

## **Uittreksel uit de notulen van de BURGEMEESTER**

**Besluit betreffende de ongeschiktheids- en onbewoonbaarheidsverklaring van de panden gelegen te Kooigemstraat 34 te 8554 Sint-Denijs.  
Opgemaakt d.d. 28 april 2022.**

### **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.
- Besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 11 april 2023 betreffende goedkeuren aanvraag herstellvordering Kooigemstraat 34 en 34A – Sint-Denijs.

### **Verwijzingsdocumenten**

- Schrijven Wonen in Vlaanderen d.d. 22 februari 2023 betreffende PV's niet-conformiteit.
- Schrijven Wonen in Vlaanderen d.d. 17 maart 2023 inclusief adviezen, technische verslagen en grondplannen.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoners d.d. 21 en 22 maart 2023.
- Herstellvorderingen d.d. 23 maart 2022.

### **Situering**

Op 26 januari 2023 werd door de dienst burgerzaken van lokaal bestuur Zwevegem overbewoning vastgesteld in het pand gelegen te Kooigemstraat 34/34A, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie F, grondnr. 0170/00X000). Conform het reglement inzake overbewoning bracht de dienst huisvesting onmiddellijk de wijkagent en Woonwijs op de hoogte.

Tijdens een plaatsbezoek door de betrokken wijkagent en de inspecteur van Woonwijs, dat doorging op 30 januari 2023, werd effectief overbewoning vastgesteld. Tegelijk stelden de inspecteurs vast dat de staat van de woning te wensen overliet.

Op 3 februari 2023 stelde Woonwijs dan ook een adviesvraag aan Wonen in Vlaanderen, teneinde een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Op 20 februari 2023 heeft dhr. Jan De Koning, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht.

Op 17 maart 2023 ontving de burgemeester van Zwevegem het verzoek van dhr. Jan De Koning, Wonen in Vlaanderen, om de niet conforme woning gelegen te Kooigemstraat 34/34A, 8554 Sint-Denijs, bij besluit ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Op 23 maart 2023 vorderde Wonen in Vlaanderen het herstel van de woning. Op 11 april 2023 besloot het college van burgemeester en schepen om zich bij deze herstellvordering aan te sluiten.

### **Motivering**

De woning gelegen te Kooigemstraat 34/34A, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie F, grondnr. 0170/00X000) vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

#### Pand:

- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (II).
- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (II).

#### Woning – kamer 34-0/1:

- 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken, ...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 231: de kamer is niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke ruimte/openbaar domein (I).
- 232: de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (II).
- 235: de kamer is niet slotvast afsluitbaar (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34-0/2:

- 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken,...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 211: ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer (I).
- 221: er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie/van de leef- én de slaapfunctie/geen mogelijkheid tot verluchting van de kamer (I).
- 232: de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (II).
- 234: een andere kamer/woning of gemeenschappelijk vertrek is enkel toegankelijk via de beoordeelde kamer (I).
- 235: de kamer is niet slotvast afsluitbaar (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34-1/1:

- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken, ...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 191: onvoldoende stopcontacten (II).
- 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II).
- 232: de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen (II).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34-1/2:

- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken, ...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II).
- 232: de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (II).
- 235: de kamer is niet slotvast afsluitbaar (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen (II).

#### Woning – kamer 34-1/3:

- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken, ...)/trap naar een woonfunctie ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 191: onvoldoende stopcontacten (II).
- 232: de kamer is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 241: totale nettovloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen (II).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34A-0/1:

- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34A-0/2:

- 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 191: onvoldoende stopcontacten (II).

- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 241: totale nettvloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen (II).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34A-0/3:

- 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01.01.2023) (II).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Woning – kamer 34A-0/4:

- 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 181: lavabo met aanvoer van drinkbaar warm en koud water (tenzij gootsteen aanwezig) (II).
- 236: de kamer beschikt niet over een brievenbus (alleen als het geen studentenkamer betreft) en een bel (I).
- 241: totale nettvloeroppervlakte woonlokalen voldoet niet aan de minimale normen (II).
- 261: de kamer voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II).

