



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 5 FEBRUARI 2026

Besluit ongeschiktheid Meenselstraat 76, Lubbeek

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

Feiten en context

Op 06/08/2025 voerde Cleo Bogaert van Hartje Hageland een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 24/11/2025 nam de burgemeester van Lubbeek het initiatief om een procedure te starten om de woning Meenselstraat 76, 3211 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 16/01/2026 voerde Wendy Van den Eynde 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;
- Besluit van de gemeenteraad van 28/12/2021 betreffende de invoering van een gemeentelijke heffing op ongeschikt- en/of onbewoonbaar verklaarde woningen;

Argumentatie

Hoorplicht

Met brief van 05/12/2025 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 of mondeling bekend te maken.

De bewoner en de houder van het zakelijk recht hebben niet gereageerd.

Resultaten recentste onderzoek

t-roeven in rustig groen

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Meenselstraat 76, 3211 Lubbeek afd. 24012, sectie B, grondnr. 0301/00W003, een zelfstandige woning is met ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning.

Volgende gebreken werden vastgesteld:

Gebreken in het pand:

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren): 21: STABILITEIT: vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen (cat 1)

Gebreken in de woning:

DAK(EN) OF (hellende en vlakke) PLAFONDS: 102: VOCHTSCHADE: condenserend vocht met schimmelvorming (cat 1)

LUCHTKWALITEIT: 222: er is onvoldoende verluchting mogelijk in de functie leefkamer (cat 1)

TOEGANKELIJKHEID: 233: ontbrekende of onvoldoende hoge/stevige borstwering bij lage ramen (vanaf eerste verdieping) (cat 2)

Beoordeling:

Het eerste conformiteitsonderzoek van de woning vond plaats op 6/08/2025 en werd uitgevoerd in het kader van de gemeentelijke verordening inzake het verplichte conformiteitsattest. Naar aanleiding van dit onderzoek werden meerdere gebreken vastgesteld en werd aan de houder van het zakelijk recht een hersteltermijn van drie maanden opgelegd.

Na het verstrijken van deze hersteltermijn werd vastgesteld dat de gebreken niet volledig hersteld waren. Tot aan de start van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring werd door de houder van het zakelijk recht geen hercontrole voor het pand aangevraagd. Bijgevolg werd de administratieve procedure overeenkomstig de Vlaamse Codex van 2021 opgestart.

De houder van het zakelijk recht werd overeenkomstig de geldende regelgeving in de mogelijkheid gesteld om te worden gehoord tot en met 22/12/2025. Op 5/01/2026 werd een schriftelijke reactie ontvangen van de houder van het zakelijk recht. Daarin werd aangehaald dat het gebrek opgenomen onder rubriek 233 (ontbrekende of onvoldoende borstwering bij lage ramen) niet werd hersteld uit bezorgdheid voor de brandveiligheid, aangezien het lage raam zou kunnen fungeren als een mogelijke vluchtroute. Tevens werd gesteld dat het valgevaar beperkt zou worden door het gebruik van kip-draairamen met slot, die in kipstand kunnen worden vergrendeld.

De woning dient evenwel te voldoen aan alle toepasselijke Vlaamse regelgeving inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Tijdens het conformiteitsonderzoek werd door de woningcontroleur vastgesteld dat zich in de woning lage ramen bevinden zonder conforme borstwering. Overeenkomstig de geldende regelgeving is de woningcontroleur verplicht dit als een gebrek vast te stellen en te quoteren.

t_roeven in rustig groen 

Een mogelijk spanningsveld tussen de vereisten inzake woningkwaliteit en deze inzake brandveiligheid kan geen aanleiding geven tot het niet vaststellen of het niet herstellen van een dergelijk gebrek. De toepasselijke normen dienen cumulatief te worden nageleefd. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de houder van het zakelijk recht om ervoor te zorgen dat aan alle geldende normen wordt voldaan. Het onderzoeken van alternatieve evacuatiemogelijkheden, eventueel met adviserend optreden van de brandweer, kan daarbij aangewezen zijn. Het gebruik van sloten op ramen kan in dit verband enkel als bijkomende veiligheidsmaatregel worden beschouwd en volstaat niet om het vastgestelde gebrek inzake valgevaar op te heffen.

Op 16/01/2026 werd een hercontrole uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werd vastgesteld dat nog één raam in de woning niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten. De opening tussen de onderkant van het raamkader en de borstwering bedraagt 43 cm, terwijl de maximaal toegelaten opening 20 cm bedraagt, zoals reeds vermeld in het technisch verslag van 6/08/2025. Bij het onderzoek van 16/01/2026 werd aldus één gebrek van categorie II (ongeschiktheid) vastgesteld.

Gelet op het feit dat sinds het eerste conformiteitsonderzoek voldoende tijd is verstreken om de noodzakelijke herstellingen uit te voeren en het gebrek nog steeds aanwezig is, wordt vastgesteld dat de woning niet voldoet aan de elementaire vereisten inzake woonkwaliteit. Op basis hiervan kan het besluit tot ongeschiktheid worden genomen.

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Meenselstraat 76, 3211 Lubbeek; afd. 24012, sectie B, grondnr. 0301/00W003 wordt ongeschikt verklaard.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal aangetekend worden verstuurd naar de houder van het zakelijk recht en de bewoner van de woning.

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 5 februari 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 