

BESLUIT

Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Appeldonkstraat 208

conform art. 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 Wonen

Voorgeschiedenis

Het technisch verslag van 15/03/2022, opgesteld door Kris Bergé, Wonen-Vlaanderen.

Het advies van 07/04/2022 gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Antwerpen Lange Kievitstraat 111-113, 2018 Antwerpen.

Feiten en context

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek, afd. 12040, sectie A, grondnr. 0347/00V002, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- 41 : onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur (I)
- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand (III)
- 82 : het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (II)

Gemeenschappelijke ruimte:

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

Juridische grond

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

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

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

Het 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;

Adviezen – argumenten

Met de brief van 14/04/2022 werden de eigenaar, de bewoner, evt. verzoeker in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken. De eigenaar en de bewoner hebben niet gereageerd.

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

Besluit :

Het college van burgemeester en schepenen besluit:

Art. 1.

De woning, gelegen te Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek ; afd. 12040, sectie A, grondnr. 0347/00V002 ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.

Art. 2.

§1. De bewoning moet uiterlijk op 30/09/2022 stopgezet worden.

§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 "Omhuysel" 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 (VIVOO), 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 schuldinge 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 gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:

- 90 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- 90 euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 15 euro per kamer in de kamerwoning.

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. 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.

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

Willebroek,

Dirk Blommaert
Algemeen directeur

Eddy Bevers
Burgemeester

