



Uittreksel uit het register der beraadslagingen
van de BURGEMEESTER

Zitting van 08 november 2022

Betreft: Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning -

DE BURGEMEESTER,

Bevoegdheid

Gelet op het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen, meer bepaald artikel 63;

Rechtsgrond

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6;

Gelet op het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op 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;

Verzoek

Gelet op het verzoek van de burgemeester van 6 juli 2022;

Verplichte vormvereisten

Gelet op het advies van 5 oktober 2022, gegeven door de heer Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Antwerpen, gelegen te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113 bus 54;

Motivering

Gelet op het technisch verslag van 28 juli 2022, opgesteld door de heer Tom Crombez;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te 2845 Niel, Hellegat 26, gekend onder afdeling 11030, sectie B, grondnummer 0376/00X006, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

- pand:
 - 21: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelementen (I)
 - 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (II)
 - 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)
- woning:
 - 101: insijpelend vocht (I)
 - 103: beschadiging (exclusief vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
 - 111: opstijgend vocht / doorslaand vocht (II)

- 112: condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 113: beschadiging (exclusief vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 121: ernstige tekortkomingen (houtrot / corrosie / disfunctie) (II)
- 131: vochtschade (I)
- 132: beschadiging (exclusief vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 151: opstijgend vocht (I)
- 153: beschadiging (exclusief vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken, ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (II)
- 192 : geen stopcontact in een of meer slaapkamerfuncties (I)
- 193 : geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen (II)
- 194 : in een woonlokaal of sanitair lokaal ontbreekt een lichtpunt (I)
- 226 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in functie WC (I)
- 232 : de woning is niet veilig toegankelijk (bijvoorbeeld gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen, ...) (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)
- 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2022) (I);

Overwegende dat bovendien uit voormeld verslag blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

- pand:
 - 51: indicatie van een risico op elektrocutie / brand (III)
- woning:
 - 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) (III)
 - 183: lig-, zit- of stortbad (met aanvoer van warm en koud water) (III)
 - 185: privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de woning (III)
 - 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (III);

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is;

Overwegende dat bij brief van 12 oktober 2022 de bewoner, de eigenaar, eventueel verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Overwegende dat mevrouw Gerda De Wever (naakte eigenaar) de vaststellingen niet heeft betwist: datum van e-mail van 12 oktober 2022: *‘Een tijdje geleden heb ik een jaar uitstel gevraagd. Aangezien de omvang van de herstellingen zijn deze niet op een aantal maanden te klaren. En de verschillende aannemers die ik al heb gecontacteerd zitten ook allemaal volzet voor de komende maanden. Dit probleem heeft u zelf waarschijnlijk ook al wel vernomen in de media. Daarom nogmaals mijn vraag tot uitstel’*;

Slot

Na beraadslaging;

BESLIST:

Artikel 1.

De woning, gelegen te 2845 Niel, Hellegat 26, gekend onder afdeling 11030, sectie B, grondnummer 0376/00X006, wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2.

Paragraaf 1.

De bewoning moet uiterlijk op 28 februari 2023 stopgezet worden.

Paragraaf 2.

In overeenstemming met artikel 6.19 eerste lid, 9° b) van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de kwaliteit van de woning aanleiding tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken 'Omhuysel' of 'Binnenstructuur'.

De voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kan maar worden toegekend indien onder andere aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- op de datum van dit besluit heeft de bewoner zijn hoofdverblijfplaats in de woning
- de bewoner moet de woning minstens zes maand bewoond hebben
- de bewoner moet zich binnen twee maanden na de datum van dit besluit inschrijven in het wachtregister bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en).

Paragraaf 3.

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. 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.

Paragraaf 1.

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 gemeentelijke heffing moet betalen.

Paragraaf 2.

Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

Artikel 4.

Paragraaf 1.

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 500,00 tot 25.000,00 euro.

Paragraaf 2.

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 1.000,00 tot 100.000,00 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, de sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in de gemeente en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

Artikel 6.

Paragraaf 1.

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.

Paragraaf 2.

De gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:

- 65,00 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- 65,00 euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 12,50 euro per kamer in de kamerwoning.

Artikel 7.

Paragraaf 1.

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.

Paragraaf 2.

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.

Paragraaf 1.

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, gelegen te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 40C).

Paragraaf 2.

Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Artikel 9.

Afschrift van deze beslissing ter kennisgeving en uitvoering over te maken aan:

- de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen;
- de dienst Wonen;
- de dienst Vergunningen;
- de bewoners;
- de eigenaar.

Namens de burgemeester:

De burgemeester
w.g. Tom De Vries

Voor eensluidend uittreksel:

Handtekening(en)