#### Gemeenschappelijke ruimtes:

- 0/T: 221: er is onvoldoende verluchting in het lokaal (I).
- 0/K1: 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 0/K1: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I).
- 0/K1: 221: er is onvoldoende verluchting in het lokaal (I).
- 0/K1: 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01.01.2023) (II).
- 0/K1: 293: geen twee geaarde stopcontacten naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (II).
- 0/B1: 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 0/B1: 113: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 0/B1: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I).
- 0/B1: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 0/B1: 194: er ontbreekt een lichtpunt (I).
- 0/B1: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (II).
- 0/B1: 221: er is onvoldoende verluchting in het lokaal (I).
- 0/B1: 227: aanwezigheid van niet-luchtdichte verwarmingstoestellen (incl. toestellen die voorzien in sanitair warm water)/indicatie van een risico op CO-vergiftiging (III).
- 0/K1: 102: condenserend vocht met schimmelvorming (I).
- 0/B1: 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I).
- 0/B1: 262: ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico (III).

Bovendien blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

#### Pand:

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

Woning – kamer 34-0/1:

- 221: er is onvoldoende verluchting van de leef- of de slaapfunctie/van de leef- én de slaapfunctie/geen mogelijkheid tot verluchting van de kamer (III).

Woning – kamer 34-1/1:

- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

Woning – kamer 34-1/2:

- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

Woning – kamer 34-1/3:

- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

Woning – kamer 34A-0/2:

- 195: indicatie van een risico op elektrocutie (III).
- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

Woning – kamer 34A-0/3:

- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

Woning – kamer 34A-0/4:

- 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in de kamer (III).

De bewoners werden op 21 maart 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 werd op 22 maart in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies, met het verzoek om zijn argumenten mondeling of schriftelijk bekend te maken binnen een periode van 14 dagen. De eigenaar noch de bewoners hebben op dit schrijven gereageerd. Er wordt geconcludeerd dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid voor beide panden aangewezen is.

**BESLUIT**

Artikel 1

De woning gelegen te Kooigemstraat 34/34A, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie F, grondnr. 0170/00X000) wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

1. De bewoning moet stopgezet worden.
2. De volgende herhuisvestingskosten worden verhaald op de eigenaar:
  - a) de kosten om de woning te ontruimen;
  - b) de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
  - c) de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
  - d) het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner.

Artikel 3

1. 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 6.19 eerste lid, 9° b) 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". Dat is niet het geval.

2. 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 4

1. De werken die nodig zijn om de gebreken uit het technisch verslag d.d. 20 februari 2023 te verhelpen, moeten binnen een termijn van 10 maanden worden uitgevoerd. Van zodra deze werken gedaan zijn, moet de eigenaar de burgemeester hiervan op de hoogte brengen. Als deze werken niet of onvolledig zijn uitgevoerd binnen de gestelde termijn, zal de burgemeester deze werken zelf laten uitvoeren. De kosten zullen nadien verhaald worden op de eigenaar van de woning.
2. 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.

#### Artikel 5

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 6

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 euro 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 euro tot 100.000,00 euro:

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

#### Artikel 7

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 8

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 9

Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar/tegen ontvangstbewijs worden overhandigd aan:

- de eigenaar;
- alle bewoners;
- de gewestelijke ambtenaar.

#### Artikel 10

Er is een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie en brand. 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 11

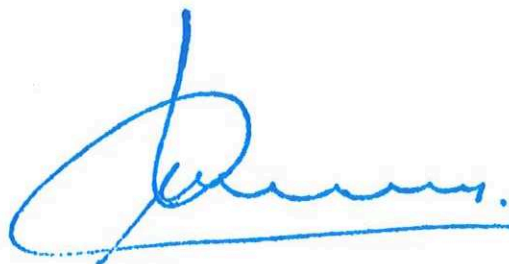
Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Premies en Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel).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

Voor eensluidend afschrift,  
Zwevegem, 28 april 2023

Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur



Marc Doutreluingne  
burgemeester



James

✓  
10