

KEVES

Vondelstraat 20
1750 GAASBEEK

Aangetekende brief met ontvangstbewijs

Dienst
Huisvesting

Contactpersoon
Sandra Van Dooren

Uw kenmerk

Ons kenmerk
202404294

Telefoonnummer
02/462 11 50

Faxnummer

e-mail
sandra.vandooren@wemmel.be

Datum
2024-11-19

Betreft: Besluit ongeschikt en onbewoonbaarheidsverklaring van de woning gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 1A,1B,2A en 2B, 1780 Wemmel

Beste,

Hierbij vindt u de besluiten van de burgemeester inzake de ongeschikt en **onbewoonbaarheidsverklaring** van uw eigendom, gelegen **Steenweg op Merchtem 46, 1780 Wemmel**. Hiermee wordt formeel bekend gemaakt dat uw eigendom **ongeschikt en onbewoonbaar** is verklaard conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen. Het besluit geldt tevens als officiële kennisgeving van de opname van de woning in de gewestelijke inventarislijst van ongeschikt verklaarde woningen.

Indien er voldoende werken uitgevoerd zijn, moet u bij de gemeente een hercontrole aanvragen. Indien de technisch adviseur tijdens deze hercontrole vaststelt dat de woning terug conform is, moet u een conformiteitsattest (CA) aanvragen. Dit CA is noodzakelijk om de woning van de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO) te kunnen schrappen.

Wanneer dit besluit niet is opgeheven binnen de zes maand na datum van dit besluit, zal het besluit aangeplakt worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas na de afgifte van het conformiteitsattest verwijderd worden.

U kunt tegen deze beslissing beroep aantekenen bij de Vlaamse Minister bevoegd voor Wonen. De wijze van beroep staat beschreven in het bijgevoegde besluit.

Mocht u hierover meer informatie wensen, kunt u contact opnemen met de woonconsulente via bovenstaande contactgegevens.

Met vriendelijke groeten

Getekend door: Rudi Seghers (Signature)
Getekend op: 2024-11-19 12:06:08 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Seghers Rudi



Vlaamse
overheid

Rudi Seghers
waarnemend algemeen directeur

Namens het college

Getekend door: Walter Vansteenkiste (Sign)
Getekend op: 2024-11-19 09:30:27 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Vansteenkiste Walter



Vlaamse
overheid

Walter Vansteenkiste
burgemeester

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER
19/11/2024

Aanwezig : **Walter Vansteenkiste**, burgemeester;

Titel	Burgemeester besluit- ongeschikt en onbewoonbaar: Steenweg op Merchtem 46 bus 1A
Dienst	Huisvesting

Feiten en context

Het technisch verslag van 12/06/2024, opgesteld door Yannick De Coninck, woningcontroleur 3Wplus.

Het technisch verslag van 15/07/2024, opgesteld door Erwin Mertens, woningcontroleur Wonen in Vlaanderen.

Het advies van 18/07/2024, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit.

Juridische gronden

- Artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6, zoals laatst gewijzigd.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2, 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 besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen.
- Collegebeslissingen van 14/11/2019, 01/10/2020 en 11/01/2024, aanduiding woningcontroleurs.
- Besluit van College van Burgemeester en Schepenen van 04/06/2020 betreffende affichering ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Advies

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaren

Motivatie

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 1A, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)
 - In de kelder hangt een zekeringenkast waarvan het voorpaneel ontbreekt, hierdoor zijn
- GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)
 - Het vast kookfornuis in de keuken (alle 4 entiteiten) is aangesloten met een zwarte
- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)

- In de kelder bij de nutsvoorzieningen ontbreekt er een rookmelder.

Woning:

- ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)
 - In de badkamer staat de wasmachine direct naast het bad. Hier moet een afstand zijn van
 - In de zekeringenkast staan zekeringen waarvan de waarde (ampère) niet meer is af te lezen.

minim

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is.

Per aangetekende zending van 31/07/2024 werden de eigenaar ende bewoner in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

De eigenaar heeft de vaststellingen niet betwist en per mail op 02/09/2024 bevestigd de nodige werken te zullen doen.

Naar aanleiding van deze argumentatie werd een uitstel voor werken verleend tot 03/10/2024 voor de werken CAT 3 en tot 03/12/2024 voor de werken CAT 2.

06/11/2024: mail van de eigenaar : de appartementen zullen apart verkocht worden. De bewoners zullen de appartementen op 01/01/2025 verlaten. De eigenaar wenst voorlopig geen werken uit te voeren en vraagt uitstel.

Financiële gevolgen

/

Besluit

Artikel 1.

De woning, gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 1A met kadastrale ligging 2 de afdeling sectie A Nr 0525/00F008 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2.

De bewoning moet uiterlijk op 01/01/2025 stopgezet worden.

Als er moet overgaan worden tot herhuisvesting kan de gemeente volgende kosten verhalen op de eigenaar:

1. de kosten om de ongeschikte en onbewoonbare woning te ontruimen;
2. de kosten voor vervoer en opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikte of onbewoonbare woning;
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner. Dat verschil kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

Artikel 3.

De staat van de woning geeft recht op een huursubsidie op basis van het onderzoek. De woning heeft op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II of categorie III. Rechtsgrond: artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

De staat van de woning geeft geen kans op een versnelde toewijzing sociale huur.
 De woning heeft op het technisch verslag niet minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".
 Rechtsgrond: artikel 6.24 §2, 4° en artikel 6.25 §2, 2° b) van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 4.

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 op de inventarislijst wordt bekendgemaakt.

Artikel 5.

Zolang de woning niet voldoet aan de normen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 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 1.000 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 6.

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard is met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 7.

Wanneer dit besluit niet is opgeheven door middel van een ophefbesluit of een conformiteitsattest binnen de zes maanden na datum van dit besluit, zal het besluit aangeplakt worden aan de woning. De affiches worden aangebracht aan de gevel (achter raam, op voordeur of op het gevelparament) op een wijze dat er geen beschadigingen worden aangebracht. Indien de woning in tweede bouwlijn is gelegen wordt een houten uithangbord op de grens van het perceel met het openbare domein voorzien.

De sanctionering voor het verwijderen van de aanplakking is reeds voorzien in het politiereglement van AMOW, art. 30 en 31. De omvang van de sanctie zelf is reeds voorzien in art 16.3 van het Hoofdstuk Sancties en Procedure.

Artikel 8.

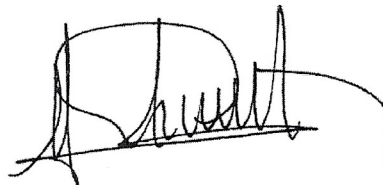
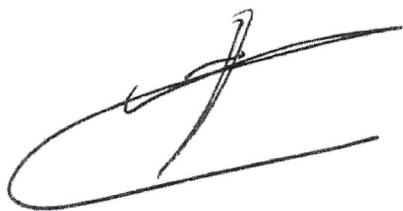
Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Koning Albert II- laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

Artikel 9.

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.

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 19/11/2024,
de waarnemend algemeen directeur
Rudi Seghers

de burgemeester
Walter Vansteenkiste



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER
19/11/2024

Aanwezig : **Walter Vansteenkiste**, burgemeester;

Titel	Burgemeester besluit- ongeschikt en onbewoonbaar: Steenweg op Merchtem 46 bus 1B
Dienst	Huisvesting

Feiten en context

Het technisch verslag van 12/06/2024, opgesteld door Yannick De Coninck, woningcontroleur 3Wplus.

Het technisch verslag van 15/07/2024, opgesteld door Erwin Mertens, woningcontroleur Wonen in Vlaanderen.

Het advies van 18/07/2024, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit.

