

Besluit Burgemeester - dinsdag 9 januari 2024**Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) - Eester 19 - BB/2023/009****Juridisch kader**

De Burgemeester van Brecht,

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 ministerieel besluit van 08/03/2023 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de gemeente Brecht;

Gelet op het besluit van de burgemeester van Brecht van 03/07/2023 met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;

-De opmerkingen over de elektriciteit zijn het gevolg van de vertrekkende huurder waarbij de verlichtingsapparatuur reeds van de plafonds verwijderd werd met loshangende draden tot gevolg. 3 jaar geleden is de elektricien langs geweest om alle mogelijke gebreken te herstellen of vervangen.

-De verhuurder wil de nodige tijd nemen om aan alle opmerkingen te voldoen, daarom zal de woning pas ten vroegste in mei 2024 terug te huur gesteld kunnen worden. Beter alles grondig doen.

-Er zal zo snel mogelijk een verluchtingsgat in de stookruimte gemaakt worden.

-Het gasfornuis wordt in januari vervangen door een elektrisch fornuis.

-Verdere werken dienen nog gepland te worden in functie van de beschikbaarheid van de werklui.

Besluit**Artikel 1**

De woning, gelegen te Eester 19, 2960 Brecht; afd. 11043, sectie C, grondnr. 0090/00K000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

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 mogelijks recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

Opgelet:

-de bewoner moet hiervoor aan een aantal voorwaarden voldoen

-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 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:

- 72,9 euro voor de afgifte van een attest voor een woning
- 72,9 euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en 15 euro per kamer in de kamerwoning.

Artikel 6

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.

Artikel 7

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.

Sven Deckers
Burgemeester

