



BESTUUR STAD AALST

Besluit van de burgemeester tot ongezond, onbewoonbaar- en bouwvalligheid en het bevel tot beveiligingswerken aan de woning gelegen te 9300 Aalst, Koolstraat 56.

DE BURGEMEESTER,

WONEN

gelet op de artikelen 133 en 135 § 2 van de Nieuwe Gemeentewet;

overwegende dat de woning gelegen te **9300 Aalst, Koolstraat 56** kadastraal gekend als 2^{de} afd. Aalst, sectie C, perceelrn. 577 g 4, toebehorend aan de onbeheerde nalatenschap van wijlen Peter D'Haese sinds 5 augustus 2008 in het leegstandsregister is opgenomen;

overwegende dat buurtbewoners verschillende klachten over deze woning hebben geuit omwille van de verwaarloosde, bouwvallige toestand, de woning schade berokkent aan de aanpalende eigendommen, er een onveiligheidsgevoel heerst doordat de woning enige tijd terug werd gekraakt, er gevreesd wordt voor mogelijks brandgevaar, er allerlei overlast wordt veroorzaakt zoals geluidsoverlast door de kraker(s), ongedierte, ...

overwegende dat op 22 november 2022 een plaatsbezoek werd ingesteld door team wonen, Kristen De Troyer, deskundige woonkwaliteit, bijgestaan door de Lokale politie Aalst, teneinde de toestand van de woning vast te stellen en te bepalen of er gevaar voor de openbare veiligheid en gezondheid bestaat en vast te stellen of eventueel kraker(s) in de woning zouden verblijven;

overwegende dat uit het plaatsbezoek is gebleken, zoals omschreven in het omstandig verslag ongezond en onbewoonbaarheid dat :

- de woning redelijk makkelijk toegankelijk is voor onbevoegden doordat de garagepoort niet meer volledig afsluit en kan opengedraaid worden; de voordeur niet afdoende afgesloten is en ook eenvoudig kan geopend worden;
- er niemand kon worden aangetroffen in de woning, doch in de slaapkamer/achtergevel/1^{ste} verdieping aanwijzingen zijn dat hier minstens 1 persoon regelmatig en recentelijk heeft verbleven, dit ook af te leiden is uit aanwezigheid van lege drank- en voedingswarenverpakkingen met recente houdbaarheidsdata;
- de woning in het bijzonder de achterbouw/gelijkvloers zich in algemeen vergevorderde staat van verwaarlozing en bouwvalligheid bevindt door langdurige en ernstige waterinfiltraties, de stabiliteit van het platte dak ernstig is aangetast;
- er ooit verbouwingswerken aan de woning zijn gestart geweest maar die nooit voltooid zijn geworden; er gedurende lange tijd geen instandhoudings-/onderhoudswerken zijn gebeurd;
- basiswoningfuncties niet aanwezig zijn;



- de woning niet werd ontruimd en alle lokalen zich in een chaotisch toestand bevinden door allerlei achtergelaten goederen, meubelen, verbouwmaterialen, elektronica, ... die door elkaar gegooid liggen en de volledige vloeroppervlakte innemen;
- vermits de woning volledig volgestapeld ligt is het onmogelijk om een gedetailleerd, technisch woonkwaliteitsonderzoek uit te voeren, maar op basis van de eerste, beperkte vaststellingen is deze woning als onbewoonbaar en bouwvallig te beschouwen;

overwegende dat de Lokale politie de daaropvolgende weken heeft getracht om de mogelijke kraker(s) in de woning aan te treffen en te identificeren;

overwegende dat op 27 december 2022 3 personen werden geïdentificeerd en verplicht werden om de woning te verlaten;

overwegende dat de eigenaar van de woning sinds 08 januari 2021 is overleden, de nalatenschap is verworpen en momenteel als onbeheerd is te beschouwen, het momenteel nog ontbreekt aan een curator over de onbeheerde nalatenschap;

overwegende dat de woning door onbevoegden vrij makkelijk kan betreden worden;

overwegende dat de bouwvallige staat van de woning een gevaar vormt voor de veiligheid van de bewoners als toevallige betreders;

gelet op de onbeheerde toestand, waardoor het ontbreekt aan een verantwoordelijke die kan aangemaand worden om aan de onveilige toestand te verhelpen en aan de wettelijke hoorplicht kan voorbijgegaan worden;

overwegende dat beveiligingsmaatregelen noodzakelijk worden geacht om het betreden van de woning door onbevoegden te verhinderen;

overwegende dat aan het gevaar voor de openbare veiligheid een einde dient te worden gesteld;



BESLUIT:

Artikel 1: De woning gelegen te **9300 Aalst, Koolstraat 56** kadastraal gekend als 2^{de} afd. Aalst, sectie C, perceelnr. 577 g 4, deel uitmaakt van de onbeheerde nalatenschap van wijlen Peter D'Haese wordt ongezond, onbewoonbaar en bouwvallig verklaard.

De toegang tot de woning vanaf de openbare weg dient onmogelijk te worden gemaakt.


Artikel 2: Om de toegang tot de woning te voorkomen dient de voordeur en de garagepoort te worden dichtgetimmerd met waterbestendige beplating, omdat het huidige schrijnwerk niet meer afdoende kan afgesloten worden.

Artikel 3: De werken worden ambtshalve uitgevoerd, wegens het ontbreken van een houder van het zakelijk recht of een curator over de onbeheerde nalatenschap. Alle hiermee gepaarde kosten zullen verhaald worden op de nalatenschap.


Artikel 4: Ter hoogte van de voorgevel wordt een affiche opgehangen waarin vermeld staat dat er een verbod geldt tot het betreden van de woning; een besluit tot ongezond, onbewoonbaar en bouwvalligheid werd uitgevaardigd.

Artikel 5: De woning zal pas opnieuw als woongegelegenheid mogen gebruikt worden nadat de nodige aanpassings- en verbeteringswerken uitgevoerd zijn en nadat onderhavig besluit van onbewoonbaarverklaring op verzoek van de eigenaar door de burgemeester werd opgeheven, middels aflevering van een conformiteitsattest.

Aldus vastgesteld te Aalst

 Elektronisch ondertekend op
18/01/2023 door Christoph Eddy
D'Haese, Burgemeester



 Elektronisch ondertekend op
23/01/2023 door Tom Chanet,
diensthoofd vergunningen en wonen

