30000-11224

☐ secretariaat

■

☐ **besluit burgemeester**

arrondissement Oostende provincie West-Vlaanderen

middelkerke
gemeente

08 JUN 2009

Besluit van burgemeester dd.03/03/2009 – BB/DHSZ04/2009/02

Besluit Burgemeester onbewoonbaarverklaring Leffingestraat 34 te 8432 Leffinge

Wij, [redacted] burgemeester van de gemeente Middelkerke,

Overwegende dat het visum van de financieel beheerder niet noodzakelijk is,

Overwegende dat de woning, gekend in het kadaster als 5e afdeling (Leffinge), sectie B, 717 Z2 en volgens het kadaster eigendom van [redacted]

Overwegende de ambtshalve afvoering van bovengenoemde [redacted] door de gemeentelijke dienst bevolking,

Overwegende dat via de buren het overlijden van [redacted] in 2005 vernomen werd en de adresgegevens van haar weduwenaar, [redacted], bekomen werden,

Overwegende de klachten van buren met betrekking tot de slechte kwaliteit van de woning, gelegen Leffingestraat 34 te 8432 Leffinge,

Overwegende dat vaststellingen ter plaatse aan de buitenkant van de woning sinds 2005 uitwijzen dat dringend renovatiewerken vereist zijn: kozijnen van de ramen op de eerste verdieping (voorzijde van de woning) en ramen op het gelijkvloers (achterzijde van de woning) vertonen tekenen van verregaande verwaarlozing, de erker aan de voorzijde van de woning vertoont duidelijke sporen van vochtinfiltratie, sterk verwilderde tuin,

Overwegende dat de woning zelf niet kan onderzocht worden wegens het grondwettelijk principe van de onschendbaarheid van de woning,

Overwegende dat [redacted] om veiligheidsredenen de elektriciteit aan de gevel heeft afgesloten en dit omdat een keuring van de binneninstallatie onmogelijk is daar de woning niet kan betreden worden,

Overwegende dat de woning vochtproblemen veroorzaakt bij buren, zoals vastgesteld door de medisch milieukundige van het lokaal gezondheidsoverleg, zoals vastgesteld 08/09/2005,

Overwegende het veelvuldig aanschrijven van de eigenaar door de buren,

Overwegende het veelvuldig aanschrijven van de eigenaar door de gemeentelijke dienst huisvesting, namelijk

- Brieven op 07/07/2005, 07/10/2005, 27/09/2006, 20/11/2008, 13/01/2009 en 15/01/2009, 04/02/2009
- Faxen op 03/08/2005, 10/10/2005, 09/02/2009

Overwegende dat de eigenaar niet reageert op het schrijven van de gemeentelijke dienst huisvesting;

Overwegende dat de langdurige leegstand van de woning zorgt voor een continue daling van de woningkwaliteit,

Overwegende dat de woning binnenshuis noch onderhouden noch verwarmd wordt, waardoor er een permanente dreiging ontstaat van wateroverlast (gesprongen buizen door winterweer), verloedering en ongedierte,

Overwegende dat uit navraag bij VMW, verantwoordelijk voor de watervoorziening te Leffinge, er in dergelijke gevallen twee mogelijkheden zijn

- Het wegnemen van de teller In dit geval blijft er water in de buizen tot aan de teller, waardoor er nog altijd gevaar is voor gesprongen buizen,
- Het plaatsen van een schof, waardoor er een volledige afsluiting is van de netleiding,

Spermaliestraat 1 - 8430 Middelkerke - T 059 31 30 16 - F 059 31 43 64 - secretariaat@middelkerke.be

Overwegende dat in deze situatie het plaatsen van een schof aangeraden is,

Overwegende dat de technische dienst van VMW, met als antenne Eernegem, minstens een week op voorhand dient gecontacteerd te worden,

Overwegende dat preventief wel de elektriciteit werd afgesloten, maar niet de gasleidingen,

Overwegende het gebruik van de oprit als een stort,

Overwegende de overwoekerde tuin,

Overwegende dat de woning aldus een gevaar inhoudt voor de openbare gezondheid (infectiegevaar door ongedierte),

Overwegende dat Hoofdstuk 2 'veiligheid en gemak van doorgang op de openbare weg', afdeling 3 'bescherming van het openbaar domein bij private bouwwerken, onderafdeling 3 'bouwvallige gebouwen' in art 21 van de Algemene Politieverordening stelt "*Wanneer de Burgemeester vaststelt dat, ingevolge de staat van een gebouw, er een gevaar bestaat dient de eigenaar het te herstellen en het gevaar te doen ophouden De Burgemeester, of een door hem daartoe aangeduide deskundige, zal de hiertoe uit te voeren werken bepalen alsmede de termijn binnen dewelke deze moeten uitgevoerd worden* "

Overwegende dat de Algemene Politieverordening in hoofdstuk 5 'openbare gezondheid', afdeling 1 'gezondheid van de woningen', stelt in

Artikel 120:

Wanneer er onmiddellijk gevaar dreigt, dient de eigenaar van de betrokken woning dadelijk de maatregelen uit te voeren die door de Burgemeester werden voorgeschreven;

Artikel 122:

