

Uittreksel uit de notulen van de BURGEMEESTER

**Ongeschiktsverklaring Avelgemstraat 23 bus 101 te Zwevegem.
Opgemaakt d.d. 12 december 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. 12 december 2023 inclusief adviezen, technische verslagen en grondplannen.
- Schrijven Wonen in Vlaanderen d.d. 14 september 2023 betreffende de advies inzake ongeschikt verklaren van de woning.
- Kennisgeving en oproep tot hoorzitting eigenaar en bewoners d.d. 14 september 2023.

Situering

Op 12 december 2023 werd door de burgemeester een aanvraag ingediend voor het pand gelegen te Avelgemstraat 23 bus 101, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0173/00P000). Conform het reglement inzake woningkwaliteit bracht de dienst huisvesting onmiddellijk Woonwijs op de hoogte. Tijdens een plaatsbezoek door de inspecteur van het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat doorging op 6 september 2023, werden effectief grote gebreken vastgesteld.

Op 6 september 2023 heeft dhr. Inspecteur Rudi Roelens, technisch adviseur van Wonen in Vlaanderen, de kwaliteit van betrokken woning onderzocht.

Op 12 december 2023 ontving de burgemeester van Zwevegem het verzoek van dhr. Pieter Van Vlaanderen, adviseur woningkwaliteit Wonen West-Vlaanderen, om de niet conforme woning gelegen te Avelgemstraat 23 bus 101, 8550 Zwevegem, ongeschikt te verklaren.

Op 12 december 2023 ontving de dienst huisvesting een mail van Woonwijs om de niet conforme woning gelegen te Avelgemstraat 23 bus 101, 8550 Zwevegem, bij besluit ongeschikt te verklaren.

Motivering

De woning gelegen te Avelgemstraat 23 bus 101, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0173/00P000). vertoont volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken:

Woning:

- (code 162) In de woning is er beschadiging (excl. Vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt.(I)
- (code 232) De woning is niet veilig toegankelijk (bv. Gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen,...) (I)
- (code 251) de woning bezit niet de vereiste dakisolatie/de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II) Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot Ongeschiktheid aangewezen is.

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 september 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 eigenaars hebben op dit schrijven gereageerd maar de persoon is niet op hoorzitting langs geweest.

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 Avelgemstraat 23 bus 101, 8550 Zwevegem (afd. 34042, sectie B, grondnr. 0173/00P000) wordt ongeschikt 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. De woning heeft op het technisch verslag namelijk geen 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 ongeschiktverklaring 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.

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, 18 december 2023


Jan Vanlangenhove
algemeen directeur

Marc Doutreluingne
burgemeester

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 13/12/2023 door
Jan Vanlangenhove, algemeen directeur



 Elektronisch ondertekend op 13/12/2023 door
Marc Doutreluingne, burgemeester

