

---

Zitting van 6 juni 2024

---

Aanwezig: Kim Martens, burgemeester  
Eddy De Mits, algemeen directeur

### Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning Guldensporenwijk 22: goedkeuring

#### Regelgeving

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 in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd  
Besluit van de administrateur-generaal van 21 januari 2022 tot aanwijzing van de personeelsleden  
van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van  
woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard

#### Feiten en motivering

Op 16 januari 2024 diende ~~XXXXXXXXXX~~ een verzoek in.

Op 14 maart 2024 stelde Stijn Spegelaere, in opdracht van Wonen in Vlaanderen, een technisch  
verslag op.

Uit het technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Guldensporenwijk 22, 9950 Lievegem afd.  
44072, sectie E, grondnr. 0242/00Z002, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine  
(categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 41 : onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur (I)
- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand (II)
- 61 : indicatie van een risico op ontploffing/brand (II)
- 71 : watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners (I)
- 82 : het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (II)
- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (II)
- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (I)
- 132 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (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 (II)
- 185 : privé-wc (met watertoevoer en aangesloten op de afvoerleiding) in of aansluitend bij de  
woning (II)
- 225 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer (I)

- 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)
  - 252 : de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01/01/2023) (I)
- Uit voormeld verslag blijkt ook 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)

Op 22 april 2024 stelt Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit Wonen Oost-Vlaanderen Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent, een advies op.

Uit dit advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is.

Op 23 april 2024 werden de bewoner en de eigenaar in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken. ~~XXXXXXXXXX~~ (volle eigenaar (zakelijk gerechtigde)) betwist de vaststellingen niet en zegt dat de woning in onverdeeldheid zit: Is een gerechtelijke kwestie die ondertussen al jaren blijft aanslepen. Woning zal verkocht worden (openbaar) volgens vonnis uit 2022. Gezien de onverdeeldheid kan men niet alles zomaar uitvoeren en ook geen grote kosten maken.

## **Besluit**

### Artikel 1

De woning, gelegen te Guldensporenwijk 22, 9950 Lievegem; afd. 44072, sectie E, grondnr. 0242/00Z002 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

### Artikel 2

De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdruibrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. 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 gemeentelijke heffing moet betalen.

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 schuldlige 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 ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven.

De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

#### Artikel 6

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, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

#### **Bekendmaking**

Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de houders van het zakelijk recht van de woning, evenals de bewoners van de woning.

Tevens wordt een eensluidend verklaard afschrift naar de gewestelijk ambtenaar gezonden.

De algemeen directeur  
Eddy De Mits

Namens de burgemeester,

De burgemeester  
Kim Martens

Voor éénsluidend afschrift:  
Lievegem, 6 juni 2024

De algemeen directeur  
Eddy De Mits

De burgemeester  
Kim Martens

Ondertekeningspagina behorend tot document  
BB Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de wo...pdf



Ondertekend door Kim Martens (Signature)  
Datum: 2024.06.07 14:43:42 CEST  
Functie: Burgemeester  
Locatie: LIEVEGEM

Ondertekend door Eddy De Mits  
Datum: 2024.06.07 15:30:09 CEST  
Functie: Algemeen directeur  
Locatie: LIEVEGEM

Belastingsreglement op woningen die geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar

GR 15.09.2021

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van dit reglement wordt begrepen onder:

- 1° Beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeningswijzen:
  - a) een aangetekend schrijven;
  - b) een afgifte tegen ontvangstbewijs.
- 2° Gemeentelijke administratie: team omgeving, Kasteeldreef 72, 9920 Lievegem
- 3° Bezwaarinstantie: het college van burgemeester en schepenen
- 4° Gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen: de inventaris, sinds 1 januari 2017 vermeld in artikel 26 van het Heffingsdecreet;
- 5° Heffingsdecreet: het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996;
- 6° Inventarisbeheerder: de gewestelijke entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met het beheer van de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen;
- 7° Inventarisatiedatum: datum waarop de woning voor de eerste maal in de inventaris wordt opgenomen of, zolang de woning niet uit de inventaris is geschrapt, het ogenblik van het verstrijken van elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de datum van de eerste inschrijving;
- 8° Woning: het onroerend goed vermeld in artikel 24, 5° van het Heffingsdecreet;
- 9° Zakelijk gerechtigde: de houder van één van de volgende zakelijke rechten:
  - a) de volle eigendom;
  - b) het recht van opstal of van erfpacht;
  - c) het vruchtgebruik.

Artikel 2. Heffingstermijn en belastbare grondslag

§1. Er wordt voor de aanslagjaren 2021 tot en met 2025 een gemeentebelasting gevestigd op de woningen die gedurende minstens twaalf opeenvolgende maanden opgenomen zijn in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen.

§2. Zolang de woning niet is geschrapt uit deze inventaris, blijft de belasting verschuldigd bij het verstrijken van elke opeenvolgende periode van twaalf maanden.

