# Besluit van de burgemeester van ${Organisatie.Gemeente.Naam} van ${Beslissing.datum.d MMMM yyyy}

## Nr. **Ref. besluit burg.** **Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring**

## **${Pand.Adres}**

## **# {Entiteit[]}**

### rechtsgronden en juridisch kader

Dit besluit is gebaseerd op of sluit aan bij de volgende regelgeving:

* 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;

*Op te nemen als gemeente vrijgesteld is van adviesverplichting:*

* *Het ministerieel besluit van [datum ontvoogding] tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de gemeente [naam gemeente];*
* *Het besluit van de burgemeester van [naam gemeente] van [datum aanwijzingsbesluit] met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;*
* Het besluit van de administrateur-generaal 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;

*Op te nemen als de gemeente een heffingsreglement heeft:*

* *Besluit van de gemeenteraad van [[datum besluit]] betreffende de invoering van een gemeentelijke heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen;*

### motivering

#### **Feiten**

Op [datum melding/verzoek]ontving de burgemeester van [naam gemeente] een verzoek van [naam verzoeker] (belanghebbende), om een of meerdere niet conforme woningen, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren;

Op [datum initiatief] nam de burgemeester van [gemeente] het initiatief om een woning die niet conform is, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar verklaren;

Op [datum verzoek] ontving de burgemeester van [naam gemeente] een verzoek van de gewestelijke ambtenaar, om een woning die niet conform is, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren;

Op [datum verzoek] ontving de burgemeester van [naam gemeente] een verzoek van [naam wooninspecteur], wooninspecteur, om een woning die niet conform is, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren;

Op [datum] werd de procedure opgestart om een woning die niet conform is, bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, bij gebrek aan een tijdige melding van herstel of bij gebrek aan een tijdige vaststelling van conformiteit in het kader van een waarschuwingsprocedure;

Op [datum onderzoek(en) waarop besluit gebaseerd is] voerde [naam woningcontroleur] een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op [datum advies], gaf [naam gewestelijk ambtenaar], adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen [Naam Dienst Provincie], [AdresDienstProvincie] advies;

#### **Beoordeling**

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te [AdresPand] [KadastraleLigging], een [TypeEntiteit (zelfstandige woning/kamer)] betreft en de volgende gebreken vertoont:

Gebreken op pand:

gebrek.RubriekCode, gebrek.RubriekOmschrijving (gebrek.Score)

Gebreken op woning:

gebrek.RubriekCode, gebrek.RubriekOmschrijving, (@gebrek.Score)

*Gebreken op gemeenschappelijke ruimten (indien van toepassing)*

*gebrek.RubriekCode, gebrek.RubriekOmschrijving, (@gebrek.Score)*

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

Met brief van [datum brief kennisgeving advies] werd(en) de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies, met het verzoek aan de bewoner en de houder van het zakelijk recht om hun argumenten [mondeling of schriftelijk] bekend te maken;

*De eigenaar / bewoner heeft/hebben niet gereageerd.*

*[Naam en hoedanigheid persoon] heeft de vaststellingen betwist:*

*[overnemen schriftelijke of mondelinge reactie, datum brief reactie of datum mondelinge hoorzitting, argumenten weergeven]*

*Hercontrole + resultaten*

### BESLUIT :

Art. 1. De woning, gelegen te [adres pand] ; [kadastrale ligging] wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

*Art. 2. Op te nemen als de bewoning moet worden stopgezet:*

*§1 De bewoning moet uiterlijk op [datum stopzetting bewoning] stopgezet worden.*

*§2. De volgende herhuisvestingskosten worden verhaald op de eigenaar:*

*1° de kosten om de woning te ontruimen;*

*2° de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;*

*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.*

Art. 3. Op te nemen bij opleg snelherstel

§1 De werken die nodig zijn om de gebreken uit het technisch verslag dd. [datum conformiteitsonderzoek] te verhelpen, moeten binnen een termijn van [aantal] dagen worden uitgevoerd:

Gebreken die in aanmerking komen voor snelherstel

Van zodra deze werken gedaan zijn, moet de eigenaar de burgemeester hiervan op de hoogte brengen.

