



VERSLAG VAN DE BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER 17 MEI 2021

1. ONGESCHIKTHEID/ONBEWOONBAARHEID VAN DE WONING GELEGEN TE STEENHUFFELSTRAAT 1A, 1840 LONDERZEEL

Directeurbesluitnr.: B BUR/2021/010

Aanleiding en context

Uit het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen blijkt dat de woning gelegen te Steenhuffelstraat 1A, 1840 Londerzeel (kadastrale gegevens: 23048B0302/03M000), 5 kleine (categorie I) en 4 ernstige (categorie II) gebreken vertoont.

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (I)
- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 141 : vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (II)
- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (I)
- 195 : indicatie van een risico op elektrocutie (II)
- 211 : onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties (I)
- 223 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties (I)
- 261 : de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)
- 227 : indicatie van een risico op CO-vergiftiging (III)

Bovendien vertoont de woning ook 1 gebrek van categorie III (risico op CO vergiftiging). Dit gebrek kan een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

Wonen Vlaanderen stelt in haar advies dat de woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester.

De bewoners en eigenaars werden per brief van 29.03.2021 in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6
- besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2
- besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd
- besluit van de administrateur-generaal 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
- advies van Wonen-Vlaanderen van 22 maart 2021

Motivering

Gezien de veiligheid van de bewoners in gedrang komen en het advies van Wonen Vlaanderen, is het aangewezen om over te gaan tot een ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring.

De eigenaar heeft niet gereageerd op de brief van 29.03.2021.

Omdat de bewoners besloten om minder huur te betalen door de kwaliteitsgebreken, werd er via het gerecht een besluit genomen dat de bewoners op 31.07.2021 het pand moeten verlaten.

Aangezien noodopvang voor de bewoners aangewezen is, en de rechtbank de datum 31.07.2021 oplegde, stellen wij voor om de bewoning uiterlijk op 31.07.2021 stop te zetten. Dit is een redelijke termijn voor de bewoners om een oplossing te zoeken.

De verwarmingsinstallatie kan zolang het pand bewoont wordt, niet meer gebruikt worden.

Financieel aspect

Artikel 1: De woning, gelegen te Steenhuffelstraat 1A, 1840 Londerzeel; afd. 23048, sectie B, grondnr. 0302/03M000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2: De bewoning moet uiterlijk op 31.07.2021 stopgezet worden.

Artikel 3: 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, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:

- 62,50 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 12,50 euro per kamer in de kamerwoning.

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 gewestelijke ambtenaar gezonden.

Dit besluit zal aangeplakt worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas na de afgifte van een conformiteitsattest verwijderd worden.

Artikel 8: 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-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Besluit

De burgemeester neemt het besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning gelegen te Steenhuffelstraat 1A, 1840 Londerzeel. De bewoning moet uiterlijk op 31.07.2021 stopgezet worden.

2. ONGESCHIKTHEID/ONBEWOONBAARHEID VAN DE WONING GELEGEN TE POLDERSTRAAT 60 BUS 002 TE 1840 LONDERZEEL

Directeurbesluitnr.: B BUR/2021/011

Aanleiding en context

Uit het technisch verslag van Wonen-Vlaanderen blijkt dat de woning gelegen te Polderstraat 60, 1840 Londerzeel afd. 23045, sectie E, 23045E0413/00D000) , 6 kleine (categorie I) en 2 ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

- 22 : vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...) (I)
- 31 : vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen (I)
- 101 : insijpelend vocht (I)
- 153 : 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)
- 193 : geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (II)
- 252 : de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01.01.2020 tot en met 31.12.2022) (I)
- 261 : de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)
- 195 : indicatie van een risico op elektrocutie (III)

Bovendien vertoont de woning ook 1 gebrek van categorie III (indicatie van een risico op elektrocutie). Dit gebrek kan een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

Wonen Vlaanderen stelt in haar advies van 22.03.2021 dat de woning in aanmerking komt voor een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring door de burgemeester.

De bewoners en eigenaars werden per brief van 29.03.2021 in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6

- besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2
- besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd
- besluit van de administrateur-generaal 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
- advies van Wonen-Vlaanderen van 22 maart 2021

Motivering

Gezien de veiligheid van de bewoners in gedrang komen en het advies van Wonen Vlaanderen, is het aangewezen om over te gaan tot een ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring.

Er is geen noodopvang nodig omdat de huidige bewoners aangeven dat zij binnen dit en 3 maanden verhuisd zullen zijn naar West-Vlaanderen.

Financieel aspect

Artikel 1. De woning, gelegen te Polderstraat 60, 1840 Londerzeel; afd. 23045, sectie E, grondnr. 0413/00D000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2. §1. De bewoning moet uiterlijk op 03.08.2021 stopgezet worden.

§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 1000 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, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:

- 62,50 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 12,50 euro per kamer in de kamerwoning.

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 gewestelijke ambtenaar gezonden. Dit besluit zal aangeplakt worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas

na de afgifte van een conformiteitsattest verwijderd worden.

Artikel 8. 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-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Besluit

De burgemeester neemt het besluit tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van de woning gelegen te Polderstraat 60 bus 002, 1840 Londerzeel.

De bewoning moet uiterlijk op 03.08.2021 stopgezet worden.

3. BESLUIT BURGEMEESTER NIET ONGESCHIKTHEID EN NIET ONBEWOONBAARHEID VAN DE WONING GELEGEN TE SINT GENOVEVA STRAAT 15 BUS 1, 1840 LONDERZEEL

Directeurbesluitnr.: B BUR/2021/012

Aanleiding en context

Uit het technisch verslag (hercontrole) van het woonloket van 22.04.2021, opgesteld door Karin Malfait, gemeente Londerzeel, blijkt dat de woning gelegen te Sint Genovevastraat 15 bus 1, 1840 Londerzeel (kadastrale gegevens: 23080B0064/00C003) een zelfstandige woning betreft en geen gebreken vertoont.

Deze woning vertoont geen gebreken die direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken.

Uit het conformiteitsonderzoek op 22 april 2021 blijkt dat de woning op bovenstaand adres:

- geen of minder dan 7 gebreken van categorie I heeft;
- geen gebreken van categorie II heeft;
- geen gebreken van categorie III heeft.

Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen
- Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6
- besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2
- besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd
- besluit van de administrateur-generaal 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

Motivering

Gezien de veiligheid van de bewoners niet in het gedrang komen, is het aangewezen om niet over te gaan tot een ongeschikt- en onbewoonbaarheidsverklaring.

Dit pand wordt niet ongeschikt en niet onbewoonbaar verklaard.

Financieel aspect

Artikel 1. De woning, gelegen te Sint Genovevastraat 15 bus 1, 1840 Londerzeel (kadastrale gegevens: 23080B0064/00C003) wordt niet ongeschikt en niet onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2. Een afschrift van deze beslissing 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 gewestelijke ambtenaar gezonden.

Artikel 3. Tegen deze beslissing 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-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Besluit

De burgemeester besluit om de woning gelegen Sint Genovevastraat 15 bus 1, 1840 Londerzeel niet ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op bevel:

De Burgemeester
Conny MOONS