



Provincie
OOST-VLAANDEREN

Arrondissement GENT

Betreft: Burgemeesterbeslissing betreffende de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning in Pauwelsbos 4, 9881 Aalter (conform artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)

De burgemeester,

Gelet op artikel 63 van het decreet lokaal bestuur: naast zijn bevoegdheden voor de uitvoering van de politiewetten, politiedecreten, politieverordeningen, politiereglementen en politiebepalingen, voor de bestuurlijke politie op het grondgebied van de gemeente en voor dringende politieverordeningen is de burgemeester bevoegd voor de uitvoering van de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten van de federale overheid, het gewest of de gemeenschap tenzij die bevoegdheid uitdrukkelijk aan een ander orgaan van de gemeente is opgedragen;

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 besluit van de administrateur-generaal van 21 januari 2022 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en de inventarisatie van woningen die ongeschikt of onbewoonbaar zijn verklaard;

Gelet op het verzoek van de heer Erik Verbeeck van 25 januari 2023;

Gelet op het technisch verslag van 16 maart 2023, opgesteld door de heer Jürgen Lameire;

Gelet op het advies van 17 maart 2023, gegeven door de heer Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit Wonen Oost-Vlaanderen Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 92, 9000 Gent;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Pauwelsbos 4, 9881 Aalter afd. 44009, sectie B, grondnr. 0533/00C000, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 71 : watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners (I)

Woning:

- 103 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (I)
- 113 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 132 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 141 : vochtige keldermuren-vloer / onder water / huis- of kelderzwam aanwezig (II)
- 151 : opstijgend vocht (I)
- 153 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 162 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (II)
- 224 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (I)
- 232 : de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (II)
- 251 : de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)
- 252 : de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01/01/2023) (II)

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

Pand:

- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand (III)

Woning:

- 227 : indicatie van een risico op CO-vergiftiging (III)

Overwegende dat uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is;

Overwegende dat bij brief van 30 maart 2023 de bewoner, de eigenaar, evt. verzoeker in kennis werd(en) gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

Overwegende dat de heer Erik Verbeeck (bewoner) en mevrouw Adriana Van der Sande (bewoner) de vaststellingen niet hebben betwist: PV van hoorzitting 03/05/2023;

Overwegende dat de heer Verbeeck volgende zaken aanhaalt: *"Het grootste probleem schuilt in het verhuren van de woning door het Sociaal Verhuurkantoor Meetjesland. Bij intrede in de woning werd reeds opgemerkt dat er problemen in de woning zichtbaar zijn, heel specifiek de vochtproblematiek. Hier zou een oplossing worden voorzien, maar dit werd niet voldoende aangepakt, te wijten aan de onprofessionele uitvoering door de eigenaar, de heer Lehoucq. Van een Sociaal Verhuurkantoor, dat 260 panden verhuurt, wordt verondersteld om op een professionele wijze de gebreken te kunnen vaststellen."*

De heer Verbeeck vervolgt: *"Aan de gemeente Aalter werd een verzoek tot het inschakelen van de inspectie RWO ingediend, dit omdat er heel wat vragen rijzen omtrent het afgeleverde conformiteitsattest in 2019." Tot op heden mocht hij geen reactie ontvangen vanuit het lokaal bestuur, maar werd intern de vraag doorgespeeld naar de woon- en energieadviseur in Aalter, mevrouw Liesbet Deguffroy, waarna het voorstel werd gedaan een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op te starten."*

→ De heer Verbeeck haalt verder aan dat het conformiteitsattest afgeleverd in 2019 onterecht werd afgeleverd. *"Dit wordt gestaafd met het verslag van de architect, dat werd uitgevoerd in januari 2023 in functie van een verzoeningspoging, die momenteel loopt bij de vrederechter. Het verhuren van een woning in dergelijke staat, door een sociaal verhuurkantoor, is gewoonweg onaanvaardbaar. Verder is het niet te begrijpen dat hiervoor wordt ontvangen."* deelt de heer Verbeeck nog mee. Tijdens het uitoefenen van het hoorrecht worden de gebreken aangehaald zoals omschreven in het aangetekend schrijven van de heer Verbeeck van 8 april 2023. Daaraan wordt verder toegevoegd dat er een verzoeningspoging lopende is bij het vrederecht.