Als deze werken niet of onvolledig zijn uitgevoerd binnen de gestelde termijn, zal de burgemeester deze werken zelf laten uitvoeren. De kosten zullen nadien verhaald worden op de eigenaar van de woning.

§2 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.

Art. 4. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar / tegen ontvangstbewijs worden overhandigd aan

*de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning en de verzoeker.*

*de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning.*

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

*Opnemen wanneer aanplakking:*

*Dit besluit zal aangeplakt worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas na de afgifte van een conformiteitsattest verwijderd worden.*

Aldus beslist op [datum],

De burgemeester De algemeen directeur

[Handtekening burgemeester] [Handtekening algemeen directeur]

### belangrijke informatie voor de betrokkenen:

*Over te nemen uit begeleidende brief bij advies gewestelijke ambtenaar: passage over sociale huur en tegemoetkoming in de huurprijs*

*Voorrang sociale huurwoning:*

*In overeenstemming met artikel 6.19 eerste lid, 9° b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft de kwaliteit van de woning aanleiding tot het bekomen van voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur".*

*Opgelet: de voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning kan maar worden toegekend indien onder andere aan volgende voorwaarden wordt voldaan:*

*- op de datum van dit besluit heeft de bewoner zijn hoofdverblijfplaats in de woning;*

*- de bewoner moet de woning minstens zes maand bewoond hebben;*

*- de bewoner moet zich binnen 2 maanden na de datum van dit besluit inschrijven in het wachtregister bij de sociale huisvestingsmaatschappij(en).*

*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" hebben. Dat is niet het geval.*

*Recht op huursubsidie:*

*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 of III.*

*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.*

*In overeenstemming met artikel 5.164, §1, 1°, c) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de staat van de woning geen recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning. De woning heeft op het technisch verslag namelijk geen twee gebreken van categorie II of III.*

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.

*Bij Vlaamse heffing:*

*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.*

*Bij gemeentelijke heffing:*

*Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning, behoudens vrijstelling of opschorting, jaarlijks een gemeentelijke heffing moet betalen.*

Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

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.

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 het conformiteitsattest wordt het besluit tot ongeschiktverklaring opgeheven.

*De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.*

*De gemeente vraagt volgende bedragen voor de afgifte van het conformiteitsattest:*

* *[KostprijsCaWoning] euro voor de afgifte van een attest voor een woning*
* *[KostprijsCaKamerwoning] euro voor de afgifte van een attest voor een kamerwoning en [KostprijsCaKamer] euro per kamer in de kamerwoning.*

*Deze bedragen kunnen jaarlijks op 1 januari geïndexeerd worden.*

*Op te nemen als sloop of herbestemming:*

*De woning moet gesloopt worden of een andere bestemming krijgen volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Na de sloop of de herbestemming levert de burgemeester een opheffingsbesluit af op vraag van de houder van het zakelijk recht.*

Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden.

Om ontvankelijk te zijn moet het beroep aan volgende voorwaarden voldoen:

* Het beroep wordt met een beveiligde zending ingediend op volgend adres :  Wonen in Vlaanderen, afdeling Premies & Woningkwaliteit, Team Handhaving, Herman Teirlinckgebouw, Havenlaan 88 bus 40, 1000 Brussel;
* De maximale termijn om beroep in te dienen is 30 dagen vanaf de betekening van de beslissing;
* Het beroep wordt ingediend door een van de bevoegde personen of door een persoon die het bewijs levert dat hij de voormelde personen rechtsgeldig mag vertegenwoordigen.
* Het verzoekschrift vermeldt de beslissing waartegen beroep wordt aangetekend, het adres van de woning die het voorwerp uitmaakt van het beroep en de reden van het beroep.
* De woning waarover het beroep gaat, bestaat nog altijd op het moment dat u de beveiligde zending verstuurt waarmee het beroep wordt aangetekend.