

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

**Ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring van het pand gelegen te Sint Denijsplaats 2 te 8554 Sint Denijs.  
Opgemaakt d.d. 5 mei 2023.**

### **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**

- Schrijven Woonwijs Harelbeke d.d. 5 mei 2023 inclusief adviezen, technische verslagen en grondplannen.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoners d.d. 14 februari 2023.

### **Situering**

Op 13 juli 2022 werd door de burgemeester een aanvraag ingediend voor het pand gelegen te Sint-Denijsplaats 2, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie C, grondnr. 0359/00C000).

Conform het reglement inzake woningkwaliteit bracht de dienst huisvesting onmiddellijk Woonwijs op de hoogte.

Tijdens een plaatsbezoek door de inspecteur van Woonwijs, dat doorging op 9 augustus 2022, werden effectief grote gebreken vastgesteld.

Op 9 december 2022 stelde Woonwijs dan ook een adviesvraag aan Wonen in Vlaanderen, teneinde een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Op 1 februari 2023 heeft dhr. Rudi Roelens, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning willen onderzoeken maar de toegang werd geweigerd.

Op 13 februari 2023 ontving de burgemeester van Zwevegem een brief van dhr. Rudi Roelens, Wonen in Vlaanderen, om indien nodig een hercontrole aan te vragen in de niet conforme woning gelegen te Sint-Denijsplaats 2, 8554 Sint-Denijs.

Op 5 mei 2023 ontving de dienst huisvesting een mail van Woonwijs om de niet conforme woning gelegen te Sint-Denijsplaats 2, 8554 Sint-Denijs, bij besluit ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

### **Motivering**

De woning gelegen te Sint-Denijsplaats 2, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie C, grondnr. 0359/00C000) vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

**GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61:**

- indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat. 2)
- de stookoliereservoir: de afwezigheid van een gekleurde dop of kenplaat geeft aan dat het reservoir niet gekeurd is. In het kader van de woningcontroles wordt de afwezigheid van een gekleurde dop beschouwd als een gebrek.
- Voor de plaatsing van stookolieketels is er een reglementering, voor stookoliekachels niet. Als richtlijn voor de luchttoevoeropening wordt daarom de waarde van de klassieke stookolieketels gebruikt, namelijk 3 cm<sup>2</sup> per kW vermogen met een minimum van 50 cm<sup>2</sup> voor ketels (tot 70 kW vermogen; voor bestaande / niet recente stookolieketels met een groter vermogen is de verluchtingsopening minstens 150 cm<sup>2</sup> groot en komt er per 17,5 kW vermogen 150 cm<sup>2</sup> bi

Opgelet: het gaat hierbij om de netto doorgangsoopening van het rooster, niet over de afmetingen van het rooster zelf.

**VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82**

- het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)
- Rookmelder ontbreekt op gelijkvloers, bij de technische installatie.
- Rookmelder ontbreekt in de kelder bij de technische ruimte.

**ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)**

- Stopcontacten met aardingspen maar niet verbonden met de aardingsinstallatie.
- Het stopcontact in de living is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Het stopcontact op de keuken (1 is voorzien van aarding, het andere niet). Aan te raden is van alle stopcontacten van aarding te voorzien.

**TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)**

Een borstwering is voldoende veilig als aan al de volgende vereisten is voldaan:

- de borstwering is stevig en is ook stevig verankerd in de ruwbouwconstructie;
- de onderste helft van de borstwering is niet makkelijk te beklimmen en eventuele openingen zijn klein zodat er niemand doorheen kan rollen of kruipen;
- eventuele openingen in de bovenste helft van de borstwering zijn klein zodat niemand er doorheen kan kruipen;
- indien aan bovenstaande vereisten is voldaan, volstaat een hoogte van 75 cm. In volgende lokalen zijn de vensters te laag:
  - keuken (70cm)
  - slaapkamer (achterzijde)(70cm)
  - slaapkamer (naast living voorzijde) (67cm) de huidige borstweringen hebben een te grote opening (17cm) onderaan, maar omdat ze zeer stevig is, goed bevestigd, voldoende hoog (> 85 cm) is, wordt onder categorie I gequoteerd. Het is wel aangewezen om de tussenhoogte tot 11cm te brengen.

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

**ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)**

- In de zekeringenkast in de hal (van de garage) zijn ongebruikte zekeringenhouders aanwezig waarvan delen onder spanning niet zijn afgeschermd. Er bestaat een risico op elektrocutie. De ongebruikte zekeringenhouders moeten worden verwijderd of afgeschermd.
- Er zijn ook openingen in de zekeringkast, die moeten worden voorzien van een afdekplaatje. - Vermoedelijk geen 2 verliesstroomschakelaars aanwezig.
- Herkeuring volledige technische installatie aangewezen

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

De eigenaar en de bewoners werden op 14 februari 2023 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 kwam nam deel aan de hoorzitting 1 maart 2023. Uit deze hoorzitting komen volgende argumenten:

Eigenaar verklaarde te betreuren dat de eigenaar/verhuurders slechts als laatste verwittigd worden en niet betrokken zijn geweest bij het voorafgaandelijk plaatsbezoek dat geleid heeft tot het verslag met de technische vaststellingen.

Eigenaar verklaarde dat ondertussen reeds bepaalde herstellingen gebeurd zijn zoals de tussenkomsten voor de technische installaties en brandveiligheid (elektriciteitskast is ondertussen afgedekt met tape en de stookolietank is eveneens in orde gebracht). De rookmelders werden geplaatst.

Eigenaar verklaarde ook dat bescherming zal aangebracht worden aan de ramen aan de zijkant van de woning (ingang kerk)

Eigenaar vroeg ook een tussentijds bezoek van de bevoegde diensten om de zekerheid te hebben dat de juiste ingrepen zullen gebeuren aan de betwiste ramen.

Eigenaar verklaarde dat zij bereid is de nodige kosten te doen maar wenst ook geen nutteloze kosten te doen.

Eigenaar zou de burgemeester verwittigen als alles in orde gebracht is.

Gezien dit onderzoek tijdsgebonden is en de gebreken op vandaag nog steeds niet zijn weggewerkt, wordt geconcludeerd dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid voor dit pand aangewezen is.

## **BESLUIT**

### Artikel 1

De woning gelegen te Sint-Denijsplaats 2, 8554 Sint-Denijs (afd. 34034, sectie C, grondnr. 0359/00C000) 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 6.19 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.

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 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.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijk ambtenaar gezonden.

#### Artikel 8

Er is een indicatie van een ernstig risico op elektrocutie en brand, zie punt 51 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 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, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Voor eensluidend afschrift,  
Zwevegem, 11 mei 2023

Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur

Marc Doutreluingne  
burgemeester