Graag had de heer Verbeeck een antwoord gehad op het vastgestelde gebrek van het verslag van de heer Jürgen Lameire van 16 maart 2023, waarin de keuken niet wordt meegerekend in de bezettingsnorm. De heer Verbeeck verwacht hierop nog een antwoord met motivering. Dit zal worden opgevraagd bij de controleur toen ter plaatse en wordt nog – via mailverkeer – overgemaakt aan de heer Verbeeck. Betrokkene schetst dat het probleem gerelateerd is aan de kennis en vakkundigheid van de huidige woningcontroleurs, zowel deze aangesteld door de lokale besturen als door het agentschap Wonen in Vlaanderen. *"Het ontbreekt hen aan een certificering. Hun kennis en vakkundigheid is onvoldoende om uitspraken te doen over de techniciteit van de woning, bijvoorbeeld met betrekking tot de elektriciteit en het risico op elektrocutie/brand. Zie hiervoor ook de argumenten in de hierbij bijgevoegde bijlage, waarin de tegenstrijdigheden in de Vlaamse Codex Wonen en haar uitvoeringsbesluiten inzake de technische handleiding van de woningcontroleurs en het AREI worden aangetoond."*

Wanneer wordt gepolst naar de mogelijkheid open te staan om de gebreken aan te pakken, wordt door de heer Verbeeck aangehaald dat dit niet mogelijk is gedurende de bewoning. *"Om de vastgestelde gebreken te kunnen wegwerken, dienen er grondige structurele werken te gebeuren."* De zitting bij de vrederechter wordt afgewacht;

Het gesprek wordt afgesloten met de mededeling dat er een besluit van de burgemeester volgt nu alle partijen gehoord werden. Dit zal schriftelijk overgemaakt worden aan alle betrokkenen;

Overwegende dat de heer Verbeeck en mevrouw Van der Sande in hun brief van 10 mei 2023 wensen toe te voegen dat er asbest werd gevonden in alle voorzetwanden in de woonkamer van de woning, dat dit niet werd opgenomen in het verslag van de architect, enkel gesuggereerd;

Overwegende dat de heer Quinten Lehoucq (volle eigenaar ZR) de vaststellingen niet heeft betwist: datum van brief 31/03/2023;

Overwegende dat de eigenaar de heer Quinten Lehoucq telefonisch meedeelt gedeeltelijk akkoord te gaan met de vastgestelde gebreken. De voutekamer (oude badkamer) waarvan sprake is in het verslag, is niet opgenomen in het huurcontract en werd ter kwader trouw door de huurder opengebroken. De kachels kunnen geen risico met zich meebrengen aangezien deze niet aangesloten zijn. Deze hebben enkel een functie als sierschouw en werden volledig buiten werking gesteld. De woning is volledig voorzien van centrale verwarming. Er is een positief keuringsverslag aanwezig van de woning, dat werd meegestuurd via mail (terug te vinden in VLOK);

Besluit:

Artikel 1

De woning, gelegen te Pauwelsbos 4, 9881 Aalter; afd. 44009, sectie B, grondnr. 0533/00C000 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 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 schuldige de leiding heeft.

Artikel 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.

Artikel 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 afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

Artikel 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 en de verzoeker.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

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

Aldus vastgesteld in zitting van dinsdag 16 mei 2023,
Namens de burgemeester:

De algemeen directeur,
Luc Jolie

De burgemeester,
Pieter De Crem

Voor eensluidend uittreksel digitaal getekend: