

LOKAAL BESTUUR GERAARDSBERGEN

Administratief Centrum

Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen

Tel. 054 43 44 45 - info@geraardsbergen.be

DIENST

Dienst Wonen

BEVOEGDE SCHEPEN

David Larmuseau

CONTACTPERSOON

Lindsey De Proft

Tel. 054 43 44 08

GSM 0473 50 03 56

wonen@geraardsbergen.be

Freddy en Lucienne

Wauters - Van Gyte

Rekestraat 28

9500 GERAARDSBERGEN

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
		2022/00/Rekestraat 26	6 februari 2023

Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid

Geachte,

Uit het woningonderzoek van 15 december 2022 uitgevoerd door de woningcontroleur van het Agentschap Wonen Oost-Vlaanderen, blijkt dat de woning gelegen te Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals vooropgesteld in de Vlaamse Codex Wonen.

Op dwingend advies van de adviseur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen en gezien er sprake is van een effectieve bedreiging voor de gezondheid en veiligheid, dienden wij dan ook te beslissen de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren. Een afschrift van dit besluit is hierbij ingesloten.

Gezien deze beslissing zal de vermelde woning worden opgenomen in de heffingsinventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen. 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. Tevens rust er op de woning een recht van voorkoop ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse huisvestingsmaatschappij, dit zolang de woning op de inventaris staat.

Hoogachtend
namens het college van burgemeester en schepenen

Veerle Alaert
algemeen directeur

Guido De Padt
burgemeester

**UITTREKSEL UIT DE BESLUITEN VAN DE
BURGEMEESTER VAN GERAARDSBERGEN**

1 FEBRUARI 2023

ONGESCHIKT- EN ONBEWOONBAARVERKLARING REKESTRAAT 26.

FEITEN, CONTEXT EN ARGUMENTATIE

Vaststellingen

- aanvraag kwaliteitsonderzoek op 11 oktober 2022;
- verslag van 15 december 2022, opgesteld door Jan Vanderstraeten, controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen, meldt 6 gebreken van categorie I, 3 gebreken van categorie II en 3 gebreken van categorie III;
- advies van 22 december 2022, gegeven door Pieter Van Vlaenderen, adviseur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen Oost-Vlaanderen;
- betreft: Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen, kadastrale ligging: afdeling 6, sectie B, nummer 159A;

Hoorzitting

- elke belanghebbende, zijnde Freddy Wauters en Lucienne Van Gyte, werd via aangetekend schrijven van 5 januari 2023 op de hoogte gebracht van het verslag van de vaststellingen en de gevolgen ervan;
- elke belanghebbende werd in dit schrijven uitgenodigd voor een hoorzitting met de gedelegeerd ambtenaar op 20 januari 2023 om 14u30 in het kantoor van de dienst Wonen;
- de belanghebbenden stelden tijdens de hoorzitting dat de woning niet binnen een korte termijn kan gerenoveerd worden en er daarom werd besloten om de woning te verkopen;

JURIDISCH KADER

- Decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid hoofdstuk VIII, afdeling 2;
- De Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 oktober 2000 tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode, inzonderheid artikel 6 §1, 6°;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen-Vlaanderen;
- Besluit van de administrateur-generaal van 24 juni 2008 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-Vlaanderen die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking van woningen en kamers;
- Ministerieel besluit van 25 maart 2004 tot aanwijzing van de ambtenaren die bevoegd zijn voor bepaalde taken inzake de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en inzake de kwaliteitsbewaking, inzonderheid op artikel 1;

- Besluit van de gemeenteraad van 15 maart 2016 in verband met de veralgemeende invoering van het conformiteitsattest voor verhuurde woonentiteiten;
- Decreet lokaal bestuur, artikel 63;

FINANCIEEL KADER

Geen financiële impact.

BESLUIT

Artikel 1:

De woning gelegen te Rekestraat 26, 9500 Geraardsbergen wordt ongeschikt- en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2:

De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de heffingsinventaris van ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen.

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. Tevens rust er op de woning een recht van voorkoop ten behoeve van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, dit zolang de woning op de inventaris staat.

Artikel 3:

De bewoner van de woning komt niet in aanmerking voor een voorrang bij het toewijzen van een sociale huurwoning. Dit is gesteund op het feit dat de woning niet minstens 3 problemen van categorie II of categorie III heeft onder de hoofdruibrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur".

Artikel 4:

§1. De werken die nodig zijn om de gebreken, vermeld in het bijgevoegde verslag van 15 december 2022, te verhelpen, moeten binnen een termijn van 12 maanden worden uitgevoerd. Als een bouwvergunning vereist is, bedraagt de termijn 36 maanden.

Om buitengewone omstandigheden kan de termijn verlengd worden.

Het bewijs dat de nodige werken zijn uitgevoerd, moet vóór het verstrijken van de (eventueel verlengde) termijn geleverd worden aan de gemeente en aan de gewestelijk ambtenaar.

§2. Als de woning niet tijdig gerenoveerd, verbeterd of aangepast wordt, kan de gemeente, het OCMW, een sociale huisvestingsmaatschappij, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor de procedure in gang zetten om een sociaal beheersrecht op de woning te verkrijgen.

Artikel 5:

Een afschrift van dit besluit zal bij aangetekende brief ter kennis worden gegeven aan de houders van het zakelijk recht. Tevens wordt een eensluidend verklaard afschrift naar de gewestelijke ambtenaar en de bewoner gezonden.

Artikel 6:


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

Vastgesteld op 1 februari 2023
Algemeen Directeur
(get.)Veerle Alaert


Burgemeester
(get.)Guido De Padt

Voor eensluidend uittreksel

Op 2 februari 2023

 Elektronisch ondertekend op
2/02/2023 door Nathalie Marck,
algemeen directeur waarnemend



 Elektronisch ondertekend op
2/02/2023 door Guido De Padt,
Burgemeester

