

**BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER  
BB/2023/020**

**Dagorde**

Voorwerp  
en motivering

**BB 2023/020 - onbewoonbaar verklaren van de woning, gelegen te Latemdreef 70, 9630 Zwalm na brand - opleggen maatregel asbestverwijdering**

Op vrijdag 14.07.2023 omstreeks 16u werd de woning Latemdreef 70 getroffen door een woningbrand. In de woning was asbest aanwezig.

Eén persoon was op het moment van de feiten aanwezig in de woning, deze heeft ongedeerd de woning kunnen verlaten. De (andere) bewoners waren niet aanwezig.

Het verslag van de brandweer, ondertekend door Kpt. Kris Vermaerke, vermeldt: *'Bij aankomst AP Oudenaarde stond de zolderverdieping waar slaapkamer was in lichterlaaie.*

*Via een binnenaanval met bundels werd de brand bestreden.*

*Via ladderwagen werd de brand vanuit de hoogte aangevallen.*

*De zolderverdieping is volledig uitgebrand - de eerste verdieping en gelijkvloers hadden waterschade.*

*Door de aanwezigheid van asbest werd de 'asbestprocedure' opgestart en werd iedereen voorzien van minstens P3 masker. AGS-er van dienst (Katrien Michiels) werd telefonisch gecontacteerd.*

*De waarnemend burgemeester kwam ter plaatse en hij stelde de milieuableider op de hoogte. Wij konden deze niet bereiken.*

*De asbestdelen werden ofwel verzameld of afgedekt met plasticfolie. De milieudienst zal de toestand verder opvolgen.*

*De zonecdt kwam ook ter plaatse.*

*Via ladderwagen werd bijstand verleend aan de branddeskundige om de toestand van buitenaf te bekijken.'*

Het verslag van Stefaan Torfs, coördinator omgevingshandhaving SOLVA en milieutoezichthouder voor het gemeentebestuur van Zwalm, vermeldt:

*'Ik ondergetekende, Stefaan Torfs, coördinator omgevingshandhaving SOLVA en milieutoezichthouder voor het gemeentebestuur van Zwalm, heb op maandag 17 juli 2023 vastgesteld dat de woning aan de Latemdreef 70, 9630 Zwalm volgende gebreken vertoont die een acuut gezondheids- of veiligheidsrisico inhouden:*

*- ten gevolge van een brand is de zolderverdieping volledig uitgebrand. De dakstructuur van het hellend dak is ernstig aangetast. Aan de achterzijde van de woning is het hellend dak bijna volledig vernield. Aan de voorzijde van de woning zijn in het hellend dak twee grote openingen zichtbaar. Er zijn geen ramen meer aanwezig op de zolderverdieping van de woning.*

*De woning is niet meer water- en winddicht en vormt daarom een acuut gevaar voor de veiligheid en gezondheid van eventuele bewoners.*

*- het dak bestaat uit golfplaten die mogelijk asbesthoudend zijn. Naar aanleiding van een brand is het dak grotendeels vernield. Er bestaat mogelijk een acuut gevaar voor de gezondheid van eventuele bewoners, passanten en buurtbewoners. De aanstelling van een erkend asbestdeskundige dringt zich op. Er zijn mogelijk asbestsaneringswerken noodzakelijk.'*

Op maandag 17.07.2023 heeft de waarnemend algemeen directeur telefonisch contact opgenomen met de eigenaar - houder van het zakelijk recht. Daarbij heeft de gemeentelijke dienst hem meegedeeld dat de burgemeester het voornemen heeft om:

- de woning, gelegen te Latemdreef 70, onbewoonbaar te verklaren;

- aan de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning gelegen te Latemdreef 70, het bevel te geven om de woning en directe omgeving onmiddellijk door een gespecialiseerde firma asbestvrij te maken en dit op initiatief, kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning. Indien de werken niet uitgevoerd zouden zijn tegen 9.08.2023, zouden die werken ambtshalve worden uitgevoerd en worden alle kosten dan verhaald op de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning. In afwachting hiervan de eigenaar te bevelen om bewarende maatregelen te nemen om verspreiding van asbestdeeltjes tegen te gaan.

De eigenaar - houder van het zakelijk recht heeft aan de gemeentelijke administratie meegedeeld dat:

- hij het evident vond dat de woning onbewoonbaar verklaard zou worden. Het dak is verwoest en woning is ook onbewoonbaar;

- hij ook al bezig is met het zoeken naar een firma om de asbest te verwijderen. Wel stelt hij zich de vraag of er asbest aanwezig is.

