



## BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 24 MAART 2025

### **Besluit ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van een woning gelegen Staatsbaan, 3210 Lubbeek**

488.1 Patrimonium

#### **Juridische gronden**

Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid op Boek 3, Deel 5 en Boek 5, Deel 6;

Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, inzonderheid Boek 3, Deel 6 en Boek 5, Deel 2;

Besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen, zoals laatst gewijzigd; Ministerieel besluit van 09/12/2024 tot vrijstelling van de adviesverplichting in de procedures ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring van een woning van de gemeente Lubbeek;

Besluit van de burgemeester van Lubbeek van 04/12/2017 met betrekking tot de woonkwaliteitsbewaking en het aanwijzen van woningcontroleurs bevoegd om conformiteitsonderzoeken uit te voeren, zoals tot op heden gewijzigd;

Verzoek van de burgemeester van 22/11/2024;

Technisch verslag van 22/11/2024, opgesteld door Cleo Bogaert, in opdracht van Hartje Hageland West;

Advies van 04/02/2025, gegeven door Ivan Peeters, adviseur woningkwaliteit Wonen Vlaams-Brabant Diestsepoort 6 bus 95, 3000 Leuven;

#### **Argumentatie**

Uit voormeld technisch verslag blijkt dat de woning gelegen te Staatsbaan 322 (A), 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie A, grondnr. 0207/00L002, een zelfstandige woning betreft en de volgende kleine (categorie I) en ernstige (categorie II) gebreken vertoont:

Pand:

- 61: indicatie van een risico op ontploffing/brand (II)
- 71: water toevoer niet afsluitbaar/toegankelijk voor alle bewoners (I)

Woning:

- 103: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 111: opstijgend vocht/doorslaand vocht (II)
- 131: vochtschade (I)
- 132: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 151: opgestijgend vocht (II)
- 152: condenserend vocht met schimmelvorming (II)

t-roeven in rustig groen

- 153: beschadiging (excl. vochtschade) of verwerking/noodzakelijke afwerking ontbreekt (I)
- 211: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer (ofwel: onvoldoende natuurlijke verlichting in de functie leefkamer) (I)
- 211: onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties (onvoldoende natuurlijke verlichting in een of meer slaapkamerfuncties (I)
- 223: er is onvoldoende verluchting mogelijk in een of meer slaapkamerfuncties (I)
- 225: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie badkamer (I)
- 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie/de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (II)
- 252: de woning bezit niet de vereiste dubbele beglazing (vanaf 01/01/2023) (II)

Uit voormeld verslag blijkt bovendien dat de volgende gebreken een direct gevaar opleveren voor de veiligheid of gezondheid of mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken:

- 51: indicatie van een risico op elektrocutie/brand (III)

Woning:

- 102: condenserend vocht met schimmelvorming

Uit voormeld advies blijkt dat een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid aangewezen is;

Bij brief van 24/02/2025 werd(en) de bewoner, de eigenaar, evt. verzoeker in kennis gesteld van bovenvermeld technisch verslag en advies met het verzoek hun argumenten schriftelijk of mondeling bekend te maken;

K.N.C., NV ( Volle eigenaar (ZR) ) heeft de vaststellingen betwist: datum van brief 07/03/2025

Overwegende dat:

Zie brief dd. 7/03/2025 van raadsman dhr. Beeken: "Een conformiteitsonderzoek en de daaraan gekoppelde gevolgen is enkel dienstig indien het pand in kwestie een woning betreft, hetgeen in casu geenszins het geval is. Het feit dat er ter plaatse iemand precair en zonder toelating verbleven heeft op aansturen van enkele OCMW's, doet daaraan geen afbreuk."

Seury De La Rosa Peña ( Bewoner ) heeft de vaststellingen niet betwist: PV van hoorzitting 18/03/2025

Overwegende dat:

Zie verslag hoorzitting 18/03/2025

## **Besluit**

**Artikel 1.** De woning, gelegen te Staatsbaan 322 (A), 3210 Lubbeek; afd. 24066, sectie A, grondnr. 0207/00L002 wordt ongeschikt en onbewoonbaar verklaard.

## **Art. 2.**

§2. De kwaliteit van de woning kan aanleiding geven tot het bekomen van een versnelde toewijzing van een sociale huurwoning (zoals voorzien in artikel 6.24 en artikel 6.25 §2 en §3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om een kans op versnelde toewijzing te hebben, moet de woning op het technisch verslag minstens drie gebreken van categorie II of III onder de hoofdruibreeken "Omhuysel" of "Binnenstructuur" hebben. Dat is het geval.

In overeenstemming met artikel 5.164 §1, 1°, a) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, geeft de onbewoonbaarverklaring van de woning recht op een tegemoetkoming in de huurprijs bij verhuis naar een conforme woning.

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 

Opgelet: als de bewoner een sociale woning in huur neemt, wordt geen tegemoetkoming in de huurprijs toegekend. De bewoner kan de Vlaamse Infolijn 1700 contacteren voor meer informatie over deze voorwaarden en de te volgen procedure.

**Art. 3.** De woning wordt op datum van dit besluit opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit heeft tot gevolg dat de houder van het zakelijk recht op de woning, behoudens vrijstelling of opschorting, jaarlijks een gemeentelijke heffing moet betalen.  
Dit besluit geldt als registratieattest, waarmee de opname in de inventaris wordt bekendgemaakt.

**Art. 4.** Zolang de woning niet voldoet aan de bepalingen van artikel 1.3, §1, 7° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is het rechtstreeks of via tussenpersoon verhuren, ter beschikking of te huur stellen van de woning met het oog op bewoning strafbaar en kan bestraft worden met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en/of een geldboete van 500 tot 25 000 euro.  
Op basis van 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 schuldlige de leiding heeft.

**Art. 5.** De werken die nodig zijn om het besluit van ongeschikt-en onbewoonbaarheid op te heffen, moeten worden uitgevoerd door de houder van het zakelijk recht. Van zodra de werken beëindigd zijn, meldt de houder van het zakelijk recht dit aan de burgemeester. Dergelijke melding wordt behandeld als een verzoek tot het opheffen van dit besluit.  
Door de afgifte van het opheffingsbesluit wordt het besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring opgeheven.

**Art. 6.** Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht - de eigenaar - en de bewoner van de woning. Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden.

**Art. 7.** Tegen dit besluit kan bij de Vlaamse minister bevoegd voor wonen met een gemotiveerd verzoekschrift beroep aangetekend worden binnen dertig dagen volgend op de betekening van dit besluit (Wonen in Vlaanderen, afdeling Woningkwaliteit, Koning Albert II-laan 15 bus 253, 1210 Brussel). Het verzoekschrift moet op straffe van onontvankelijkheid aangetekend worden verstuurd.

**t<sub>r</sub>oeven in rustig groen** 

Voor éénsluitend afschrift,  
Lubbeek, 25 maart 2025

De Algemeen directeur,  
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -  
waarnemend,  
Davy Suffeleers

t<sub>r</sub>oeven in rustig groen 