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

Nr. **Ref. besluit burg.**

**Besluit onbewoonbaarheid op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentwet**

**${Pand.Adres}**

**# {Entiteit[]}**

Samenstelling

Aanwezig: *[opsomming]*

rechtsgronden en juridisch kader

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

* Artikel 133 en 135 §2 van de Nieuwe Gemeentewet
* 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 Ministerieel Besluit van 7 december 2020 tot vaststelling van de modellen van conformiteitsattesten voor zelfstandige woningen, kamerwoningen en kamerwoningen bestemd voor de huisvesting van seizoenarbeiders en tot het bepalen van de wijze waarop het agentschap Wonen-Vlaanderen kennis krijgt van de afgifte van een conformiteitsattest of het nemen van een besluit ongeschiktheid, onbewoonbaarheid of overbewoning;
* *Eventueel gemeentelijke verordening van [datum] betreffende […]*
* *Eventueel politiereglement van [datum] inzake [Vb brandveiligheid in woningen, …]*

motivering

**Feiten**

Schets van de situatie/vraag/aanleiding voor de onbewoonbaarverklaring: vb. ongeval, brand, klacht buurtbewoners, …

Info over bewoners, eigenaar(s),…

Interventie/onderzoek ter plaatse op *[datum]* door *[= de deskundige(n), bvb. de brandweer, een architect, een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Wooninspectie of de gemeente, de gezondheidsinspectie,…]* en verslag van *[datum]*.

**Beoordeling**

Uit het voormeld (technisch) verslag van *[= de deskundige(n), bvb. de brandweer, een architect, een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen, de Vlaamse Wooninspectie of de gemeente, de gezondheidsinspectie,…]* van *[datum]* blijkt dat het pand te *[adres + kadastrale ligging]* volgende gebreken vertoont die een acuut *[veiligheids en/of gezondheidsrisico]* met zich meebrengen:

*[omstandig alle gebreken opsommen die aantonen dat er sprake is van een acuut gezondheids- of veiligheidsrisico]*

Met brief van [datum kennisgeving] werd(en) de bewoner(s) en de houder(s) van het zakelijk recht *(en/of eventuele andere betrokkenen)* in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag, met het verzoek aan de bewoner en de houder van het zakelijk recht om hun argumenten *[mondeling/schriftelijk]* bekend te maken.

*De betrokkenen werden uitgenodigd voor een hoorzitting op [datum] / de betrokkenen werden uitgenodigd om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken tegen uiterlijk [datum].*

De eigenaar en de bewoner hebben niet gereageerd.

De eigenaar/bewoner, heeft (tijdens de hoorzitting) volgende argumenten aangebracht: *[argumenten van de betrokkene] (deze passage opnemen voor elke betrokkene die gehoord werd)*

Gelet op de hoodringheid was er geen mogelijkheid om de eigenaar/bewoner van het pand schriftelijk uit te nodigen voor een hoorzitting en de hoorzitting te organiseren. *(Duidelijk argumenten aanhalen waarom een hoorzitting niet mogelijk was!)*

De burgemeester zal de bewoners begeleiden bij het zoeken naar herhuisvesting;

BESLUIT :

Art. 1.

§1. De woning, gelegen te *[adres woning + kadastrale ligging]* wordt onbewoonbaar verklaard.

§2. Aan de eigenaar – houder van het zakelijk recht van de woning [adres + kadastrale ligging], wordt het bevel gegeven de volgende werkzaamheden uit te voeren:

* Vb. (gedeeltelijke) sloop
* Vb. afscherming van de werkzaamheden

§3. Aan de eigenaar – houder van het zakelijk recht van de woning [adres + kadastrale ligging], wordt het bevel gegeven om de volgende maatregelen te nemen met het oog op de veiligheid van de gebruikers van de openbare weg:

* Vb. plaatsen van werfafsluiting / afsluiting van de stoep / ….

§4. Aan de eigenaar – houder van het zakelijk recht van de woning [adres + kadastrale ligging], wordt het bevel gegeven de volgende voorlopige maatregelen te nemen:

* Vb. regelmatige visuele controle van de woning / visuele controle van het stutwerk / ….

Art. 2.

§1. De bewoning moet uiterlijk op *[datum]* stopgezet worden. Als de bewoning niet vrijwillig tegen deze datum wordt stopgezet, kan de burgemeester een ontruimingsbevel uitvaardigen en overgaan tot een gedwongen ontruiming.

De woning mag niet opnieuw bewoond worden totdat het besluit is opgeheven overeenkomstig de bepalingen in bijlage bij dit besluit (zie belangrijke informatie voor de betrokkenen).

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

 *Opsomming gebreken snelherstel*

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

Indien 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.

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.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden. De gewestelijk ambtenaar bezorgt binnen de 30 werkdagen na ontvangst van dit besluit een registratieattest aan de houders van het zakelijk recht.

Het OCMW van [gemeente] wordt in kennis gesteld van dit besluit.

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

Aldus beslist op <datum>,

De burgemeester De algemeen directeur

${Handtekening burgemeester} ${Handtekening algemeen directeur}

belangrijke informatie voor de betrokkenen:

* In overeenstemming met artikel 6.19 eerste lid, 9° a) 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.

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).

* 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.

 If (!Model.RechtOpHuursubsidie)

* 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.

 @if (Model.VlaanderDoetHeffing)

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.

 @if (Model.GemeenteDoetHeffing)

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

* 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.

 @if (Model.LigtInVlaamsBrabant)

* 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

 @if (!Model.LigtInVlaamsBrabant)

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.

* Dit besluit wordt opgeheven als de gebreken die een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico met zich meebrengen (zie voormeld verslag) zijn verholpen. Deze werken moeten uitgevoerd worden door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester.

OF

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 onbewoonbaarverklaring opgeheven.

De afgifte van het conformiteitsattest is gratis.

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

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

Deze bedragen kunnen jaarlijks geïndexeerd worden.

OF

* 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 een vordering tot schorsing en nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State en dit binnen zestig dagen na kennisgeving van deze beslissing. Op hetzelfde ogenblik als zij haar verzoekschrift indient, stuurt de verzoekende partij een kopie daarvan ter informatie naar de gemeente/stad *[naam gemeente]*, p.a. *[adres gemeente]*.

Het ondertekende verzoekschrift kan per aangetekende zending aan de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33, 1040 Brussel worden gericht of elektronisch via <http://eproadmin.raadvst-consetat.be>. Meer informatie op <http://www.raadvst-consetat.be>, doorklikken naar 'procedure' > 'bestuursrechtspraak'.

Elke belanghebbende kan klacht indienen bij de provinciegouverneur. Zodra de houder van het zakelijk recht aantoont dat hij een klacht heeft ingediend bij de provinciegouverneur, wordt de opname op de lijst, vermeld in artikel 2, geschorst en dit tot de klachtenprocedure volledig is afgerond.

Als de provinciegouverneur een definitief antwoord over de klacht heeft bezorgd, kan de houder van het zakelijk recht bij de minister van Wonen in beroep gaan tegen de opname op de lijst, vermeld in artikel 2. De houder van het zakelijk recht moet dan een beroepschrift indienen bij de minister en dit binnen dertig dagen na ontvangst van het antwoord van de provinciegouverneur.