Juridische gronden

- Artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6, zoals laatst gewijzigd.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2, 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 besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen.
- Collegebeslissingen van 14/11/2019, 01/10/2020 en 11/01/2024, aanduiding woningcontroleurs.
- Besluit van College van Burgemeester en Schepenen van 04/06/2020 betreffende affichering ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Advies

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaren

Motivatie

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 1B, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)
 - In de kelder hangt een zekeringenkast waarvan het voorpaneel ontbreekt, hierdoor zijn geleiders onder spanning aanraakbaar.
- GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)
 - Het vast kookfornuis in de keuken (alle 4 entiteiten) is aangesloten met een zwarte elastomeren slang. Deze leidingen mogen niet worden gebruikt voor de aansluiting van vaste gastoestellen. Vaste toestellen moeten worden aangesloten

met materialen uit metaal (koper of staal), inclusief metalen slangen met hoge temperatuurweerstand "type RHT" en label AGB-BGV en voorzien zijn van een goedgekeurde en bereikbare stopkraan.

- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)
- In de kelder bij de nutsvoorzieningen ontbreekt er een rookmelder.

Woning:

- ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)
- In de badkamer staat de wasmachine direct naast het bad. Hier moet een afstand zijn van
- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 261: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)
- Er is geen rookmelder aanwezig.

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is.

Per aangetekende zending van 31/07/2024 werden de eigenaar ende bewoner in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

De eigenaar heeft de vaststellingen niet betwist en per mail op 02/09/2024 bevestigd de nodige werken te zullen doen.

Naar aanleiding van deze argumentatie werd een uitstel voor werken verleend tot 03/10/2024 voor de werken CAT 3 en tot 03/12/2024 voor de werken CAT 2.

06/11/2024: mail van de eigenaar : de appartementen zullen apart verkocht worden. De bewoners zullen de appartementen op 01/01/2025 verlaten. De eigenaar wenst voorlopig geen werken uit te voeren en vraagt uitstel.

Financiële gevolgen

/

Besluit

Artikel 1.

De woning, gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 1B met kadastrale ligging 2 de afdeling sectie A Nr 0525/00F008 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2.

De bewoning moet uiterlijk op 01/01/2025 stopgezet worden.

Als er moet overgaan worden tot herhuisvesting kan de gemeente volgende kosten verhalen op de eigenaar:

1. de kosten om de ongeschikte en onbewoonbare woning te ontruimen;
2. de kosten voor vervoer en opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikte of onbewoonbare woning;
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner. Dat verschil kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

Artikel 3.

De staat van de woning geeft recht op een huursubsidie op basis van het onderzoek.
 De woning heeft op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II of categorie III.
 Rechtsgrond: artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021
 De staat van de woning geeft geen kans op een versnelde toewijzing sociale huur.
 De woning heeft op het technisch verslag niet minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".
 Rechtsgrond: artikel 6.24 §2, 4° en artikel 6.25 §2, 2° b) van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 4.

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 op de inventarislijst wordt bekendgemaakt.

Artikel 5.

Zolang de woning niet voldoet aan de normen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 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 1.000 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 6.

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard is met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 7.

Wanneer dit besluit niet is opgeheven door middel van een ophefbesluit of een conformiteitsattest binnen de zes maanden na datum van dit besluit, zal het besluit aangeplakt worden aan de woning. De affiches worden aangebracht aan de gevel (achter raam, op voordeur of op het gevelparament) op een wijze dat er geen beschadigingen worden aangebracht. Indien de woning in tweede bouwlijn is gelegen wordt een houten uithangbord op de grens van het perceel met het openbare domein voorzien.

De sanctionering voor het verwijderen van de aanplakking is reeds voorzien in het

politiereglement van AMOW, art. 30 en 31. De omvang van de sanctie zelf is reeds voorzien in art 16.3 van het Hoofdstuk Sancties en Procedure.

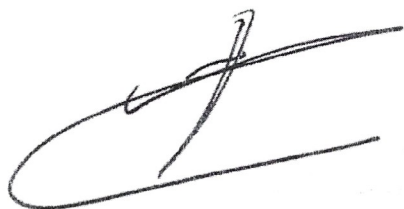
Artikel 8.