## Artikel 3. Belastingplichtige

§1. De belasting is verschuldigd door de zakelijk gerechtigde op de ongeschikte en/of onbewoonbare woning op de verjaardag van de inventarisatiedatum.

§2. Indien er meerdere zakelijk gerechtigden zijn, zijn zij allen hoofdelijk gehouden tot betaling van de totale belastingschuld.

## Artikel 4. Tarief van de heffing

§1. De belasting bedraagt:

- 750 euro voor een kamer
- 1500 euro voor elke andere woning

De belasting is ondeelbaar verschuldigd per inventarisjaar.

§2. Indien de woning meerdere jaren in de inventaris staat opgenomen, dan geldt volgende formule (dus vanaf het tweede jaar in de inventaris):

Te betalen belasting = belastingbedrag van het voorgaande aanslagjaar vermenigvuldigd met 1,25

§3. Het aantal termijnen van twaalf maanden dat een woning op de inventaris staat wordt herberekend bij overdracht van het zakelijk recht van de betreffende woning.

## Artikel 5. Vrijstellingen

§1. De houder van een zakelijk recht, bedoeld in art. 3, wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:

1. Indien hij de woning volledig en uitsluitend gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats en over geen andere woning beschikt.
2. Indien hij minder dan twee jaar een zakelijk recht op de woning heeft op de verjaardag van de inventarisatie. De datum van de authentieke akte is hierbij bepalend. Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten:
  - o aan vennootschappen die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks in rechten of in feiten gecontroleerd worden;
  - o indien de overdracht het gevolg is van een fusie, splitsing of een andere overgang en algemene titel.

§2. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:

1. Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan.
2. Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld.
3. Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na de datum van de vernieling of beschadiging.
4. Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van verzegeling of gebruiks-/verbouwingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum één jaar na de datum van de opheffing van verzegeling, gebruiks- of verbouwingsverbod.
5. Indien de woning gerenoveerd wordt. De renovatiewerken moeten aangetoond worden aan de hand van ofwel een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning ofwel een goedgekeurde renovatienota. Een renovatienota moet minstens volgende elementen bevatten:
  - a. Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
  - b. Een overzicht van de niet vergunning plichtige werken die uitgevoerd worden;
  - c. Een raming van de kosten, vergezeld van offertes en/of facturen van de werken die uitgevoerd worden en werden;
  - d. Een gedetailleerd tijdschema dat aangeeft wanneer de werken worden uitgevoerd.

Deze vrijstelling kan enkel ingeroepen worden tot maximum drie jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en tot maximum drie jaar na de goedkeuring van de renovatienota door het schepencollege. Er moet weliswaar steeds aangetoond worden dat ook uitvoering is of wordt gegeven aan de vergunning of de renovatienota.

§3. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk een aanvraag met de nodige samengaannde bewijsstukken in te dienen bij de gemeentelijke administratie. De bewijslast rust steeds bij de belastingplichtige.

§4. De vrijstellingen onder §1 zijn persoonsgebonden en moeten door elke zakelijk gerechtigde afzonderlijk aangevraagd worden. De vrijstellingen onder §2 zijn pand gebonden en zijn onmiddellijk geldig voor alle zakelijk gerechtigden op de woning.

§5. De vrijstelling van heffing heeft geen impact op de opname van de woning in de inventaris. De anciënniteit van opname in de inventaris blijft doorlopen tijdens de periode van vrijstelling. Als de reden tot vrijstelling komt weg te vallen, zal de heffing berekend worden op basis van de begindatum van opname in de inventaris.

#### Artikel 6. Inkohiering

De belasting wordt ingevorderd bij wege van een kohier dat vastgesteld en uitvoerbaar verklaard wordt door het college van burgemeester en schepenen.

#### Artikel 7. Betalingstermijn

De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

#### Artikel 8. Bezwaar

§1. De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan bezwaar indienen tegen deze belasting bij het college van burgemeester en schepenen.

§2. Het bezwaar moet schriftelijk ingediend worden, ondertekend en gemotiveerd zijn en op straffe van verval worden ingediend binnen de drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag.

Van het bezwaarschrift wordt een ontvangstmelding afgegeven, binnen vijftien dagen na de indiening ervan.

#### Artikel 9. Toepasselijke regelgeving

Zonder afbreuk te doen aan de bepaling van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen, zijn de bepalingen van titel VII (Vestiging en invordering van de belastingen), hoofdstukken 1, 2, 3, 4 en 6 tot en met 9bis van het Wetboek van de inkomstenbelastingen en de artikelen 126 tot 175 van het uitvoeringsbesluit van dit Wetboek van toepassing voor zover ze niet specifiek de belastingen op de inkomsten betreffen.

#### Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2021.



## Artikel 11. Opheffing

Het gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2019 houdende de belasting op woningen die geïntariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt opgeheven met ingang van 1 januari 2021.

