

Uittreksel uit de notulen van de BURGEMEESTER

Ongeschiktheidverklaring van het pand gelegen te Zavelstraat 1A te 8553 Otegem. Opgemaakt d.d. 8 november 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 door de huurder op 17 mei 2024.
- Schrijven Wonen in Vlaanderen d.d. 25 juni 2024 inclusief adviezen, technische verslagen en grondplannen.
- Schrijven Wonen in Vlaanderen d.d. 25 juni 2024 betreffende de advies inzake ongeschikt verklaring.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoners d.d. 25 juni 2024.
- Pv van de hoorzitting met de eigenaar van 16 juli 2024.
- Pv van de hoorzitting met de huurder van 17 juli 2024.
- Beslissing van 26 juli 2024 met uitstel van het opmaken van een besluit ongeschikt wegens werken.
- Schrijven van Woonwijs Harelbeke van 7 november 2024 met het verslag van de hercontrole, advies en vraag tot opmaken van het besluit ongeschiktheid.

Situering

Op 8 november 2024 werd door de burgemeester een aanvraag ingediend voor het pand gelegen te Zavelstraat 1A, 8553 Otegem (afd. 34030, sectie A, grondnr. 0283/00E000). Conform het reglement inzake woningkwaliteit bracht de dienst huisvesting onmiddellijk Woonwijs op de hoogte. Tijdens een plaats bezoek door de inspecteur van Wonen in Vlaanderen, dat doorging op 17 juni 2024, werden effectief grote gebreken vastgesteld.

Op 19 mei 2024 stelde Woonwijs dan ook een adviesvraag aan Wonen in Vlaanderen, teneinde een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Op 17 juni 2024 heeft dhr. Roelens Rudi, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht.

Op 24 juni 2024 ontving de burgemeester van Zwevegem het advies en verzoek van dhr. Pieter Van Vlaanderen, Wonen in Vlaanderen, om de eigenaar en huurder uit te nodigen op hoorzitting, voor de niet conforme woning gelegen te Zavelstraat 1A te 8553 Otegem.

Op 7 november 2024 heeft dhr. Pedro Dewerchin, technisch adviseur Woonwijs, de hercontrole uitgevoerd in de woning gelegen te Zavelstraat 1A, 8553 Otegem.

Op 8 november 2024 ontving de dienst huisvesting een mail van Woonwijs om de niet conforme woning gelegen te Zavelstraat 1A, 8553 Otegem, bij besluit **ongeschikt** te verklaren.

Motivering

De woning gelegen te Zavelstraat 1A, 8553 Otegem (afd. 34030, sectie A, grondnr. 0283/00E000). vertoont volgende ernstige (categorie II) gebreken:

Woning:

- 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht (II)
- 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (II)
- 233: Ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (II)

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is; overwegende dat bij brief van 25 juni 2024 de eigenaar, de bewoner, evt. 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] (bewoner) [REDACTED] (bedrijf) [REDACTED] (bewoner) de vaststellingen niet heeft betwist: PV van hoorzitting 17/07/2024.

Overwegende dat [REDACTED] (volle eigenaar (ZR)), [REDACTED] (volle eigenaar (ZR)) de vaststellingen niet geeft betwist: PV van hoorzitting 16/07/2024.

Uit de hoorzitting is gebleken dat sommige gebreken gekend zijn en sommige niet. Werd niet op de hoogte gebracht door de huurder zelf. Schade door het niet goed onderhouden van de woning. De mazouttank is ondertussen voorzien van een groene dop. Een elektricien, timmerman en andere aannemers zullen binnenkort (na het verlof) kijken om de gebreken aan te pakken. Het huurcontract vernoemt de naam van de voormalige echtgenote van de huurder. Echter is er op heden een andere persoon die bij de huurder verblijft. De garage: hier is een boom opgevalen en zal men de garagebox volledig wegnemen. Hiervoor was er geen vergunning.

Gezien dit onderzoek tijdsgebonden is en de gebreken nog niet zijn weggewerkt wordt geconcludeerd dat een besluit tot ongeschiktheid voor dit pand aangewezen is.

BESLUIT

Artikel 1

De woning gelegen te Zavelstraat 1A, 8553 Otegem (afd. 34030, sectie A, grondnr. 0283/00E000) 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 kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuulsel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is niet het geval.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1^o, 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 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 schuldige 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

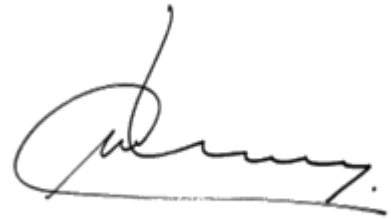
Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor eensluidend afschrift,
Zwevegem, 8 november 2024

Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Handwritten signature of Jan Vanlangenhove, consisting of a large 'V' followed by 'l' and 'n'.

Marc Doutreluingne
burgemeester

Handwritten signature of Marc Doutreluingne, featuring a large 'D' and 'm'.