



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 15 MEI 2026

Beslissing niet ongeschikt en niet onbewoonbaar Gemeentestraat 63, 3210 Lubbeek

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

Feiten en context

Op 16/02/2026 voerde Ingo Deckers een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 06/03/2026 ontving de burgemeester van Lubbeek een verzoek van de gewestelijke ambtenaar om een procedure te starten om de woning Gemeentestraat 63, 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 06/03/2026 gaf de gewestelijk ambtenaar als adviseur woningkwaliteit van Wonen in Vlaanderen advies om de woning ongeschikt te verklaren.

Op 27/04/2026 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Juridische gronden

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.

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 Lubbeek.

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 van de gemeenteraad van 23/12/2025 betreffende de invoering van een gemeentelijke heffing op ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Argumentatie

Hoorplicht

Met brief van 30/03/2026 werd(en) de verzoeker, de bewoner en de houder van het zakelijk recht in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en

t-roeven in rustig groen

advies, met het verzoek aan de bewoner en de houder van het zakelijk recht om hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken. De bewoner en de houder van het zakelijk recht hebben niet gereageerd.

Resultaten recentste onderzoek

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Gemeentestraat 63, 3210 Lubbeek afd. 24063, sectie B, grondnr. 0249/00F002, een zelfstandige woning is die geen gebreken vertoont die direct gevaar vormen voor de veiligheid of gezondheid of die mensonwaardige omstandigheden veroorzaken.

De woning vertoont geen gebreken van categorie II of III.

Volgende kleine gebreken werden vastgesteld:

Gebreken in het pand:

Geen gebreken

Gebreken in de woning:

TUSSENVLOER(EN) binnen de woning: 162: AFWERKING van de (tussen)vloer(en): beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking / noodzakelijke afwerking ontbreekt (cat 1)

TRAPPEN, OVERLOPEN, BORSTWERINGEN: 171: trappen, overlopen, borstweringen met gebruiksonveilige elementen (te steil / gebreken ...) / trap naar een woonfunctie ontbreekt (cat 1)

LUCHTKWALITEIT: 224: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie keuken (cat 1)

LUCHTKWALITEIT: 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de badfunctie (cat 1)

LUCHTKWALITEIT: 226: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de toiletfunctie (cat 1)

Beoordeling

Naar aanleiding van een aanvraag tot huursubsidie door de bewoners werd op 16 februari 2026 een eerste kwaliteitsonderzoek uitgevoerd door de gewestelijke woningcontroleur. Daarbij werden meerdere gebreken van categorie II vastgesteld, waaruit bleek dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode. Op basis hiervan werd op 4 maart 2026 de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart door de gewestelijke ambtenaar.

Tijdens de hoorplicht gaven de houders van het zakelijk recht telefonisch aan dat de vastgestelde gebreken inmiddels waren hersteld, waarna een tweede onderzoek werd ingepland.

Op 27 april 2026 vond een tweede conformiteitsonderzoek plaats. Hieruit bleek dat er nog vijf gebreken van categorie I aanwezig waren. Aangezien deze gebreken de minimale kwaliteitsnormen niet in het gedrang brengen, wordt vastgesteld dat de woning op dat moment voldoet aan de geldende kwaliteitsvereisten.

Besluit

troeven in rustig groen 

Artikel 1. De woning, gelegen te Gemeentestraat 63, 3210 Lubbeek; afd. 24063, sectie B, grondnr. 0249/00F002 is niet ongeschikt en niet onbewoonbaar.

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.

Art. 3. De burgemeester levert voor deze woning ook een conformiteitsattest af.

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 20 mei 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 