVOO. Ook is het opnieuw verhuren of ter beschikking stellen van de woning dan strafbaar.



## Stedelijke belasting

Pas als je woning 12 opeenvolgende maanden op VIVOO staat zonder dat de gebreken hersteld werden, moet je een stedelijke belasting betalen.

Het bedrag is afhankelijk van het type woning: zelfstandige of niet-zelfstandige woning. Het wordt ook vermenigvuldigd met het aantal jaren (maximaal 4) dat de woning is opgenomen in VIVOO. Hoe langer je woning in de inventaris staat, hoe hoger de belasting dus wordt. Het is dan ook in jouw voordeel dat je de woning zo snel mogelijk in orde brengt!

In bepaalde situaties kan je een vrijstelling van belasting krijgen. Je moet dit zelf aanvragen, telkens voor er een periode van 12 maanden in de inventaris voorbij is.

Let op: ook in de periode waarin je vrijstelling van belasting krijgt, blijft de woning opgenomen in de inventaris. Staat ze er na de vrijgestelde periode nog steeds op? Dan zal de belasting dus meteen een veelvoud zijn van het basisbedrag.

- › *Wil je meer info over de belasting of vrijstelling? Contacteer de dienst Bouwen, Milieu en Wonen of de contactpersoon op je brief.*
- › *Je vindt het volledige reglement op [www.kortrijk.be/belastingen](http://www.kortrijk.be/belastingen).*

## Wat kan ik nu doen?

Enkel door de gebreken te herstellen, kan je woning terug geschrapt worden van VIVOO.

Vraag na de herstellingen een hercontrole aan bij de stad. Er volgt dan een nieuw onderzoek op basis van hetzelfde technisch verslag. Is alles in orde? Dan zal de burgemeester een conformiteitsattest afleveren en je woning schrappen van VIVOO.

Hieronder vind je een aantal tips die je kunnen helpen om snel tot een gepaste oplossing te komen.

## Tijd om aan de slag te gaan!

### 1. Renoveren met een renovatiebegeleider

Je kan je woning opnieuw geschikt maken voor verhuring of om er zelf in te wonen door ze te renoveren. De gebreken in het technisch verslag moeten opgelost worden. Maar misschien is dit ook het perfecte moment voor andere oprisingswerken of om je woning energiezuiniger en toekomstbestendig te maken.

De renovatiebegeleiders van de stad kunnen je daarbij helpen. Zij geven je gratis advies op maat en ondersteunen je tijdens het volledige renovatieproces. Bovendien krijg je van hen nuttige info over premies en advies over financiering.

- › *Contacteer de renovatiebegeleiders via [renovatie@kortrijk.be](mailto:renovatie@kortrijk.be)*

### 2. Zorgeloos verhuren via SW+ of Kokon

Wil je de woning na de werken opnieuw verhuren zonder zelf alles te moeten regelen? Zowel woonmaatschappij SW+ als het stedelijk verhuurkantoor Kokon huren woningen op de private markt. Op hun beurt verhuren ze die door aan verschillende doelgroepen. Bij de woonmaatschappij gaat dat over mensen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning.

Kokon verhuurt dan weer aan een doelgroep die niet in aanmerking komt voor een sociale woning, maar toch moeilijkheden heeft op de private huurmarkt. De focus ligt op starters en jonge gezinnen, alleenstaanden en ouderen.

Als eigenaar sluit je een huurovereenkomst voor lange termijn af met SW+ of met Kokon. Daarna zorgen zij verder voor alles: stipte maandelijkse betaling, opvolgen van het huuronderhoud, tussentijdse huurwissels, ... Onderhuurders krijgen dan weer een kwalitatieve woning aan een betaalbare prijs en met een goeie opvolging.

- › *Meer info over Kokon: [www.kortrijk.be/kokon](http://www.kortrijk.be/kokon) - [kokon@kortrijk.be](mailto:kokon@kortrijk.be)*
- › *Meer info over woonmaatschappij SW+: [www.swplus.be](http://www.swplus.be)*

### **3. Verkoop**

Verkoop je jouw woning terwijl ze opgenomen is op VIVOO? Dan brengt de notaris de koper hiervan altijd op de hoogte. De woning blijft immers opgenomen op de inventaris en de nieuwe eigenaar zal belastingplichtig worden in jouw plaats.

Het is daarom belangrijk dat je de stad onmiddellijk op de hoogte brengt van de verkoop.

### **4. Sloop of functiewijziging**

Een besluit ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar kan enkel betrekking hebben op een woning. Sloop je de woning of krijgt ze een andere functie? Dan kan je aan de stad vragen om het besluit op te heffen (opheffingsbesluit). Opgelet! Als eigenaar moet je zelf een verzoek tot opheffing richten aan de stad. Dit gebeurt niet automatisch.

Een omgevingsvergunning is noodzakelijk vooraleer je een woning kan slopen of de functie ervan wijzigen. Je kan die omgevingsvergunning digitaal aanvragen via [www.omgevingsloketvlaanderen.be](http://www.omgevingsloketvlaanderen.be). Maar informeer je altijd eerst over de mogelijkheden bij de dienst Bouwen, Milieu en Wonen van de stad.

## Meer info en contact

**BOUWEN, MILIEU EN WONEN  
STAD KORTRIJK**

**Grote Markt 54, 8500 Kortrijk**

**[bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be](mailto:bouwen.milieu.wonen@kortrijk.be)**

**056 27 84 00**

