

Uittreksel uit de notulen van de BURGEMEESTER

**Ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring Leopoldstraat 34/001 te Zwevegem.
Opgemaakt d.d. 20 september 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 woningcontrole – huurder.
- Adviezen, technische verslagen, bijlage bij advies en grondplan.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoner d.d. 28 augustus 2024.
- PV Hoorzitting d.d. 17 september 2024.
- Advies Woonwijs.

Situering

Op 26 juni 2024 werd door de huurder een aanvraag ingediend voor een woningcontrole. In het pand gelegen te Leopoldstraat 34 bus 001, 8550 Zwevegem (afd. 34032, sectie B, grondnr. 0183/00H004). Conform het reglement inzake woningkwaliteit bracht de dienst huisvesting onmiddellijk Woonwijs op de hoogte. Woonwijs heeft de aanvraag doorgestuurd naar Wonen Vlaanderen voor onderzoek omwille van de aanvraag voor een huursubsidie.

Op 19 augustus 2024 heeft dhr. Rudi Roelens, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht.

Op 22 augustus 2024 ontving de burgemeester van Zwevegem het verzoek van dhr. Pieter Van Vlaanderen, adviseur woningkwaliteit Wonen in Vlaanderen, om de niet conforme woning gelegen te Leopoldstraat 34 bus 001, Zwevegem, ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Op 18 september 2024 ontving de dienst huisvesting een mail van Woonwijs om de niet conforme woning gelegen te Leopoldstraat 34 bus 001, Zwevegem, bij besluit ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Motivering

De woning gelegen te Leopoldstraat 34 bus 001, Zwevegem (afd. 34032, sectie B, grondnr. 0183/00H004).
vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

Pand:

- 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

Woning:

- 102: condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 141: vochtige keldermuren-vloer/ onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (I)
- 152: condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (I)
- 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer (I)
- 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie WC (I)
- 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)

Overwegende dat bovendien uit voormeld verslag blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

Pand:

- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (III)

Woning:

- 112: condenserend vocht met schimmelvorming (III)
- 195: indicatie van een risico op elektrocutie (III)

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is.

De eigenaar en de bewoners werden op 28 augustus 2024 in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies, met het verzoek om hun argumenten mondeling of schriftelijk bekend te maken binnen een periode van 14 dagen.

De eigenaar heeft op dit schrijven gereageerd en kwam naar de hoorzitting op 17 september 2024. Tijdens deze hoorzitting kwamen volgende argumenten aan bod:

De voornaamste oorzaken zijn van de vochtigheid en schimmel in het appartement zijn:

- *Het appartement wordt onvoldoende verlucht.*
- *De manier van wonen*
- *De overbewoning: de eigenaar verklaart dat de huurovereenkomst afgesloten werd door 1 persoon, maar dat deze vervolgens omwille van gezinshereniging het appartement bezet heeft samen met zijn partner en 5 kinderen.*

De eigenaar verklaart het appartement volledig te zullen vernieuwen. De start van de werken is gepland eind november, op voorwaarde dat de huurder de woning tegen dan verlaten heeft.

Gezien dit onderzoek tijdsgebonden is en de gebreken op dit moment nog niet zijn weggewerkt, wordt het pand ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard.

BESLUIT

Artikel 1

De woning gelegen te Leopoldstraat 34 bus 001, Zwevegem (afd. 34032, sectie B, grondnr. 0183/00H004) wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een voorrang bij de 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 recht te hebben op die voorrang 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°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de onbewoonbaarverklaring van de woning recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

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 tot 25.000 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 tot 100.000 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 schuldlige de leiding heeft.

Artikel 5

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 6

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.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijk ambtenaar gezonden.

Artikel 7

Er is een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie en brand, zie punt 51 en 195 op het technisch verslag. De elektrische installatie dient volledig nagezien te worden. Ter schrapping van dit punt dient een positief keuringsverslag van de volledige elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme voorgelegd te worden.

Artikel 8

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, 20 september 2024

Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Marc Doutreluingne
burgemeester