



## VERSLAG VAN DE BESLUITEN VAN DE BURGEMEESTER 13 JUNI 2022

### **1. TOESTEMMING TOT HET OVERGAAN VAN EEN CONTROLE OP BRANDVEILIGHEID BIJ AANVRAGEN VIA DE WEBSITE VAN DE BRANDWEERZONE WEST**

Burgemeestersbesluitnr.: B BUR/2022/037

#### Aanleiding en context

Publiek toegankelijke inrichtingen dienen te voldoen aan een aantal verplichte basisvoorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat ze moeten voldoen aan een aantal specifieke brandveiligheidsnormen. De burgemeester van de locatie van de publiek toegankelijke inrichting is bevoegd voor het afleveren van het brandveiligheidsattest.

De exploitant van een publiek toegankelijke inrichting dient zelf in te staan voor de aanvraag om over te gaan tot controle op de brandveiligheid. Deze aanvraag kan ofwel rechtstreeks naar de gemeente gericht zijn (digitaal via de gemeentelijke website), maar kan evengoed digitaal via de website van Brandweerzone Vlaams-Brabant West toekomen. De dienst brandpreventie van Brandweerzone Vlaams-Brabant West vraagt dan aan de gemeente dat zij mogen overgaan tot controle. Dit gebeurt via het e-mailadres 'brandpreventie@londerzeel.be'. De burgemeester staat toe dat deze aanvragen een positief gevolg krijgen om over te gaan tot een controle.

#### Juridische grond

- decreet lokaal bestuur van 22 december 2017 en de latere wijzigingen
- wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen
- besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- beslissing van de gemeenteraad van 22 september 2020 houdende goedkeuring zonale politieverordening van Brandweerzone Vlaams-Brabant West houdende maatregelen ter preventie van brand en ontploffing in publiek toegankelijke inrichtingen

#### Motivering

De dienst brandpreventie van Brandweerzone Vlaams-Brabant West wil steeds een positief fiat krijgen van de burgemeester om te mogen overgaan tot controle op de brandpreventie van PTI's. Om administratief te vereenvoudigen wordt dit besluit opgemaakt zodat alle aanvragen een positief gevolg krijgen.

## Financieel aspect

Artikel 1: De burgemeester geeft telkens een positief fiat op de inkomende aanvragen om over te gaan tot controle op brandveiligheid van PTI's, binnengekomen via de website van Brandweerzone Vlaams-Brabant West en waarbij de dienst brandpreventie van Brandweerzone West deze aanvraag doorstuurt naar het gemeentelijk e-mailadres 'brandpreventie@londerzeel.be'.

Artikel 2: Dit besluit wordt overgemaakt aan de dienst brandpreventie van Brandweerzone Vlaams-Brabant West.

## Besluit

De burgemeester geeft telkens een positief fiat op de inkomende aanvragen om over te gaan tot controle op brandveiligheid van PTI's, binnengekomen via de website van Brandweerzone Vlaams-Brabant West en waarbij de dienst brandpreventie van Brandweerzone West deze aanvraag doorstuurt naar het gemeentelijk e-mailadres 'brandpreventie@londerzeel.be'.

## **2. VERKLARING VAN ONGESCHIKTHEID VAN DE WONING GELEGEN TE SMISSTRAAT 118, 1840 LONDERZEEL**

Burgemeestersbesluitnr.: B BUR/2022/038

### Aanleiding en context

Uit het technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Smisstraat 118, 1840 Londerzeel afd. 23080, sectie A, grondnr. 0452/02R000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen,overlopen,borstweringen met gebruiksonveilige elementen(te steil/gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1) er is geen leuning aan de zoldertrap en aan de trap naar het gelijkvloers ontbreekt ook een deel van de leuning

SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE: 186: Het toilet is niet afgescheiden van woon/keukenfunctie (cat 2) - het toilet op de eerste verdieping is niet voldoende afgescheiden van een woonfunctie: de deur sluit niet tot tegen plafond en vloer.

ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2) - in de badkamer is er een stopcontact zonder aarding op 70 cm van het bad geplaatst. Afplakken met tape is geen oplossing.

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat 1) het raam in de keuken geeft uit op een veranda en dus niet in een buitenruimte

LUCHTKWALITEIT: 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer (cat 1) - de verluchting van de badkamer geeft uit op de gang en dus niet rechtstreeks naar een buitenruimte

ENERGETISCHE PRESTATIE: 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (cat 2) - dakisolatie is maar aanwezig bij deel van de woning. Epc is ook te hoog voor dit type woning.

ENERGETISCHE PRESTATIE: 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01.01.2020 tot en met 31.12.2022) (cat 1) de meeste ramen zijn enkel glas. Er is een dubbelglasverplichting. Vanaf 2023 is de woning ongeschikt.

Opmerking in de woning - wateraanvoer aan keuken in slechte staat - waterteller staat in moeilijk toegankelijke put in de keuken en staat onder water

Uit het advies van Wonen Vlaanderen blijkt dat een besluit tot ongeschiktheid aangewezen is;

Bij brief van 14.02.2022 werden de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;  
De eigenaar liet herstellingen uitvoeren maar deze bleken onvoldoende, daarna gaf hij aan geen verdere werken te willen doen. De bewoner reageerde niet.

#### 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
- het technisch verslag van 3Wplus van 19 januari 2022
- advies van Wonen-Vlaanderen van 7 april 2022

#### Motivering

Gezien de eigenaar aangaf geen verdere werken te willen uitvoeren, de veiligheid van de bewoners in gedrang kan komen en het advies van Wonen Vlaanderen, is het aangewezen om over te gaan tot een ongeschiktverklaring.

#### Financieel aspect

Artikel 1: De woning, gelegen te Smisstraat 118, 1840 Londerzeel; afd. 23080, sectie A, grondnr. 0452/02R000 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" hebben. Dat is niet het geval.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning geen 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 onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur"

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 - 62,5 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 118, 1840 Londerzeel, ongeschikt.

Op bevel:

De Burgemeester  
Conny MOONS