



VERSLAG VAN DE BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER 25 APRIL 2022

1. VERKLARING VAN ONGESCHIKTHEID EN ONBEWOONBAARHEID VAN DE WONING GELEGEN TE SMISSTRAAT 99, 1840 LONDERZEEL

Burgemeestersbesluitnr.: B BUR/2022/030

Aanleiding en context

Uit het technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Smisstraat 99, 1840 Londerzeel afd. 23080, sectie A, grondnr. 0495/00Z000, de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont

Pand:

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

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (I)
- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 183 : lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) (II)
- 185 : privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning (II)
- 226 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC (I)
- 233 : ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (II)
- 236 : de woning beschikt niet over een brievenbus en bel (I)
- 251 : de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)
- 261 : de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

Uit het technisch verslag blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

Woning:

- 227 : indicatie van een risico op CO-vergiftiging (III)

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 17.12.2021 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 1 juli 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 de vaststellingen niet betwist: datum van brief 07.01.2022.
Eigenares zou de nodige werken inplannen.

Financieel aspect

Artikel 1: De woning, gelegen te Smisstraat 99, 1840 Londerzeel afd. 23080, sectie A, grondnr. 0495/00Z000 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, 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: - 62,5 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. 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 (WonenVlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Besluit

De burgemeester verklaart de woning, gelegen te Smisstraat 99, 1840 Londerzeel, ongeschikt en onbewoonbaar.

Op bevel:

De Burgemeester
Conny MOONS