

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

**Ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring van het pand gelegen te Deerlijkstraat 237 te 8550 Zwevegem.  
Opgemaakt d.d. 4 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 Wonen in Vlaanderen d.d. 23 maart 2023 inclusief adviezen, technische verslagen en grondplannen.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoners d.d. 24 maart 2023.

### **Situering**

Op 24 januari 2023 werd door de huurders een aanvraag ingediend voor het pand gelegen te Deerlijkstraat 237, 8550 Zwevegem (afd. 34032, sectie A, grondnr. 0810/00K000).

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 7 februari 2023, werden effectief grote gebreken vastgesteld.

Op 8 februari 2023 stelde Woonwijs dan ook een adviesvraag aan Wonen in Vlaanderen, teneinde een conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren.

Op 9 maart 2023 heeft dhr. Rudi Roelens, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht.

Op 23 maart 2023 ontving de burgemeester van Zwevegem het verzoek van dhr. Rudi Roelens, Wonen in Vlaanderen, om de niet conforme woning gelegen te Deerlijkstraat 237, 8550 Zwevegem, bij besluit ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

## **Motivering**

De woning gelegen te Deerlijkstraat 237, 8550 Zwevegem (afd. 34032, sectie A, grondnr. 0810/00K000) vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

### Pand:

- 61 : indicatie van een risico op ontploffing/brand (II)
- 82 : het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

### Woning:

- 101 : insijpelend vocht (I)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 152 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 153 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 182 : gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) (II)
- 183 : lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) (II)
- 193 : geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (II)
- 227 : indicatie van een risico op CO-vergiftiging (II)
- 232 : de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (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 mensenwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

### Pand:

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

### Woning:

- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (III)

De eigenaar en de bewoners werden op 24 maart 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 noch de bewoners hebben op dit schrijven gereageerd.

Er wordt geconcludeerd dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid voor dit pand aangewezen is.

## **BESLUIT**

### Artikel 1

De woning gelegen te Deerlijkstraat 237, 8550 Zwevegem (afd. 34032, sectie A, grondnr. 0810/00K000) 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 schuldinge 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 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, 5 May 2023

Jan Vanlangenhove  
algemeen directeur

Marc Doutreluingne  
burgemeester

Handtekening(en)