

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER BB/2026/003

Dagorde

Het ongeschikt en onbewoonbaar verklaren van de woning, gelegen te Neerstraat 63, 9630 Zwalm, afd. 45030, sectie C, grondnr. 001/00H000.

Voorwerp en motivering

Op 02/02/2026 voerde Jan Vanderstraeten een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.
Op 17/02/2026 ontving de burgemeester van Zwalm een verzoek van de Wooninspecteur om een procedure te starten om de woning Neerstraat 63, 9636 Zwalm bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.
Op 17/02/2026 gaf de gewestelijk ambtenaar als adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen advies om de woning ongeschikt en onbewoonbaar te verklaren.
Tevens werd ook een herstellvordering opgesteld door Leen Vervaeet van de Vlaamse wooninspectie op 10/02/2026.
Met brief van 03/03/2026 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 bekend te maken.
Op 18/03/2026 werd de eigenaar gehoord tijdens de hoorzitting op het gemeentehuis. Verschillende vaststellingen werden door de eigenaar betwist. (PV van de hoorzitting in bijlage)
De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Neerstraat 63, 9636 Zwalm afd. 45030, sectie C, grondnr. 0001/00H000, een zelfstandige woning is en ernstige gebreken heeft die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning. Volgende gebreken werden vastgesteld:

Gebreken in het pand:

ELEKTRICITEIT: 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (cat 2)
GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE: 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (cat 3)
WATER: 71: watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners (cat 1)

Gebreken in de woning:

DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 101: VOCHTSCHADE: insijpelend vocht (cat 1)
DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 102: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 2)
BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111: VOCHTSCHADE: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 2)
BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 112: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 2)
RAMEN EN DEUREN: 121: ernstige tekortkomingen (houtrot/corrosie/disfunctie) (cat 2)
BINNENWANDEN: 153: AFWERKING van de binnenwanden: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)
SANITAIRE FUNCTIES/KEUKENFUNCTIE: 182: gootsteen (met aanvoer van warm en koud drinkbaar water) (cat 3)
VERWARMING: 201: er is geen vast verwarmingsapparaat in een leefkamer (cat 3)
LUCHTKWALITEIT: 227: indicatie van een risico op CO-vergiftiging (cat 3)
ENERGETISCHE PRESTATIE: 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (cat 2)
ENERGETISCHE PRESTATIE: 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (cat 2)

Verwijzingen

1. Technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen
2. Fotoverslag: technische vaststellingen
3. Samenvatting onderzoek van 02/02/2026 voor entiteit EN26-00003424
4. Advies Wonen in Vlaanderen
5. Herstellvordering wooninspectie
6. PV van de hoorzitting

Regelgeving

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3 Deel 5, Boek 5 Deel 5 en Boek 6 deel 4, 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;
Het ministerieel besluit van 09/12/2024 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning van de gemeente Zwalm;

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;

Besluit

Art. 1 - De woning, gelegen te Neerstraat 63, 9636 Zwalm; afd. 45030, sectie C, grondnr. 0001/00H000 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Art. 2 - Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht en de bewoner van de woning.

Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

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

Bijlage

BELANGRIJKE INFORMATIE VOOR DE BETROKKENEN

Opname op de inventaris VIVOO

De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO). Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

Rechtsgrond: artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Financiële impact

Vanaf het eerste jaar na opname in deze inventaris en vervolgens bij elke verjaardag van de eerste opname is een heffing verschuldigd. Dat blijft zo tot de woning uit de inventaris is geschrapt. De heffingsplichtige is de persoon die op de datum dat de heffing verschuldigd is, de volle eigendom, het vruchtgebruik, het recht van opstal of het erfpachtrecht heeft op de woning.

Een woning op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen mag men niet rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen. Deze verhuur, ter beschikking stelling of te huurstellen kan worden bestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25 000 euro. Bij een 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.

Schrapping uit de inventaris VIVOO

Als er GEEN herstellvordering is opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie

De houder van het zakelijk recht moet de werken uitvoeren om de woning conform te maken. Als de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht het herstel 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 en de woning geschrapt uit de inventaris. De houder van het zakelijk recht kan ook overgaan tot sloop of herbestemming van de woning, mits er rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige verplichtingen op dit vlak. Na uitvoering van de sloop of de herbestemming moet dit gemeld worden aan de burgemeester die na controle het besluit zal opheffen, waardoor de woning uit de inventaris wordt geschrapt.

Als er WEL een herstellvordering is opgesteld door de Vlaamse Wooninspectie

Er rust een herstellvordering van de Vlaamse Wooninspectie op een of meerdere woningen in het pand. Dit betekent dat enkel de wooninspecteur kan oordelen over het herstel. De burgemeester kan geen conformiteitsattest afleveren. Als u de herstelmaatregel volledig heeft uitgevoerd, moet u dit melden aan de Vlaamse Wooninspectie, samen met de nodige bewijsstukken van herstel. U moet dus geen conformiteitsattest aanvragen bij het lokaal bestuur. De Vlaamse Wooninspectie zal aftoetsen of de uitvoering effectief volledig is en in dat geval een hercontrole uitvoeren. Is de herstelmaatregel volledig uitgevoerd, zal de wooninspecteur dit in een proces-verbaal of attest van uitvoering vaststellen. Het pv of attest zal gelden als conformiteitsattest als het goed nog een woning is. Het besluit van de burgemeester zal worden opgeheven en de woning zal geschrapt worden uit de inventaris.

Beroep tegen dit besluit

Als u het niet eens bent met dit besluit kan u beroep indienen bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen.

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, Beroepen Woningkwaliteit, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 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.

Mogelijke rechten op basis van dit besluit

De staat van de woning geeft samen met dit besluit mogelijk recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

Als de bewoner een sociale woning in eigendom van de woonmaatschappij in huur neemt, heeft hij geen recht op een tegemoetkoming in de huurprijs.

Contacteer de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over de voorwaarden en de te volgen procedure.

Rechtsgrond: artikel 5.164, §1, 1°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De woning heeft op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdrubrieken "Omhulsel" of "Binnenstructuur". Daarom geeft de staat van de woning kans op een versnelde toewijzing sociale huur.

Contacteer de woonmaatschappij in uw gemeente om de kans op versnelde toewijzing te bespreken. Welke woonmaatschappij dit is, vindt u terug via

<https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/zoek-een-woonmaatschappij>.

Rechtsgrond: artikel 6.24 §2, 4° en artikel 6.25 §2, 2° b) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

Vastgesteld te Zwalm op 18.05.2026

Philip Lefever
Algemeen directeur

Matthijs Verschraegen
Burgemeester