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

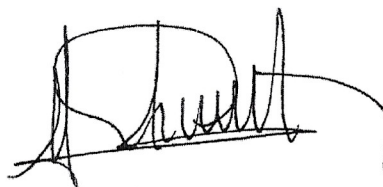
Artikel 9.

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.

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 19/11/2024,
de waarnemend algemeen directeur
Rudi Seghers



de burgemeester
Walter Vansteenkiste



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Aanwezig : **Walter Vansteenkiste**, burgemeester;

Titel	Burgemeester besluit- ongeschikt en onbewoonbaar: Steenweg op Merchtem 46 bus 2A
Dienst	Huisvesting

Feiten en context

Het technisch verslag van 12/06/2024, opgesteld door Yannick De Coninck, woningcontroleur 3Wplus.

Het technisch verslag van 15/07/2024, opgesteld door Erwin Mertens, woningcontroleur Wonen in Vlaanderen.

Het advies van 18/07/2024, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit.

Juridische gronden

- Artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6, zoals laatst gewijzigd.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2, 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 besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen.
- Collegebeslissingen van 14/11/2019, 01/10/2020 en 11/01/2024, aanduiding woningcontroleurs.
- Besluit van College van Burgemeester en Schepenen van 04/06/2020 betreffende affichering ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Advies

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaren

Motivatie

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 2A, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- **ELEKTRICITEIT: 51:** indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)
 - In de kelder hangt een zekeringenkast waarvan het voorpaneel ontbreekt, hierdoor zijn geleiders onder spanning aanraakbaar.
- **GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61:** indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)
 - Het vast kookfornuis in de keuken (alle 4 entiteiten) is aangesloten met een zwarte elastomeren slang. Deze leidingen mogen niet worden gebruikt voor de aansluiting van vaste gastoestellen. Vaste toestellen moeten worden aangesloten

met materialen uit metaal (koper of staal), inclusief metalen slangen met hoge temperatuurweerstand "type RHT" en label AGB-BGV en voorzien zijn van een goedgekeurde en bereikbare stopkraan.

- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)
- In de kelder bij de nutsvoorzieningen ontbreekt er een rookmelder.

Woning:

- ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)
- In de badkamer staat de wasmachine direct naast het bad. Hier moet een afstand zijn van

minimu

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is.

Per aangetekende zending van 31/07/2024 werden de eigenaar ende bewoner in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

De eigenaar heeft de vaststellingen niet betwist en per mail op 02/09/2024 bevestigd de nodige werken te zullen doen.

Naar aanleiding van deze argumentatie werd een uitstel voor werken verleend tot 03/10/2024 voor de werken CAT 3 en tot 03/12/2024 voor de werken CAT 2.

06/11/2024: mail van de eigenaar : de appartementen zullen apart verkocht worden. De bewoners zullen de appartementen op 01/01/2025 verlaten. De eigenaar wenst voorlopig geen werken uit te voeren en vraagt uitstel.

Financiële gevolgen

/

Besluit

Artikel 1.

De woning, gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 2A met kadastrale ligging 2 de afdeling sectie A Nr 0525/00F008 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2.

De bewoning moet uiterlijk op 01/01/2025 stopgezet worden.

Als er moet overgaan worden tot herhuisvesting kan de gemeente volgende kosten verhalen op de eigenaar:

1. de kosten om de ongeschikte en onbewoonbare woning te ontruimen;
2. de kosten voor vervoer en opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikte of onbewoonbare woning;
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijkse beschikbare inkomen van de bewoner. Dat verschil kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

Artikel 3.

De staat van de woning geeft recht op een huursubsidie op basis van het onderzoek.

De woning heeft op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II of categorie III.

Rechtsgrond: artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

De staat van de woning geeft geen kans op een versnelde toewijzing sociale huur.

