



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 4 SEPTEMBER 2026

Beslissing niet ongeschikt en niet onbewoonbaar Heide 45 bus 1, 3210 Lubbeek

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

Feiten en context

Op 21/01/2026 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 19/05/2026 nam de burgemeester van Lubbeek het initiatief om een procedure te starten om de woning Heide 45 bus 1, 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 15/07/2026 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 22/05/2026 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.

De bewoner heeft niet gereageerd.

De houder van het zakelijk recht heeft een melding van herstel gedaan.

Resultaten recentste onderzoek

troeven in rustig groen

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Heide 45 bus 1, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie D, grondnr. 0300/00P003, 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.

Beoordeling

Naar aanleiding van de gemeentelijke verordening betreffende de verplichting tot het bekomen van een conformiteitsattest werd op 21 februari 2026 een conformiteitsonderzoek uitgevoerd door de woningcontroleur.

Tijdens dit onderzoek werden een gebrek van categorie II, met name het ontbreken van dakisolatie, en een gebrek van categorie III, met name de aanwezigheid van CO, vastgesteld. Hieruit bleek dat de woning niet voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode.

De eigenaar werd een hersteltermijn van drie maanden toegekend, te rekenen vanaf de ontvangst van de resultaten van het conformiteitsonderzoek.

Bij gebrek aan een melding van herstel werd op 19 mei 2026 de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgestart.

In het kader van de hoorplicht deelden de houders van het zakelijk recht telefonisch mee dat de vastgestelde gebreken inmiddels waren hersteld. Naar aanleiding hiervan werd een nieuw conformiteitsonderzoek ingepland. Op 15 juli 2026 vond een tweede conformiteitsonderzoek plaats.

Tijdens dit onderzoek werd vastgesteld dat de eerder vastgestelde gebreken inmiddels waren hersteld. De aanwezigheid van zoldervloerisolatie kon worden vastgesteld doordat het zolderluik geopend was. Aangezien de vastgestelde gebreken inmiddels werden verholpen en de woning hierdoor voldoet aan de geldende minimale kwaliteitsvereisten, wordt vastgesteld dat de woning op het ogenblik van het tweede conformiteitsonderzoek conform was.

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Heide 45 bus 1, 3210 Lubbeek; afd. 24066, sectie D, grondnr. 0300/00P003 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 éénsluidend afschrift,
Lubbeek, 9 september 2026

De Algemeen directeur -
waarnemend,
Marijke Sué

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

trouwen in rustig groen 