

ZITTING VAN 2 JULI 2026

	Besluit ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Maurits Sacréstraat 14 bus 0006
BM/2026/023	

Regelgeving:

Gelet op de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3 Deel 5, Boek 5 Deel 5 en Boek 6 deel 4, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op 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;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd;

Gelet op het ministerieel besluit van 9 december 2024 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning van de gemeente Merchtem.

Omschrijving/overwegende:

Op 30/04/2026 ontving de burgemeester van Merchtem een verzoek om een procedure te starten om de woning Maurits Sacréstraat 14 bus 6, 1785 Merchtem bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 11/05/2026 voerde Karin Malfait een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op

Met brief van 16/06/2026 werd(en) de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag, met het verzoek om hun argumenten schriftelijk bekend te maken.

Op 30/06/2026 heeft Alex Crabbé (C. Immo), beheerder van het gebouw, in naam van de eigenaars gereageerd en de vaststellingen niet betwist.

Motivering:

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Maurits Sacréstraat 14 bus 6, 1785 Merchtem afd. 23602, sectie H, grondnr. 0672/00S004, een zelfstandige woning is en ernstige gebreken heeft die menonwaardige 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:

Geen gebreken

Gebreken in de woning

- ☐ BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111: VOCHTSCHADE: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 3)

- cat III: op de buitenmuur van de badkamer en leefruimte is er zeer ernstige vochtschade zichtbaar. Er werd een verhoogde vochtwaarde vastgesteld. De bezetting is weggekapt in de badkamer, De muur vertoont nog steeds hoge vochtwaarden.
- cat I: op de buitenmuur van de wasplaats is er vocht gemeten. Vermoedelijk opstijgend vocht met condensatieschimmel
- ONDERSTE (draag)VLOER(en): 132: AFWERKING van de onderste (draag)vloer(en): beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1):
 - in de gemeenschappelijke stookplaats bevindt zich ter hoogte van de rechterwand een put in de vloer, die deels gevuld is met water
 - omwille van de veilige beloopbaarheid is het aangewezen in deze opening een gepast vloer-/tegeldeksel aan te brengen
 - de plaatsing van een ladder is geen deugdelijke oplossing.
- BINNENWANDEN: 151: VOCHTSCHADE: opstijgend vocht (cat 2): op de binnenmuur van de badkamer en leefruimte is er zeer ernstige doorsijpelende vochtschade zichtbaar.
 - er werd een verhoogde vochtwaarde vastgesteld.
 - de bezetting is weggekapt in de badkamer.
 - de muur vertoont nog steeds hoge vochtwaarden.
- TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1): de trap in de gemeenschappelijke stookplaats beschikt niet over een trapeuning/borstwering.
- VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S: 261: de woning voldoet niet aan de rookmeldersverplichting (cat 2): er ontbreekt een rookmelder in de entiteit

Reactie hoorplicht:

Alex Crabbé (C. Immo), beheerder van het gebouw, heeft op 30 juni 2026 per e-mail meegedeeld dat:

- een aannemer volgende week zal starten met werkzaamheden in het technisch lokaal, waarbij onder meer een trapeuning zal worden geplaatst en een deksel op de put zal worden aangebracht;
- binnen een termijn van twee weken een lekdetectiebedrijf zal worden ingeschakeld om de oorzaak van de vochtproblemen te onderzoeken;
- zij ons verder op de hoogte zullen houden van de uitvoering van de werkzaamheden.

Motivering van de beslissing

Aangezien uit het conformiteitsonderzoek van 11/05/2026 gebleken is dat de woning gelegen te Maurits Sacréstraat 14 bus 0006, 1785 Merchtem gebreken vertoont van categorie I, II en III en er geen bewijs wordt geleverd dat deze gebreken er niet meer zijn, dient besloten te worden dat deze woning tot op heden niet beantwoordt aan de reglementair bepaalde elementaire vereisten. De woning dient daarom ongeschikt en onbewoonbaar verklaard te worden.

BESLUIT:

Artikel 1

De woning, gelegen te Maurits Sacréstraat 14 bus 6, 1785 Merchtem afd. 23602, sectie H, grondnr. 0672/00S004 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

Artikel 2

De bewoning moet uiterlijk op 2/01/2027 stopgezet worden, tenzij de vereiste werkzaamheden vóór deze datum volledig zijn uitgevoerd.

De huurovereenkomst dient te worden beëindigd overeenkomstig de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet, met inachtneming van de toepasselijke wettelijke opzegmodaliteiten en, indien nodig, via tussenkomst van de bevoegde vrederechter.

Artikel 3

De woning geeft op basis van dit besluit **mogelijk recht op een tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie)** bij verhuis naar een conforme woning omdat de woning op het technisch verslag minstens twee gebreken van categorie II heeft.

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 of het woonloket voor meer informatie over de voorwaarden en de te volgen procedure.

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

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.

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.

Rechtsgrond: artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 6

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 schulding de leiding heeft.

Artikel 7

De houder van het zakelijk recht moet de nodige werken uitvoeren om de woning conform te maken. Zodra de werken zijn beëindigd, meldt de houder van het zakelijk recht het herstel aan de burgemeester. Deze 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 wordt de woning geschrapt uit de inventaris.

Voor de hercontrole wordt een vergoeding van 200 euro per entiteit en per conformiteitsonderzoek aangerekend, met een maximum van 1500 euro per gebouw voor gebouwen met meerdere entiteiten.

De houder van het zakelijk recht kan er ook voor kiezen om de woning te slopen of te herbestemmen, mits rekening wordt gehouden met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Na uitvoering van de sloop of herbestemming moet dit gemeld worden aan de burgemeester. Na controle zal deze het besluit opheffen, waardoor de woning uit de inventaris wordt geschrapt.

Artikel 8

Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder(s) van het zakelijk recht / de eigenaar(s) en de bewoner(s) van de woning en de verzoeker. Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

Artikel 9

Wanneer dit besluit niet opgeheven is binnen 6 maanden na datum van dit besluit, zal het aangeplakt worden op de gevel van de woning. De aanplakking mag pas na de afgifte van een conformiteitsattest verwijderd worden. Indien de gevel van de woning niet bereikbaar of te ver verwijderd is opdat het bericht goed leesbaar zou zijn vanop de openbare weg, kan het ook aangeplakt worden op een schutting, muur, paal of andere plaats dat deel uitmaakt van het perceel waarop de woning zich bevindt.

Artikel 10

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.

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Algemeen directeur
Chris Van den Bossche

Datum uittreksel
2 juli 2026