De woning heeft op het technisch verslag niet minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

Rechtsgrond: artikel 6.24 §2, 4° en artikel 6.25 §2, 2° b) van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 4.

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 op de inventarislijst wordt bekendgemaakt.

Artikel 5.

Zolang de woning niet voldoet aan de normen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 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 1.000 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 6.

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard is met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.



Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 7.

Wanneer dit besluit niet is opgeheven door middel van een ophefbesluit of een conformiteitsattest binnen de zes maanden na datum van dit besluit, zal het besluit aangeplakt worden aan de woning. De affiches worden aangebracht aan de gevel (achter raam, op voordeur of op het gevelparament) op een wijze dat er geen beschadigingen worden aangebracht. Indien de woning in tweede bouwlijn is gelegen wordt een houten uithangbord op de grens van het perceel met het openbare domein voorzien.

De sanctionering voor het verwijderen van de aanplakking is reeds voorzien in het politiereglement van AMOW, art. 30 en 31. De omvang van de sanctie zelf is reeds voorzien in art 16.3 van het Hoofdstuk Sancties en Procedure.

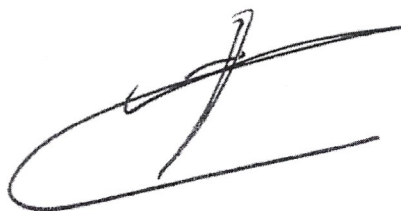
Artikel 8.

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

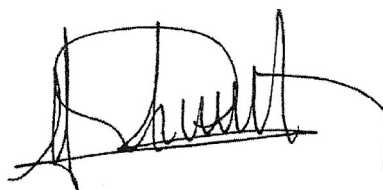
Artikel 9.

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.

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 19/11/2024,
de waarnemend algemeen directeur
Rudi Seghers



de burgemeester
Walter Vansteenkiste



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Aanwezig : **Walter Vansteenkiste**, burgemeester;

Titel	Burgemeester besluit- ongeschikt en onbewoonbaar: Steenweg op Merchtem 46 bus 2B
Dienst	Huisvesting

Feiten en context

- Het technisch verslag van 12/06/2024, opgesteld door Yannick De Coninck, woningcontroleur 3Wplus.
- Het technisch verslag van 15/07/2024, opgesteld door Erwin Mertens, woningcontroleur Wonen in Vlaanderen.
- Het advies van 18/07/2024, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur woningkwaliteit.

Juridische gronden

- Artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6, zoals laatst gewijzigd.
- Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2, 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 besluit van de administrateur-generaal van 5 september 2016 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen in Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen.
- Collegebeslissingen van 14/11/2019, 01/10/2020 en 11/01/2024, aanduiding woningcontroleurs.
- Besluit van College van Burgemeester en Schepenen van 04/06/2020 betreffende affichering ongeschikt- en onbewoonbaarheid.

Advies

Ongeschikt en onbewoonbaar verklaren

Motivatie

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 2A, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

Pand:

- ELEKTRICITEIT: 51:** indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 3)
 - In de kelder hangt een zekeringenkast waarvan het voorpaneel ontbreekt, hierdoor zijn geleiders onder spanning aanraakbaar.
- GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61:** indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 2)
 - Het vast kookfornuis in de keuken (alle 4 entiteiten) is aangesloten met een zwarte elastomeren slang. Deze leidingen mogen niet worden gebruikt voor de aansluiting van vaste gastoestellen. Vaste toestellen moeten worden aangesloten

met materialen uit metaal (koper of staal), inclusief metalen slangen met hoge temperatuurweerstand "type RHT" en label AGB-BGV en voorzien zijn van een goedgekeurde en bereikbare stopkraan.

- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 82: het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2)
 - In de kelder bij de nutsvoorzieningen ontbreekt er een rookmelder.

