



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

4 SEPTEMBER 2026

Herhuisvestingsbesluit Kwerpseweg 48 bus 9 - besluit

Juridische context

Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, in het bijzonder artikel 63.

De Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 8, zoals laatst gewijzigd.

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, in het bijzonder Boek 3, Deel 9, zoals laatst gewijzigd.

Besluit tot ongeschikt-en onbewoonbaarverklaring van de 12 entiteiten gelegen te Kwerpseweg 48, 1910 Kampenhout van 7 maart 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 1, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 2, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 3, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 4, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 5, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 6, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 7, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 8, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 8, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 9, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 10, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 11, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Ministerieel besluit over de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 12, 1910 Kampenhout van 28 juni 2022.

Besluit tot uitvoering werkzaamheden van 11 oktober 2022 betreffende Kwerpseweg 48, 1910 Kampenhout.

Besluit tot uitvoering werkzaamheden van 7 november 2022 betreffende Kwerpseweg 48, 1910 Kampenhout.

Besluit tot uitvoering werkzaamheden van 14 maart 2023 betreffende Kwerpseweg 48, 1910 Kampenhout.

Besluit tot uitvoering werkzaamheden van 11 april 2023 betreffende Kwerpseweg 48, 1910 Kampenhout.

Feiten en beoordeling



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Op 13 augustus 2026 ontving de burgemeester een melding van een acuut probleem van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 9, 1910 Kampenhout. Hierna werd de eigenaar telefonisch gecontacteerd met de vraag de nodige herstellingen uit te voeren gezien hij hiervoor verantwoordelijk is. De eigenaar gaf aan diezelfde dag nog te gaan kijken, maar er werd geen verder gevolg gegeven. Op 28 augustus 2026 schreef meester Janne Thuys de advocaat van de eigenaar aan met de vraag om onmiddellijk over te gaan tot herstel. Via het woonloket werd de eigenaar nogmaals via mail gecontacteerd op 31 augustus 2026 met de vraag om uiterlijk tegen 3 september 2026 reactie te geven betreffende herstel. Ook de bewoner heeft de eigenaar verschillende keren proberen te contacteren zonder gevolg van de eigenaar. Hierna werd er op 4 september 2026 ter plaatse werd gegaan met de burgemeester, politie, woningcontroleur, woonconsulent en OCMW.

Uit het omstandig verslag van Yannick De Coninck - Woningcontroleur 3Wplus en het bestuurlijk verslag van Filip Van Steenberghe - commissaris politiezone KASTZE van 4 september 2026 blijkt dat de woning volgende gebreken vertoont die een acuut veiligheids- en/of gezondheidsrisico met zich meebrengt.

Tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat de situatie aanleiding geeft tot ernstige bezorgdheid inzake de veiligheid van de bewoners, in het bijzonder gelet op de aanwezigheid van vocht ter hoogte van de elektrische verdeelkast en toestand van het plafond in de badkamer.

Bij het betreden van de woning werd vastgesteld dat er nog steeds sprake is van een actieve of aanhoudende waterinfiltratie. Ter hoogte van de muur waar zich een elektrische verdeelkast bevindt, werd vastgesteld dat de muur sterk en zichtbaar doornat is. Er is sprake van aanzienlijke vochtbelasting in de onmiddellijke omgeving van de elektrische installatie.

De aanwezigheid van water en een sterk vochtige ondergrond in de onmiddellijke nabijheid van een elektrische verdeelkast vormt een potentieel elektrisch veiligheidsrisico, onder meer wegens de mogelijkheid van kortsluiting, elektrische defecten en/of elektrocutie, en zelfs brand.