Na overmaking van de opmerkingen als bedoeld in artikel 121 hierboven, of, bij ontstentenis daarvan, dient de eigenaar van de betrokken woning de maatregelen uit te voeren die de Burgemeester voorschrijft, dit binnen de termijn bepaald in genoemde beslissing

Artikel 123:

Het besluit van de Burgemeester waarvan sprake in artikel 122, wordt aangeplakt op de gevel van de woning

Artikel 124:

Als de Burgemeester een woning onbewoonbaar verklaard heeft of bevolen heeft ze te ontruimen, is het verboden ze te bewonen of te laten bewonen

Overwegende dat art 135, §2, van de nieuwe gemeentewet stelt "*De gemeenten hebben ook tot taak het voorzien, ten behoeve van de inwoners, in een goede politie, met name over de zindelijkheid, de gezondheid, de veiligheid en de rust op openbare wegen en plaatsen en in openbare gebouwen Meer bepaald, en voor zover de aangelegenheid niet buiten de bevoegdheid van de gemeenten is gehouden, worden de volgende zaken van politie aan de waakzaamheid en het gezag van de gemeenten toevertrouwd" enerzijds en in art 135, §2, 5° "het nemen van passende maatregelen om rampen en plagen, zoals brand, epidemieen en epizootieen te voorkomen en het verstrekken van de nodige hulp om ze te doen ophouden*"

Overwegende dat het schrijven van 04/02/2009 de intentie van het gemeentebestuur bevatte inzake het overgaan tot een onbewoonbaarverklaring van de woning en aan de eigenaar de uitoefening van het hoorrecht toekende,

Overwegende dat door de eigenaar niet gereageerd werd op het schrijven door het gemeentebestuur,

Overwegende dat het ontoelaatbaar zou zijn om het pand in dergelijke onveilige omstandigheden te laten bewonen en het derhalve noodzakelijk is dat er wordt opgetreden,

Gelet op artikel 23,3° van de GW dat ieder het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgt,

Gelet op de bepalingen van de Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid de artikelen 133 en 135,

Gezien de paraaf van het lid van college van burgemeester en schepenen tot wiens takenpakket het voorliggend agendapunt in eerste instantie behoort,

Beslissen

Artikel 1:

De woning, gekend in het kadaster als 5e afdeling (Leffinge), sectie B, 717 Z2 en volgens het kadaster eigendom van [redacted], wordt onbewoonbaar verklaard

□□□■■■□□□

De onbewoonbaarheid kan slechts worden opgeheven nadat een deskundig onderzoek heeft uitgewezen dat de woning opnieuw veilig bewoond kan worden

Artikel 2:

Het verbod tot verdere bewoning treedt in vanaf heden

Artikel 3:

Het betrokken besluit wordt uitgehangen aan het betreffend pand, zichtbaar vanaf de openbare weg Iedere persoon die naderhand zijn intrek zou nemen in het pand, zal er desnoods met geweld door de politie worden uitgedreven

Artikel 4:

Vernieling of wegneming van het in artikel 3 vermeld aanplakbiljet wordt bestraft met de in art 560 SW vermelde straffen.

Artikel 5:

Het verder verhuren van de woning kan bestraft worden met een geldboete van 247,89 tot 1 983,15 euro

Artikel 6:

Met het oog op het inspecteren van de binnenzijde van de woning enerzijds en het garanderen van veiligheid en gezondheid anderzijds (afsluiten water, elektriciteit en gas), wordt de woning door de bevoegde diensten (VMW, Infrax, gemeentelijke dienst huisvesting) betreden onder begeleiding van de wijkagent Om toegang te krijgen tot de woning, wordt beroep gedaan op een slotenmaker Alle kosten verbonden met deze interventies, komen ten koste van de eigenaar van de woning

Artikel 7:

De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de heffingsinventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning, behoudens vrijstelling of schorsing, jaarlijks een verhoogde heffing moet betalen en dat op de woningen een recht van voorkoop rust ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, dit zolang de woning op de inventaris staat

Artikel 8:

De werken die nodig zijn om de gebreken te herstellen, moeten binnen een termijn van twaalf maanden na de datum van dit besluit worden uitgevoerd Als een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bedraagt de voormelde termijn zesendertig maanden Deze termijn kan verlengd worden wegens buitengewone omstandigheden Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet voor het verstrijken van de gestelde termijn geleverd worden aan de gemeente en de gewestelijke ambtenaar

Als de voormelde woning niet binnen de gestelde termijn wordt gerenoveerd, verbeterd of aangepast, kan de gemeente, het OCMW, een sociale huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociaal verhuurkantoor de procedure in gang zetten om een sociaal beheersrecht op de woning te verkrijgen

Artikel 9:

Een afschrift van dit besluit wordt ter post aangetekend betekend aan

- De eigenaar van het pand,
- De cel huisvesting van de afdeling RWO Wonen, West-Vlaanderen

Artikel 10:

Het besluit wordt ter kennisgeving toegestuurd naar

- [redacted]

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Gedaan te Middelkerke 03/03/2009

de secretaris [redacted] [redacted]

GEMEENTEBESTUUR MIDDELKERKE WEST-VLAANDEREN

[redacted] de burgemeester / [redacted]

□□□■■■□□□