Woning:

- ELEKTRICITEIT: 195: indicatie van een risico op elektrocutie (cat 2)
 - In de zekeringenkast staan zekeringen waarvan de waarde (ampère) niet meer is af te lezen. - Het beschermpaneel naast de zekeringen ontbreekt. (achterplaat)

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot onbewoonbaarheid aangewezen is.

Per aangetekende zending van 31/07/2024 werden de eigenaar ende bewoner in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken.

De eigenaar heeft de vaststellingen niet betwist en per mail op 02/09/2024 bevestigd de nodige werken te zullen doen.

Naar aanleiding van deze argumentatie werd een uitstel voor werken verleend tot 03/10/2024 voor de werken CAT 3 en tot 03/12/2024 voor de werken CAT 2.

06/11/2024: mail van de eigenaar : de appartementen zullen apart verkocht worden. De bewoners zullen de appartementen op 01/01/2025 verlaten. De eigenaar wenst voorlopig geen werken uit te voeren en vraagt uitstel.

Financiële gevolgen

/

Besluit

Artikel 1.

De woning, gelegen te Steenweg op Merchtem 46 bus 2B met kadastrale ligging 2 de afdeling sectie A Nr 0525/00F008 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2.

De bewoning moet uiterlijk op 01/01/2025 stopgezet worden.

Als er moet overgaan worden tot herhuisvesting kan de gemeente volgende kosten verhalen op de eigenaar:

1. de kosten om de ongeschikte en onbewoonbare woning te ontruimen;
2. de kosten voor vervoer en opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners van de ongeschikte of onbewoonbare woning;
3. de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
4. het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in punt 3°, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbare

inkomen van de bewoner. Dat verschil kan teruggevorderd worden voor een periode van maximaal een jaar.

Artikel 3.

De staat van de woning geeft recht op een huursubsidie op basis van het onderzoek.

De woning heeft op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II of categorie III.

Rechtsgrond: artikel 5.164 §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

De staat van de woning geeft geen kans op een versnelde toewijzing sociale huur.

De woning heeft op het technisch verslag niet minstens drie gebreken van categorie II of categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuulsel" of "Binnenstructuur".

Rechtsgrond: artikel 6.24 §2, 4° en artikel 6.25 §2, 2° b) van het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 4.

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 op de inventarislijst wordt bekendgemaakt.

Artikel 5.

Zolang de woning niet voldoet aan de normen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 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 1.000 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 schuldisge de leiding heeft.

Artikel 6.

Het verzoek tot opheffing van het besluit waarbij een woning ongeschikt en onbewoonbaar verklaard is met toepassing van deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, wordt behandeld als een verzoek als vermeld in artikel 3.7, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, ongeacht door wie dat verzoek ingediend wordt.

Als het verzoek ingewilligd wordt, geeft de burgemeester ambtshalve het conformiteitsattest af aan de houder van het zakelijk recht, ongeacht of de woning al dan niet verhuurd of te huur of ter beschikking gesteld wordt. Als het verzoek betrekking heeft op een woning die na de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring een andere bestemming gekregen heeft of gesloopt is, heft de burgemeester het besluit op zonder afgifte van een conformiteitsattest.

Artikel 7.

Wanneer dit besluit niet is opgeheven door middel van een ophefbesluit of een conformiteitsattest binnen de zes maanden na datum van dit besluit, zal het besluit aangeplakt worden aan de woning. De affiches worden aangebracht aan de gevel (achter raam, op voordeur of op het gevelparament) op een wijze dat er geen beschadigingen worden aangebracht. Indien de woning in tweede bouwlijn is

gelegen wordt een houten uithangbord op de grens van het perceel met het openbare domein voorzien.

De sanctionering voor het verwijderen van de aanplakking is reeds voorzien in het politiereglement van AMOW, art. 30 en 31. De omvang van de sanctie zelf is reeds voorzien in art 16.3 van het Hoofdstuk Sancties en Procedure.

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

Artikel 9.

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.

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 19/11/2024,
de waarnemend algemeen directeur
Rudi Seghers

de burgemeester
Walter Vansteenkiste