Gelet op de hoogdringendheid van de op te leggen maatregelen, werd volstaan met de voormelde telefonische contactname. Er zal geen bijkomende hoorzitting meer georganiseerd worden.

Uit het verslag blijkt dat er een acuut gevaar bestaat voor de gezondheid van eventuele bewoners, passanten en buurtbewoners omwille van de verbranding en beschadiging van asbesthoudende materialen.

Het opleggen van een bevel om onverwijld een erkend asbestdeskundige aan te stellen en de woning en directe omgeving onmiddellijk asbestvrij te maken door een gespecialiseerde firma volgens de bevindingen van de erkend asbestdeskundige en dit op initiatief, kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning, lijkt de meest passende, proportionele en redelijke maatregel om het acuut gevaar weg te nemen. Het opleggen van een ambtshalve uitvoering en verhaal van kosten op de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning indien de werken niet uitgevoerd zijn tegen 9.08.2023, is noodzakelijk om de effectieve uitvoering van de maatregel te verzekeren.

Uit het verslag van Stefaan Torfs, coördinator omgevingshandhaving SOLVA en milieutoezichthouder voor het gemeentebestuur van Zwalm, blijkt eveneens dat er een acuut gevaar bestaat voor de veiligheid en gezondheid van eventuele bewoners omwille van het niet meer wind- en waterdicht zijn van de woning. Volgende gebreken werden daarbij vastgesteld:

- Aan de achterzijde van de woning is het hellend dak bijna volledig vernield.
- Aan de voorzijde van de woning zijn in het hellend dak twee grote openingen zichtbaar.
- De dakstructuur van het hellend dak is ernstig aangetast.
- De zolderverdieping is volledig uitgebrand.
- Er zijn geen ramen meer aanwezig op de zolderverdieping van de woning.

Het onbewoonbaar verklaren van de woning lijkt de meest passende, proportionele en redelijke maatregel om het acuut gevaar weg te nemen.

Momenteel woont niemand meer in de woning. Een bevel tot ontruiming is daarom niet nodig. Daarnaast dringt een herhuisvesting zich niet meer op.

Verslag van de brandweer dd. 14.07.2023

PV nr. OU48.L2.002049/2023 dd. 14.07.2023

Verslag van Stefaan Torfs, coördinator omgevingshandhaving SOLVA en milieutoezichthouder voor het gemeentebestuur van Zwalm, dd. 17.07.2023

De nieuwe gemeentewet art 133 en 135, § 2

Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, Titel 2, Hoofdstuk 5

Het decreet lokaal bestuur van 22.12.2017

Verwijzingen

Regelgeving

Besluit

Art. 1 - De woning, gelegen te Latemdreef 70, 9630 Zwalm, wordt onbewoonbaar verklaard.

Art. 2 - §1 Aan de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning gelegen te Latemdreef 70, wordt het bevel gegeven:

- onverwijld een erkend asbestdeskundige aan te stellen;
- de woning en directe omgeving onmiddellijk asbestvrij te maken door een gespecialiseerde firma volgens de bevindingen van de erkend asbestdeskundige en dit op initiatief, kosten en verantwoordelijkheid van de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning. Aan de eigenaar wordt gevraagd om zo snel mogelijk een contract met betreffende firma te bezorgen.

§2 In afwachting van het asbestvrij maken door een gespecialiseerde firma, wordt de eigenaar bevolen om bewarende maatregelen te nemen om verspreiding van asbestdeeltjes tegen te gaan.

Art. 3 - Indien de werken vermeld in artikel 2 §1 van dit besluit niet zijn uitgevoerd tegen 9.08.2023, zullen deze werken ambtshalve worden uitgevoerd en worden alle kosten verhaald op de eigenaar - houder van het zakelijk recht van de woning.

Art. 4 - 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.

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 de datum van de eerste verjaardag van de inventarisatie.

Art. 5 - Dit besluit wordt opgeheven als de gebreken die een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico met zich meebrengen, zijn verholpen. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester.

Art. 6 - Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de eigenaar - houder van het zakelijk recht 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.

Dit besluit zal aangeplakt worden op de gevel van de woning.

Dit besluit wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Zwalm via de lijst besluiten van de burgemeester.

Art. 7 - 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. Elke belanghebbende kan klacht indienen bij de provinciegouverneur. Zodra de houder van het zakelijk recht aantoonbaar dat hij een klacht heeft ingediend bij de provinciegouverneur, wordt de opname op de lijst, vermeld in artikel 4, 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 4. 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

Bijlage

Vastgesteld te Zwalm op 19.07.2023

Tineke Van Nieuwenhuyze  
Waarnemend algemeen directeur

Patrick Moreels  
Burgemeester wvd