

AANGETEKENDE  
Erik Verbeeck  
Oplintersesteenweg 217A bus 3  
3300 Tienen

**uw kenmerk**

EN21-019263

**ons kenmerk**

WP/WK/2021/27/09

**datum**

04-10-2021

**contactpersoon**

Anke Meus

**telefoon**

016 80 57 45

**e-mail**

anke.meus@tienen.be

**Betreft: Besluit ongeschiktverklaring van de woning gelegen Oplintersesteenweg 217A bus 3 te 3300 TIENEN**

Geachte

In bijlage vindt u het besluit van de burgemeester inzake het ongeschiktheidsonderzoek van de woning gelegen Oplintersesteenweg 217A bus 3 te 3300 TIENEN.

Met dit besluit kan u mogelijk een tegemoetkoming in de huurprijs aanvragen bij verhuis naar een conforme woning. Er zijn wel een aantal bijkomende voorwaarden waaraan u moet voldoen. Voor meer info hierover kan u terecht bij het Wooninfopunt of bij de Vlaamse Infolijn (gratis nummer 1700).

U kunt tegen dit besluit en de registratie in de Vlaamse inventaris in beroep gaan bij de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen. U moet daarvoor binnen dertig dagen na betekening van dit besluit een aangetekende brief richten aan Wonen-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel. In die brief kunt u vragen om een mondeling onderhoud.

Bij vragen kan u contact opnemen met Anke Meus via bovenstaande contactgegevens.

Hoogachtend,



Stadsbestuur Tienen

**BESLUIT** van de Burgemeester van de stad **TIENEN**,

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-Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het ministerieel besluit van 17 mei 2021 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de stad Tienen;

Gelet op het besluit van de burgemeester van Tienen van 12 november 2020 met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;

Gelet op het verzoek van Adriana van der Sande en Erik Verbeeck van 02/07/2021;

Gelet op het technisch verslag van 09/08/2021, opgesteld door Anke Meus, stad Tienen;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen afd. 24594, sectie B, grondnr. 0279/00N002, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Woning:

- 111 : opstijgend vocht / doorslaand vocht (I)
- 121 : ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (I)
- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken ...) (I)
- 195 : indicatie van een risico op elektrocutie (II)
- 232 : de woning is niet veilig toegankelijk (bv. gebreken aan gemeenschappelijke gangen, trappen...) (I)
- 251 : de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)

Overwegende dat bij brief van 25/08/2021 de bewoners en de houders van het zakelijk recht in kennis werden gesteld van bovenvermeld technisch verslag met het verzoek hun argumenten schriftelijk bekend te maken;

Overwegende dat de houders van het zakelijk recht schriftelijk gereageerd hebben en de vaststellingen niet betwisten; datum brief 17/09/2021;

Overwegende dat de houders van het zakelijk recht de intentie hebben om zo spoedig mogelijk de nodige ingrepen in het pand uit te voeren.

Overwegende dat de houders van het zakelijk recht verklaren dat een ingreep langs de buitenzijde reeds werd uitgevoerd, meer bepaald werden de klinkers aan de buitentrap vastgelegd. Wat de andere ingrepen betreft, dienen ze toegang te krijgen tot het appartement. Volgens de houders van het zakelijk recht weigeren de bewoners echter toegang te verlenen;

Overwegende dat de houders van het zakelijk recht zich genoodzaakt voelen om een procedure aanhangig te maken voor het Vredegerecht, teneinde de nodige herstellingen te kunnen laten uitvoeren;

Overwegende dat de bewoners schriftelijk gereageerd hebben en de vaststellingen betwisten; datum brief 12/09/2021;

Overwegende dat de bewoners verklaren:

- dat er geen aarding aanwezig was op het moment van het woningonderzoek;



- dat er geen elektrocutiegevaar is omdat "er geen blanke onder spanning staande geleiders aanwezig zijn en de bewuste kring defect is en er geen spanning aanwezig is.";
- dat het stopcontact en de daarop aangesloten wasmachine zich inderdaad binnen het beschermvolume 2 rond de douche bevinden;
- dat volgende gebreken niet werden vastgesteld:
  - onder meer de voordeur die wegens falende ophanging niet op slot kan;
  - bij felle regen sijpelt er water onder die en andere deur naar terras;
  - binnendeuren die niet gesloten kunnen worden met een sleutel;
  - hoge vochtigheid van de muren, dat niet alleen in de gang naar de garage, maar ook op diverse plaatsen, vooral in de badkamer, waar alle sporen van vocht en schimmel en opgedroogde vochtschade door overschildering gecamoufleerd werden;
  - bij de geïmproviseerde trap -toegang naar de woning- ligt niet alleen nog een klinker los, maar er is geen leuning, daarvoor is onder Deel B Gebouw geen beoordeling genoteerd;
  - de aanwezigheid van een afzuigstelsel dat zich ter hoogte van het plafond van het te onderzoeken appartement bevindt, is wel degelijk een veiligheidsrisico waarvan sprake in de wet op de brandveiligheid in gebouwen. Het is dan ook noodzakelijk dat de woningcontroleur in het technisch verslag - #81 - een verslag van de brandweer voorziet;
  - aan de trap naar de ingang is een muur gescheurd.

### **BESLUIT :**

**Art. 1.** De woning, gelegen te Oplintersesteenweg 217A bus 3, 3300 Tienen ; afd. 24594, sectie B, grondnr. 0279/00N002 wordt ongeschikt verklaard.

**Art. 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 hoofdruibreeken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is niet het geval.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning samen met dit besluit recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens twee gebreken van categorie II. Opgelet: als de bewoner een sociale woning in huur neemt, wordt geen tegemoetkoming in de huurprijs toegekend.

De bewoner kan het Wooninfopunt van de stad Tienen of de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over de bijkomende voorwaarden en de te volgen procedure.

**Art. 3.** De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde 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 schorsing, jaarlijks een verhoogde heffing moet betalen. Een eerste heffing is verschuldigd op datum van de eerste verjaardag van de inventarisatie.

Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname op de inventarislijst 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 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 schulddige de leiding heeft.

**Art. 5.** Er rust een recht van voorkoop op de woning ten behoeve van de gemeente, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant opgericht bij artikel 5.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

**Art. 7.** Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houders van het zakelijk recht en de bewoners van de woning.

Tevens wordt een eensluidend verklaard afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

De bekendmaking van dit besluit dient aangeplakt te worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas verwijderd worden na de afgifte van een conformiteitsattest.

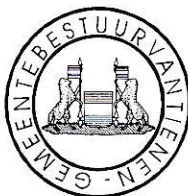
**Art. 8.** Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen-Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Gedaan te TIENEN, op 29 september 2021

Getekend door: Patricia Willems (Signatur)  
Getekend op: 2021-09-30 23:16:27 +02:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Patricia Willems*

Patricia Willems  
algemeen directeur



Getekend door: Katrien Partyka (Signatur)  
Getekend op: 2021-09-30 11:28:26 +02:0  
Reden: Ik keur dit document goed

*Katrien Partyka*

Katrien Partyka  
burgemeester