

Besluit Burgemeester - donderdag 10 september 2026

Besluit burgemeester – Ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Leopoldstraat 22, 2960 Brecht (conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) - BB/2026/048

Beleids- en beheerscyclus

MJP001585 - Belasting op verwaarloosde en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen

Juridisch kader

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3 Deel 5, Boek 5 Deel 5 en Boek 6 deel 4, zoals laatst gewijzigd.

Het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3 Deel 5, Boek 5 Deel 5 en Boek 6 deel 4, zoals laatst gewijzigd.

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

Het ministerieel besluit van 8 maart 2023 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning van de gemeente Brecht.

De beslissing van de gemeenteraad van 13 november 2025 betreffende het belastingreglement op ongeschikt of ongeschikt- en onbewoonbaar verklaarde woningen.

Motivatie

Na het conformiteitsonderzoek werd een technisch verslag opgesteld waarin gebreken van categorie I, II en III werden vastgesteld. Er werd aan de burgemeester advies gegeven om de woning onbewoonbaar te verklaren.

In het kader van de hoorplicht gaf de eigenaar aan dat een aantal gebreken hersteld zouden worden en dat hiervoor onder meer offertes werden opgevraagd. Het lokaal bestuur vroeg nadien een stand van zaken en bewijsstukken van de uitgevoerde herstellingen op. Hierop werd geen reactie ontvangen; er werden geen bewijsstukken bezorgd waaruit blijkt dat de vastgestelde gebreken werden weggewerkt.

De burgemeester baseert zich daarom op het meest recente technische verslag, waaruit blijkt dat de woning gebreken van categorie I, II en III vertoont en niet voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

Besluit**Artikel 1**

De woning, gelegen te Leopoldstraat 22, 2960 Brecht; afd. 11043, sectie D, grondnr. 0887/00Z000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

In overeenstemming met artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de kwaliteit van de woning aanleiding **geen** kans op een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk geen drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de onbewoonbaarverklaring van de woning, onder bepaalde voorwaarden, mogelijks 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 schuldige 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.

Artikel 6

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

Artikel 7

Als u het niet eens bent met de beslissing in bijlage, kunt u beroep indienen bij de Vlaams minister van Wonen.

Om ontvankelijk te zijn moet uw beroep aan volgende voorwaarden voldoen:

Het beroep wordt met een beveiligde zending ingediend op volgend adres:

Wonen in Vlaanderen
Beroepen Woningkwaliteit
Koning Albert II-laan 15 bus 253
1210 Brussel

De maximale termijn om beroep in te dienen is 30 dagen vanaf de betekening van de beslissing;

U dient het beroep zelf in of laat dit doen door iemand die u rechtsgeldig mag vertegenwoordigen;

In uw beroepschrift vermeldt u het adres van de woning en de beslissing waartegen u beroep indient en de reden van het beroep;

Op het moment dat u beroep indient, moet de woning nog als dusdanig bestaan.

Katrien Verschueren
Algemeen Directeur wnd.



Frans Van Looveren
Burgemeester

