



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 28 MEI 2026

Besluit ongeschikt en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen: Dunberg 71, Lubbeek + intrekking burgemeesterbesluit 23/05/2026

506 Beheer van het patrimonium (documentatie)

Feiten en context

Op 23 mei 2026 ontving de burgemeester een bestuurlijk verslag van de politiezone Bierbeek-Boutersem-Holsbeek-Lubbeek met betrekking tot een woning gelegen aan Dunberg 71 te 3210 Lubbeek, kadastraal gekend als Lubbeek, 1e afdeling, sectie C, perceelnummer 0079/00K000.

Uit dit verslag blijkt dat op 22 mei 2026 een interventie plaatsvond door politie en brandweer naar aanleiding van een ondergelopen kelder in voornoemde woning. Tijdens deze interventie werden door de hulpdiensten ernstige tekortkomingen vastgesteld die een veilige bewoning van het pand in het gedrang brengen. In het bijzonder werden in de woning koolstofmonoxideconcentraties (CO) gemeten tussen 60 en 130 ppm.

De brandweer oordeelde op basis van deze metingen dat de woning niet op een veilige wijze kan worden bewoond en adviseerde om de bewoning onmiddellijk stop te zetten. De bron van de verhoogde CO-waarden kon tijdens de interventie niet worden vastgesteld.

De eigenaars en bewoners werden op 22 mei 2026 ter plaatse gehoord door de burgemeester in het kader van de hoorplicht. Ze werden tevens geïnformeerd over de gevaarlijke situatie en de noodzaak van het nemen van dringende maatregelen. Zij hebben geen bezwaren geuit en erkennen de ernst van de situatie.

Op 23 mei 2026 nam de burgemeester een besluit om de woning, Dunberg 71 te 3210 Lubbeek ongeschikt- en onbewoonbaar te verklaren. Deze beslissing wordt ingetrokken aangezien een ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring op basis van de Vlaamse Codex Wonen, gelet op het voorlopige en mogelijk herstelbare karakter van het vastgestelde gevaar, niet de meest proportionele maatregel vormt.

Juridische gronden

Dit besluit wordt genomen op basis van de artikelen 133 en 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet, die de burgemeester de bevoegdheid verlenen om maatregelen te nemen ter vrijwaring van de openbare veiligheid en gezondheid.

Deze bepalingen laten toe dat de burgemeester, in geval van een ernstig en acuut gevaar, bij hoogdringendheid maatregelen neemt die noodzakelijk zijn om de veiligheid van personen te waarborgen.

t-roeven in rustig groen

Argumentatie

De vastgestelde CO-waarden tussen 60 en 130 ppm vormen een ernstig en onmiddellijk risico voor de gezondheid en het leven van de aanwezige personen. Koolstofmonoxide is een reukloos en kleurloos gas dat in verhoogde concentraties levensbedreigend is. De aanwezigheid ervan in de woning maakt een veilige bewoning onmogelijk zolang de oorzaak niet is vastgesteld en verholpen.

De beoordeling door de brandweer, bevestigd door het bestuurlijk verslag van de politie, toont aan dat er sprake is van een acuut en ernstig gevaar. In dergelijke omstandigheden is het de verantwoordelijkheid van de burgemeester om onmiddellijk in te grijpen teneinde de openbare veiligheid en gezondheid te beschermen.

Minder ingrijpende maatregelen volstaan niet om het risico weg te nemen, aangezien de bron van het CO-gevaar onbekend is en dus niet kan worden uitgesloten dat het probleem zich opnieuw voordoet zolang geen grondig onderzoek en herstel heeft plaatsgevonden.

Het opleggen van een tijdelijk woonverbod is daarom een noodzakelijke en proportionele maatregel. Het verbod heeft een tijdelijk karakter en zal worden opgeheven zodra objectief kan worden vastgesteld dat het gevaar volledig is geweken.

Daarnaast is het aangewezen dat het OCMW wordt betrokken om de bewoners te begeleiden naar een tijdelijk en veilig alternatief onderkomen, en dat een grondige woningcontrole wordt uitgevoerd om de algemene conformiteit van de woning na te gaan.

Besluit

Artikel 1. Het burgemeesterbesluit van 23 mei 2026 houdende de ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning gelegen aan Dunberg 71 te 3210 Lubbeek wordt ingetrokken.

Art. 2. De burgemeester beslist om met onmiddellijke ingang een tijdelijk woonverbod op te leggen voor de woning gelegen aan Dunberg 71 te 3210 Lubbeek.

Art. 3. De bewoning van het pand dient onmiddellijk te worden stopgezet en blijft verboden zolang de oorzaak van de verhoogde CO-concentraties niet werd vastgesteld en de nodige herstellingen niet werden uitgevoerd. Het woonverbod wordt pas opgeheven nadat door een bevoegde instantie is vastgesteld dat het gevaar voor de gezondheid en veiligheid volledig is verdwenen.

Art. 4. Het OCMW van Lubbeek wordt verzocht om de bewoners te begeleiden bij het zoeken naar een tijdelijk en geschikt onderkomen.

Art. 5. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband Hartje Hageland wordt verzocht om een woningcontrole uit te voeren met betrekking tot de conformiteit en kwaliteit van de woning. Het verslag van deze controle wordt bezorgd aan de burgemeester, de eigenaars en de bewoners.

Art. 6. Een afschrift van dit besluit wordt betekend aan de eigenaars en de bewoners, evenals overgemaakt aan het OCMW van Lubbeek en het IGS Hartje Hageland.

t_roeven in rustig groen 

Art. 7. Tegen dit besluit kan een beroep tot schorsing en nietigverklaring worden ingesteld bij de Raad van State binnen een termijn van zestig dagen na kennisgeving van het besluit.

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 28 mei 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 