In de badkamer werd vastgesteld dat er eveneens water door het plafond loopt. Het water komt terecht op een aanwezige gipskartonplaat (gyproc) die deel uitmaakt van het plafond, ter hoogte van de douche. De gipskartonplaat staat reeds gedurende meerdere keren bloot aan de voortdurende waterbelasting. Als gevolg hiervan vertoont de plaats duidelijke tekenen van vochtverzadiging en doorbuiging. De plaat is zichtbaar vervormd en doorgezakt. Gelet op de langdurige waterbelasting kan niet worden uitgesloten dat de plaat, of delen ervan, haar bevestiging verliest en naar beneden komt.

De toestand situeert zich bovendien boven de douche, waardoor de betreffende zone bij normaal gebruik van de badkamer rechtstreeks door de bewoners wordt betreden.

Er bestaat bijgevolg een reëel risico dat delen van de verzwakte gipskartonplaat loskomen en naar beneden vallen, met mogelijk lichamelijk letsel tot gevolg.

Op basis van deze gebreken is herhuisvesting van de bewoners noodzakelijk aangezien de huidige toestand van de woning een acuut gevaar betekent voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners. Enerzijds is er sprake van een aanzienlijke waterinfiltratie die zich manifesteert in de onmiddellijke omgeving van een elektrische verdeelkast. Water en elektriciteit bevinden zich hierdoor in elkaars onmiddellijke nabijheid.



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

Anderzijds heeft de langdurige waterbelasting geleid tot een duidelijke aantasting en doorbuiging van een gipskartonplafond in de badkamer. Gelet op de zichtbare vervorming en de langdurige vochtbelasting kan de stabiliteit van de plaat niet langer worden gegarandeerd.

Zowel de elektrische veiligheid als de fysieke veiligheid van de bewoner kan in het gedrang komen. Een onmiddellijke maatregel tot herhuisvesting is daarom aangewezen.

De eigenaar werd telefonisch gecontacteerd na de vaststellingen, alsook na het verkrijgen van de verslagen, telkens werd er geen gehoor verkregen. Gezien de hoogdringendheid van de gebreken heeft er geen hoorrecht kunnen plaatsvinden.

De vaststellingen werden per aangetekend schrijven en via e-mail bezorgd op 4 september 2026 bezorgd aan de houder van het zakelijk recht en de bewoner. De bewoner was aanwezig tijdens de vaststellingen en werd geïnformeerd over de maatregel tot herhuisvesting en ging hiermee akkoord.

Besluit

Art.1: De bewoners van de woning gelegen te Kwerpseweg 48 bus 9, 1910 Kampenhout moeten worden geherhuisvest.

Art.2: Herhuisvestingsmaatregelen werden genomen in opdracht van de burgemeester, in samenwerking met het OCMW en het woon-en energieloket.

Art.3: De volgende kosten van herhuisvesting kunnen worden verhaald op de verhuurder of persoon die de woning ter beschikking heeft gesteld:

- de kosten om de woning te ontruimen;
- de kosten voor het vervoer en de opslag van het meubilair en de goederen van de bewoners;
- de installatiekosten met betrekking tot de nieuw te betrekken woning;
- het verschil tussen de kosten per maand van de woning, vermeld in het vorige punt, of van het verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, en 20% van het maandelijks beschikbaar inkomen. Dit verschil kan verhaald worden voor een periode van maximaal een jaar.
- personeelskosten die gemaakt worden voor het herhuisvesten van de bewoner.

Art.4: Het OCMW van Kampenhout wordt in kennis gesteld van dit besluit.

Art.5: Een afschrift van dit besluit zal worden betekend aan de houder van het zakelijk recht.

Art.6: Tegen dit besluit kan een beroep tot schorsing en vernietiging worden ingesteld bij de Raad van State (Wetenschapstraat 33, 1040 Brussel) en dit binnen de zestig dagen na kennisgeving.

Namens de burgemeester,

Veerle Van Sweevelt
(get.) algemeen directeur

Kris Leaerts
(get.) burgemeester

Voor eensluidend uittreksel,

[SIG01]

[SIG02]



KAMPENHOUT

KNAP • LANDELIJK • ZORGZAAM

BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER