



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Ongeschikt en onbewoonbaarheid  
Woning gelegen Dorpsstraat 63, 3730 Hoeselt

### DE BURGEMEESTER

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, inzonderheid op Titel III, hoofdstuk III, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, inzonderheid op hoofdstuk VIII, afdeling 2, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, zoals laatst gewijzigd;

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 besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen; zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het besluit van de administrateur-generaal van 10 juli 2018 tot aanwijzing van de personeelsleden van Wonen-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;

Gelet op het technisch verslag van 16 juli 2020, opgesteld door Patrick Claassen, Wonen Vlaanderen;

Gelet op het omstandig verslag van 16 juli 2020, opgesteld door Patrick Claassen, Wonen Vlaanderen;

Gelet op het advies van 23 juli 2020, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Limburg Koningin Astridlaan 50 bus 1, 3500 Hasselt;

Overwegende dat uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Dorpsstraat 63, 3730 Hoeselt afd. 73032, sectie E, grondnr. 0231/00S000, een zelfstandige woning betreft en de volgende gebreken vertoont:

#### Pand:

- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand : 15

#### Woning:

- 101 : insijpelend vocht : 9

- 102 : condenserend vocht met schimmelvorming : 3

- 111 : opstijgend vocht : 3

- 112 : doorslaand vocht : 3

- 113 : condenserend vocht met schimmelvorming : 9

- 114 : beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt : 1

- 121 : vanaf 01/01/2020 tot en met 31/12/2022 : 9



- 171 : trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil/gebreken...) : 3
- 193 : geen 2 geaarde stopcontacten in de keukenfunctie naast deze in gebruik voor de vaste toestellen : 9
- 223 : er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken : 3

Overwegende dat bovendien uit voormeld omstandig verslag blijkt dat de volgende gebreken een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden:

Pand:

- 51 : indicatie van een risico op elektrocutie/brand : 15
- De afdekplaat van het stopcontact in de eetkamer ontbreekt. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet worden voorzien van een afdekplaat.
- Het stopcontact in de eetkamer (achteraan rechts) is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid). Het stopcontact hangt ook los in de muur. Er bestaat een risico op elektrocutie. Het stopcontact moet voldoende vast in de muur gemonteerd worden.
- De 3 stopcontacten in de keuken boven het werkblad zijn voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- De 2 stopcontacten in de keuken (achteraan rechts) zijn voorzien van een aardpen maar zijn niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Het stopcontact in de veranda is voorzien van een aardpen maar is niet aangesloten op een aardgeleider (dit geeft een vals gevoel van veiligheid).
- Op het stopcontact in de veranda is een toestel klasse I aangesloten. Het is verboden toestellen klasse I aan te sluiten op een stopcontact met aardpen dat niet is aangesloten op de aardgeleider. (toestellen klasse I : koelkast, microgolf, wasmachine, strijkijzer, ...).
- Het stopcontact in veranda is een type met randaarding. Dergelijke stopcontacten zijn niet toegestaan in België en worden beschouwd als onbestaande.
- In slaapkamer vooraan rechts is een aftakking van de elektrische installatie naar bijgeplaatste stopcontacten, met bekabeling (2x0.75mm<sup>2</sup>) met onvoldoende sectie en zonder aardgeleider. Er bestaat een risico op overbelasting van het elektrisch circuit, met mogelijk kortsluiting en/of brand tot gevolg. De aftakking moet uitgevoerd worden met een aangepaste bekabeling of worden verwijderd.
- In slaapkamer vooraan links is een aftakking gemaakt met bekabeling van 2x0.75mm<sup>2</sup> vanaf het bestaande stopcontact. De geleider is afgeschermd met een luchterklem. De aftakking moet uitgevoerd worden met een aangepaste bekabeling of worden verwijderd.
- In de garage is een aftakking vanaf de zekeringkast met losse bekabeling naar een stopcontactenblok. Een stopcontactenblok wordt niet aanvaard als een vast stopcontact. Om een veilige en correcte aansluiting te verkrijgen is het noodzakelijk de leiding en stopcontactenblok door een vakman te laten vervangen volgens de geldende normen. Bij uitbreiding van de installatie is eveneens een keuringsverslag gewenst;

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

Overwegende dat bij brief van 20 augustus 2020 de eigenaars en de bewoners in kennis werden gesteld van bovenvermeld technisch en omstandig verslag en advies met het verzoek hun argumenten mondeling bekend te maken;

Overwegende dat ( Bewoner ) de vaststellingen heeft betwist: datum van mail 10 augustus 2020;

Overwegende dat ( Volle eigenaar (ZR) ) en ( Volle eigenaar (ZR) ) de vaststellingen heeft betwist: monderling tijdens de hoorzitting van 10 augustus 2020 ;

Overwegende dat:

Verklaring/argumenten Eigenaar

: De woning is ondertussen verkocht, maar de akte moet nog verleden worden bij de notaris. De eigenaars gaan de notaris of immo Wim Goffin (die de koop sloot) contacteren om een bewijs van verkoop over te maken. De koper heeft de intentie de woning volledig te renoveren. De eigenaar laat ons een factuur geworden van 1 september 2016 met betrekking tot herstellingswerken met betrekking tot de vochtproblemen. Door de huurder werden echter geen verwerken uitgevoerd. Bij het afsluiten van het huurcontract heeft de huurder verklaard zelf herstellingswerken uit te voeren. Tot op heden zijn er nog geen werken uitgevoerd. Door de loop der jaren werden stopcontacten geplaatst en elektriciteitswerken uitgevoerd door huurders zonder medeweten van de

eigenaars. Er zijn ook vochtproblemen door renovatiewerken bij de geboor, waarvoor een procedure lopende is bij de verzekering. De huurder heeft nog een openstaande schuld met betrekking tot huurachterstand.

Bewoner

Hij heeft zich aangeboden voor de hoorzitting maar is terug vertrokken omdat de eigenaars ook aanwezig waren. Tijdens de hoorzitting ontving de gemeente Hoeselt een mail van hem dat het nog steeds binnen regent in de living en veranda en dat er muizen zitten in de rolluiken;

#### **BESLUIT:**

Art. 1 - De woning, gelegen te Dorpsstraat 63, 3730 Hoeselt ; afd. 73032, sectie E, grondnr. 0231/00S000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Art. 2 - De bewoning moet uiterlijk op 1 januari 2021 stopgezet worden.

In overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel geeft de kwaliteit van de woning aanleiding tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. In overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs, geeft de staat van de woning samen met dit besluit ook recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk een score van ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten. Er zijn voor beiden wel een aantal bijkomende voorwaarden waaraan de bewoner moet voldoen. Opgelet: de voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kan maar worden toegekend als de bewoner zich binnen 2 maanden na de ontvangst van het technisch verslag of binnen 2 maanden na de ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en) heeft laten inschrijven in het wachtregister.

Tijdens het conformiteitsonderzoek werd de onbewoonbaarheid van de woning vastgesteld. Hierdoor kan de bewoner op basis van dit besluit, bij verhuis naar een conforme woning, mogelijk in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in de huurprijs. Er zijn wel een aantal bijkomende voorwaarden waaraan hij moet voldoen. Deze zijn beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007. De bewoner kan de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over deze voorwaarden en de te volgen procedure.

Opgelet: als de bewoner een sociale woning in huur neemt, wordt geen tegemoetkoming in de huurprijs toegekend.

Art. 3 - De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 26 van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996.

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.

Art. 4 - Zolang de woning niet voldoet aan de normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode 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.



Art. 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.

Art. 6 - De werken die nodig zijn om de gebreken die in het technisch verslag dd. 16 juli 2020 aangeduid zijn, te verhelpen, moeten binnen een termijn van 12 maanden worden uitgevoerd.

Als een stedenbouwkundige vergunning vereist is, bedraagt de termijn 36 maanden.

Om buitengewone omstandigheden kan deze termijn verlengd worden. Een dergelijke verlenging kan worden aangevraagd met gemotiveerd en aangetekend verzoekschrift bij de leidend ambtenaar van het agentschap Wonen-Vlaanderen, Havenlaan 88 bus 40C, 1000 Brussel.

Zodra de werken, vermeld in de eerste alinea van dit artikel, zijn uitgevoerd, moet dat aan de gemeente worden gemeld. Als uit een nieuw conformiteitsonderzoek blijkt dat de woning conform is, zal de gemeente een conformiteitsattest uitreiken. De afgifte van het conformiteitsattest is gratis. Door de afgifte van het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschiktverklaring opgeheven.

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

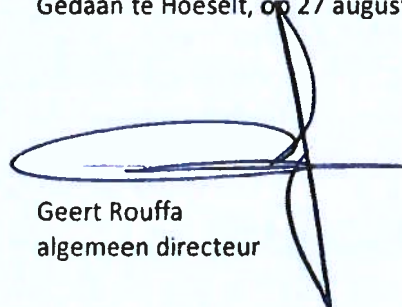
De verplichting om werken uit te voeren, doet geen afbreuk aan stedenbouwkundige verplichtingen.

Art. 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.

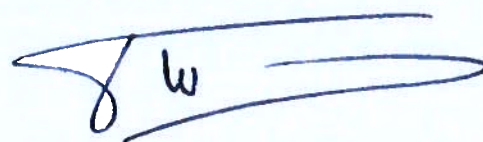
Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

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 Hoeselt, op 27 augustus 2020



Geert Rouffa  
algemeen directeur



Werner Raskin  
burgemeester