

## Uittreksel uit de notulen van de BURGEMEESTER

**Ongeschikt verklaring van het pand gelegen te Blokellestraat 67B bus 6 te 8550 Zwevegem.  
Opgemaakt d.d. 7 juni 2024.**

### Bevoegdheid

Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 3.12.

### Juridische grond

- Grondwet, artikelen 159, 162 en 190.
- Decreet lokaal bestuur, artikel 63.
- Decreet lokaal bestuur, artikel 279 § 2, 285, 286 en 288.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Het besluit van de administrateur-generaal van 21 januari 2022 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard.

### Verwijzingsdocumenten

- Aanvraag woningkwaliteitsonderzoek.
- Advies Wonen in Vlaanderen d.d. 20 februari 2024 inclusief adviezen en technische verslagen.
- PV hoorzitting eigenaar d.d. 6 maart 2024.
- Kennisgeving en oproeping tot hoorzitting eigenaar en bewoner d.d. 27 februari 2024.

### Situering

Op 10 januari 2024 werd door de moeder van de huurder een aanvraag ingediend bij de dienst huisvesting voor het pand gelegen te Blokellestraat 67B bus 6, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0386/00T005). De aanvraag omvatte klachten over de kwaliteit in de woning. Op 12 februari 2024 heeft dhr. Rudi Roelens, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht. Tijdens een plaatsbezoek door de inspecteur van Wonen Vlaanderen, dat doorging op 12 februari 2024, werden effectief grote gebreken vastgesteld. Op 27 februari 2024 werd de eigenaar en de huurder op de hoogte gebracht van het resultaat van het woningonderzoek. Op 6 maart 2024 kwam de eigenaar, ■■■■■■■■■■, op de hoorzitting langs bij de burgemeester. Op 7 juni 2024 ontving de burgemeester van Zwevegem het verzoek van Woonwijs Harelbeke, om de niet conforme woning gelegen te Blokellestraat 67B bus 6, 8550 Zwevegem, bij besluit **ongeschikt** te verklaren.

### Motivering

De woning gelegen te Blokellestraat 67B bus 6, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0386/00T005) vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

- Woning:
  - 101: insijpelend vocht (I);
  - 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I);
  - 132: beschadiging (excl. Vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I);
  - 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II)
  - 236: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is;

- Overwegende dat bij de brief van 27 februari 2024 de eigenaar, de bewoner en de eventuele verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken; overwegende dat [REDACTED] de vaststellingen niet heeft betwist: PV van hoorzitting 6 maart 2024 in bijlage.
- Overwegende dat: [REDACTED] verklaart te verschijnen namens de verschijnen namens de verhuurder van de betwiste woning gelegen te 8550 Zwevegem, Blokellestraat 67B bus 6. De realiteit van de vooropgestelde gebreken wordt niet betwist, maar [REDACTED] stelt dat deze het gevolg zijn van de houding en het wangedrag van de huurder die geen enkele toegang tot de verhuurde eigendom toelaat. Dienvolgens konden geen herstellingen of tussenkomsten door de eigenaar gebeuren, alhoewel deze reeds in januari de nodige stappen wenste te nemen. De bewijzen worden voorgelegd en gevoegd in bijlage. Zodra de toegang tot het appartement kan bekomen worden, zullen alle zogenaamde gebreken ook hersteld worden. De eigenaar ziet zich verplicht hiervoor het vredegerecht te vatten en zal tevens ook de geldigverklaring van de geven opzeg vorderen, dan wel de huurontbinding. Op 7 juni 2024 werden geen verdere gegevens ontvangen van uitvoeringswerken.

## **BESLUIT**

### Artikel 1

De woning gelegen te Blokellestraat 67B bus 6, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0386/00T005) wordt ongeschikt verklaard.

### Artikel 2

De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is niet het geval. In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning samen met dit besluit recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens twee gebreken van categorie II of III. Opgelet: als de bewoner een sociale woning in huur neemt, wordt geen tegemoetkoming in de huurprijs toegekend. De bewoner kan de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over deze voorwaarden en de te volgen procedure.

### Artikel 3

De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning, behoudens vrijstelling of opschorting, jaarlijks een verhoogde Vlaamse heffing moet betalen. De eerste heffing is verschuldigd op datum van de eerste verjaardag van de inventarisatie. Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

#### Artikel 4

Zolang de woning niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen van de woning met het oog op bewoning strafbaar en kan bestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500,00 tot 25.000,00 euro. Op basis van volgende verzwarende omstandigheden kan het verhuren van de woning als hoofdverblijf bestraft worden met een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en/of een geldboete van 1.000,00 tot 100.000,00 euro:

- als van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt;
- als het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de leiding heeft.

#### Artikel 5

Er rust een recht van voorkoop op de woning ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

#### Artikel 6

De werken die nodig zijn om de woning opnieuw conform te maken, moeten worden uitgevoerd door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester. Dergelijke melding wordt behandeld als een verzoek tot het afleveren van een conformiteitsattest. Door de afgifte van een conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven. De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

#### Artikel 7

Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning en de verzoeker.

#### Artikel 8

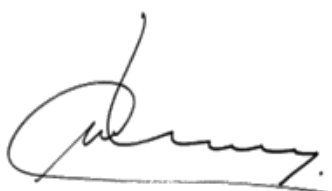
Er is een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie (punt 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II)). Ter schrapping van dit punt dient een positief keuringsverslag van de volledige elektrische installatie door een erkende keuringsinstantie voorgelegd te worden.

#### Artikel 9

Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor eensluidend afschrift,  
Zwevegem, 10 juni 2024

Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur



Marc Doutreluingne  
burgemeester

