



BESLUIT VAN DE BURGEMEESTER VAN 15 MEI 2026

Besluit ongeschiktverklaring Staatsbaan 97 bus 3, 3210 Lubbeek

506.0 Beheer van het partimonium - algemeen

Feiten en context

Op 04/02/2026 ontving de burgemeester van Lubbeek een verzoek om een procedure te starten om de woning Staatsbaan 97 bus 3, 3210 Lubbeek bij besluit ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

Op 04/02/2026 voerde Cleo Bogaert een conformiteitsonderzoek uit en stelde een technisch verslag op.

Op 28/04/2026 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.

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 13/02/2026 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 of mondeling bekend te maken.

Op 23/03/2026 hebben de eigenaars gereageerd en de vaststellingen niet betwist.

Resultaten recentste onderzoek

De woningcontroleur stelt in het meest recente conformiteitsonderzoek vast dat de woning gelegen te Staatsbaan 97 bus 3, 3210 Lubbeek afd. 24066, sectie B, grondnr. 0337/00D004, een zelfstandige woning is met ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen

t-roeven in rustig groen

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:

Geen gebreken

Gebreken in de woning:

BUITENMUREN (en gemeenschappelijke scheidingsmuren): 111: VOCHTSCHADE: opstijgend vocht / doorslaand vocht (cat 2)

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

ENERGETISCHE PRESTATIE: 251: de woning bezit niet de vereiste dakisolatie / de aanwezigheid ervan kan niet aangetoond worden (cat 2)

Beoordeling

Op 4 februari 2026 diende de bewoner bij de burgemeester een verzoek in tot opstart van een administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de woning, naar aanleiding van een aanhoudend vochtprobleem. De bewoner had deze problematiek reeds eerder gemeld aan de houders van het zakelijk recht, zonder dat de noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd.

Diezelfde dag werd in het kader van deze procedure een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werden gebreken van categorie II en III vastgesteld, waaruit blijkt dat de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Deze gebreken omvatten onder meer een risico op elektrocutie en ernstige vochtschade, die een aanzienlijk gevaar vormen voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Op 13 februari 2026 werd het technisch verslag bezorgd aan zowel de houders van het zakelijk recht als aan de bewoner. Overeenkomstig de geldende regelgeving werden zij in de mogelijkheid gesteld om schriftelijk of mondeling te worden gehoord tot en met 14 maart 2026.

Op 23 maart 2026 vond, op verzoek van de houders van het zakelijk recht, een mondelinge hoorzitting plaats. Tijdens deze hoorzitting werd het technisch verslag gezamenlijk overlopen en werden de vastgestelde gebreken één voor één toegelicht. Daarbij werd vastgesteld dat het vochtprobleem reeds ongeveer twee jaar wordt veroorzaakt door een defect aan de dakgoot, waarbij regenwater naast de goot loopt en langs de aangrenzende muren naar beneden sijpelt. Hoewel reeds herstellingswerken werden uitgevoerd, zijn deze nog niet afgerond en is een bijkomende interventie vereist.

De deskundige verduidelijkte dat, na volledige herstelling van het lek, de woning voldoende tijd moet krijgen om te drogen en dat de bewoner dient in te staan voor voldoende ventilatie. De houders van het zakelijk recht verklaarden zich bereid om de vastgestelde gebreken te verhelpen.

Met betrekking tot de dakisolatie stelden de houders van het zakelijk recht dat het dak geïsoleerd is, maar dit dient nog te worden aangetoond aan de hand van bewijsstukken, zoals foto's, facturen of een EPC-attest met een waarde lager dan

t_roeven in rustig groen 

400 kWh/m². Wat betreft de veiligheid van de trap werd voorgesteld om de opening in de balustrade af te schermen met kippendraad. De deskundige oordeelde echter dat dit geen duurzame en voldoende veilige oplossing is en adviseerde het plaatsen van een vaste, stevige afscherming. Verder werd aangegeven dat het gebrek aan de ingang van de gemeenschappelijke hal zou worden aangepakt op 27 maart 2026. Tevens werd vastgesteld dat de zekeringenkasten in zowel het appartement als de garage correct zijn afgeschermd.

Er werd aangekondigd dat de burgemeester tegen begin mei een beslissing zou nemen en dat een hercontrole zou plaatsvinden op 28 april 2026. Tijdens dit tweede conformiteitsonderzoek werd vastgesteld dat het merendeel van de eerder vastgestelde gebreken werd verholpen. Niettemin bleven de vochtschade en het ontbreken van (aangetoonde) dakisolatie bestaan. De bewoner gaf hierbij aan dat er bij regenval geen insijpelend vocht meer werd vastgesteld in de slaapkamer. De resterende gebreken worden gekwalificeerd als gebreken van categorie II en geven volgens de Vlaamse Wooncode aanleiding tot de beoordeling dat de woning ongeschikt is.

Aangezien de houders van het zakelijk recht niet kunnen aantonen dat de overblijvende gebreken van categorie II op korte termijn zullen worden hersteld, wordt besloten tot ongeschiktverklaring van de woning. Overeenkomstig de geldende regelgeving beschikken de houders van het zakelijk recht over een termijn van één jaar vanaf de datum van deze beslissing om de nodige herstellingswerken uit te voeren teneinde de woning conform te maken. Indien na deze termijn niet aan de vereisten is voldaan, zal een heffing worden opgelegd.

Besluit

Artikel 1. De woning, gelegen te Staatsbaan 97 bus 3, 3210 Lubbeek; afd. 24066, sectie B, grondnr. 0337/00D004 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 en de verzoeker. Tevens wordt een afschrift naar de gewestelijke ambtenaar gezonden

Voor éénsluitend afschrift,
Lubbeek, 20 mei 2026

De Algemeen directeur,
Klaas Gutschoven

De Burgemeester -
waarnemend,
Davy Suffeleers

t_roeven in rustig groen 