

**Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning
Doorniksesteenweg 229 in 8500 Kortrijk
(conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)**

De Burgemeester van Kortrijk,

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 in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het 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;

Gelet op het verzoek van de burgemeester van 26/01/2023;

Gelet op het technisch verslag van 17/02/2023, opgesteld door Frederik Deveugle;

Gelet op het advies van 23/02/2023, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit Wonen West-Vlaanderen Koning Albert I-laan 1/2 bus 93, 8200 Brugge;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te **Doorniksesteenweg 229, 8500 Kortrijk** afd. 34354, sectie C, grondnr. 0838/00E002, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 82 : het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

Woning:

- 101 : insijpelend vocht (I)

- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (I)

- 112 : condenserend vocht met schimmelvorming (II)

- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)

- 153 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)

- 161 : 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)

- 182 : gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) (II)

- 211 : ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer (I)

- 222 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer (I)

- 224 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (I)

- 232 : de woning is **niet veilig** toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (I)

- 233 : ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (II)

- 251 : de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)

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:

- 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 06/03/2023 de bewoner en de eigenaar in kennis werden gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat de eigenaar en de bewoner niet gereageerd hebben.

BESLUIT :

Art. 1. De woning **Doorniksesteenweg 229 in 8500 Kortrijk**; afd. 34354, sectie C, grondnr. 0838/00E002 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Art. 2. §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 "Omhulsel" 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 afgifte van het conformiteitsattest kost 72 euro.

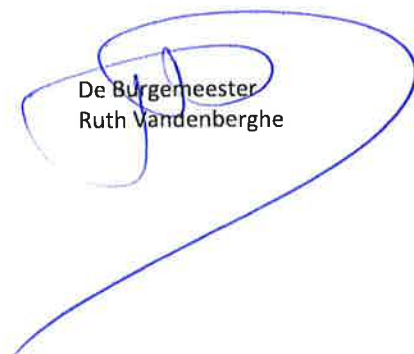
Art. 7. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning en de verzoeker. Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

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

Gedaan te Kortrijk, op 27/04/2023


De Algemeen Directeur
Carlo Daelman




De Burgemeester
Ruth Vandenberghe