

Uittreksel

De zitting van de burgemeester Wingene van maandag 23 juni 2025

Aanwezig:

Lieven Huys, Burgemeester

Besluit van de burgemeester tot het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van de woning gelegen Varendreef 71, 8750 Wingene

Goedgekeurd

Aanleiding en voorgeschiedenis

De woningcontroleur stelde op 17 april 2025 een technisch verslag op van het pand gelegen te Varendreef 71, 8750 Wingene, naar aanleiding van een conformiteitsonderzoek. Uit de resultaten van de technische controle blijkt dat de woning niet langer voldoet aan de minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit, zoals vastgelegd in de Codex Wonen.

Feiten, context en argumentatie

Feiten:

Adres: Varendreef 71, 8750 Wingene

Datum technisch verslag: 17 april 2025

Type woning: zelfstandige woning

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Varendreef 71, 8750 Wingene afd. 37018, sectie C, grondnr. 0112/00N008, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Woning:

- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (I)
- 226 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie (I)

Uit voormeld verslag blijkt dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

Woning:

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

Context:

Voorafgaand

- adres kwam aan bod tijdens het herhuisvestingsoverleg van augustus 2024 wegens constante stroom van bewoning.
- 18/09/2024 werd er een huisbezoek uitgevoerd samen met de wijkagent en omdat er familiale bewoning was werd er een waarschuwingsprocedure opgestart om de eigenaar de kans te geven om de gebreken aan te pakken.
- Alles werd besproken met de eigenaar ook de constante stroom van bewoning
- 10 /12/2024 was de deadline voor hercontrole
- 11/12/2024 hercontrole uitgevoerd maar nog geen drinkbaar water
- 20/01/2025 analyse ontvangen van water - niet geschikt voor menselijke consumptie.
- adres kwam in maart 2025 opnieuw op het overleg wegens blijvende stroom van aanmeldingen bij bevolking
- 17/04/2025 nieuwe controle met wijkagent met resultaat dat er nog geen drinkbaar water is. => opstart OO

De eigenaar en bewoner werden bij brief van 26 mei 2025 in kennis gesteld van bovenvermeld technisch en omstandig verslag met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken. De eigenaars reageerden per mail en betwisten hierbij de vaststellingen niet, maar gaan niet akkoord met de conclusie van ongeschiktheid. De meeste gebreken vermeld in het verslag zijn ondertussen weggewerkt. Het gebrek van categorie 3, die aanleiding zou geven tot ongeschiktheidsverklaring, betreft de wateraansluiting. Hiervoor werd een aanvraag gedaan bij De Watergroep, maar de uitvoering van de aansluiting laat op zich wachten.

Gezien de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, kan de burgemeester overgaan tot het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van de woning.

Bevoegdheid en juridische grond

- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, deel 5 en boek 5, deel 6
- het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder boek 3, deel 6 en boek 5, deel 6
- 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 09/12/2024 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de gemeente Wingene
- het Algemeen politiereglement van 27 juni 2017, laatst gewijzigd op 25 november 2024, in het bijzonder, titel 4, hoofdstuk 2, afdeling 2

Financiële gevolgen

- Nihil

Bijlagen

- Technisch verslag
- grondplan
- Fotoverslag
- Advies woonwinkel
- Antwoord hoorzitting eigenaar

Besluit

Artikel 1

De woning, gelegen te Varendreef 71, 8750 Wingene; afd. 37018, sectie C, grondnr. 0112/00N008 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

§2. De kwaliteit van de woning kan geen aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. 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.

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 verhoogde Vlaamse heffing moet betalen. De eerste heffing is verschuldigd op datum van de eerste verjaardag van de inventarisatie.

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 schuldlige 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 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.

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, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.



De Voorzitter,

Medeondertekening volgens artikel 279§2 van het
decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur,

Lieven Huys

Burgemeester

Jurgen Mestdagh,

Algemeen directeur